



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

HUVUDGATA	Huvudgata
GATA ₁	Gatutrafik
GATA ₂	Gata med prioritet för kollektivtrafik
PARK	Park
TORG ₁	Torg. Gångtrafik, handel och publik verksamhet. Angöringstrafik får finnas.
CYKEL	Cykelväg

Kvartersmark

B.C.KP.S₂

Bostäder. Icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning.
Lokaler för centrumverksamhet får finnas.
Bottenvåning mot TORG₁ och GATA₁ samt dess hörlägen ska utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad, kontor och undervisning får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats.

Kontor.

Parkeringsunder mark.

Skola/undervisning, dock ej förskola/grundskola.

B.C.KS.

Bostäder. Icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning.
Lokaler för centrumverksamhet får finnas.
Bottenvåning mot TORG₁ och GATA₁ samt dess hörlägen ska utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad, kontor och undervisning får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats.

Kontor.

Skola/undervisning, dock ej förskola/grundskola.

B.C.S.

Bostäder. Icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning.
Lokaler för centrumverksamhet får finnas.
Bottenvåning mot TORG₁ och GATA₁ samt dess hörlägen ska utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad, kontor och undervisning får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats.

Skola/Förskola.

B.P.C.KES₂

Bostäder. Icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning.
Parkeringsanläggning.

Lokaler för centrumverksamhet får finnas.

Bottenvåning mot TORG₁ och GATA₁ samt dess hörlägen ska utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad, kontor och undervisning får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats.

Kontor.

Teknisk anläggning, elnätstation.

Skola/undervisning, dock ej förskola/grundskola.

P₁

Angöring, parkering, gatuplantering.

P.B.C.KES₂

Parkeringsanläggning.

Bostäder. Icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning.
Lokaler för centrumverksamhet får finnas.
Bottenvåning som vetter mot GATA₁ i norr samt dess hörlägen och hörläge i sydost ska utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats.

Kontor.

Teknisk anläggning, elnätstation.

Skola/undervisning, dock ej förskola/grundskola.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

spår

Spårbunden trafik får anläggas.

n:

Trädplantering ska finnas. Befintliga träd ska bevaras i största möjliga mängd.

UTNYTTJANDEGRAD

e: 0000

Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter.

e: 000

Minsta antal bilplatser som parkeringsanläggningen ska inrymma.

e: 0000

Största tillåtna byggnadsarea för våning 2 och däröver.

e: 0000

Största tillåtna byggnadsarea för våning 7 och däröver.

e: 000

Största tillåtna byggnadsarea för egenskapsområdets högsta våningshöjd.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras

Marken får endast bebyggas med enstaka komplementbyggnader.

g

Marken eller terrassbjälklaget ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n₃ 0-0-0

Grönytefaktor som ska uppnås för de tre kategorierna grönt, gul och blå. Gäller vid nyexploatering.

n₄

Bostadsgård ska finnas med plats för utevistelse och lek. Gården får inte delas in med plank eller staket.
Förskolegård får inhägnas. Befintlig vegetation där infiltration kan ske samt befintliga träd behålls i största möjliga mängd.

n₅

Marken ska vara tillgänglig för fördjörning av dagvatten.

n₆

Bostadsgård ska finnas med plats för utevistelse och lek. Gården får inte delas in med plank eller staket.

n₇ Marken eller terrassbjälklaget, om sådant anordnas, ska vara tillgänglig för fördjörning av dagvatten.

Utfart och stängsel

k_o — — — — — Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbuds slut.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p: Byggnader ska i huvudsak placeras i byggräts gräns mot allmän plats. Gäller ej parkeringsanläggning i förekommande fall.

portik Portik eller öppning mellan byggnader ska finnas. Lägsta fröhöjd 3 meter, minsta bredd 3 meter. Läget för portik preciseras med svart streckad pil i förekommande fall.

Utformning och omfattning

V, VII, VIII, X, XIV Högsta antal våningar.

IV-V, V-VII, V-VIII, Lägsta och högsta antal våningar som byggnader ska variera mellan. VHX, VII-X, IX-XI

Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

Utseende (ny bebyggelse)

f₁ Byggnadens siluetterverkan mot åsen ska vara vägledande vid volymhantering, färg- och materialval. Byggnad ska gestaltas som en sammanhållen volym där balkonger är en väl integrerad del av fasaden. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.

f₂ Bostadsentréer ska i huvudsak utföras genomgående. Avståndet mellan entréer/portiker/öppningar mellan byggnader får vara högst 40 meter.

f₃ Tak- och fasadmaterial får inte utgöras av koppar eller zink.

f₄ Byggnader ska utformas så att lägenheter i huvudsak är genomgående och bostadsrum kan orienteras mot gärdssida med god ljudmiljö.

f₅ Bebyggelse längs Dag Hammarskjölds väg ska utformas med respekt för gatummets karaktär. Bebyggelsens volymhantering, färg- och materialval ska inte dominera gatrummet.

f₆ Avståndet mellan entréer/portiker/öppningar mellan byggnader får vara högst 40 meter.

f₇ Parkering för motorfordon får inte anordnas, varken under eller över marken.

f₈ Balkonger som vetter mot Dag Hammarskjölds väg får kraga ut maximalt 0,8 meter från fasad.

Byggnadsteknik

b₁ Takdagvatten ska uppsamlas och avledas i tät system. Uppsamling ska ske i en tät zon kring byggnaden.

b₂ Källarvåning ska utformas med aktivt brandskydd.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a₁ Marklov krävs för schaktning, utfyllnad, fyllning av träd och plantering.

a₂ Träd som fälls och som har större stamomfång än 90 cm 130 cm över marknivå ska ersättas med samma art och proveniens och med minsta stamomfång 40 cm 130 cm över marknivå.

UPPLYSNINGAR

Utläkt förarande har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:900. Vid kommande fastighetsbildning kan fastighetsgränserna avvika från plangränserna.

Plankartan ritad av kartingenjör Lena Mattsson.

Samråd

Detaljplan för centrala Ulleråker

Upprättad i juni 2016

Uppsala Kommun	Samråd	Beslutsdatum	Instans
		2016-05-26	PBN
Granskning	PBN
Antagande	PBN
Laga kraft	
Till planen hör:			
Plankarta			
Planhandling			
Miljökonsekvensbeskrivning			
diarienr: 2015-2223			