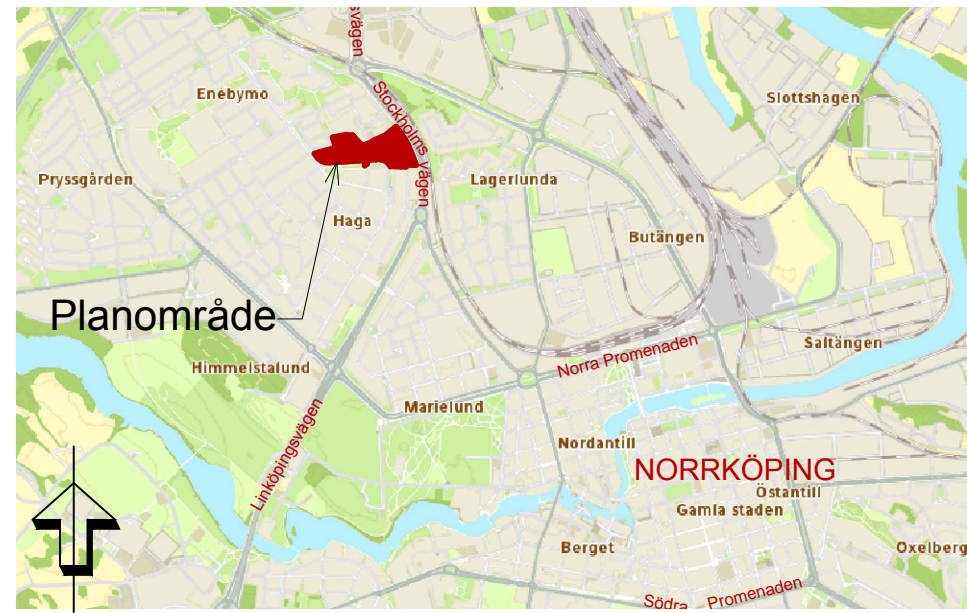


ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Fastighetsgräns		Nivåkurvor
	Ägoslagsgräns		Slänt
	Fastighetsbeteckning		Staket
	Servitut		Planteringskant
	Gemenskapsanläggning		Dike
	Byggnader		Fornlämning
	Gata		Träd
	Gång- och cykelväg		Belysningsstolpe
	Järnvägsspår		Eistolpe

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

	Detailplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Trafik mellan områden
	Lokaltrafik
	Anlagd park
	Anlagt torg
	Gång- och cykelväg

Kvartersmark

	Bostäder
	Bostäder, vård, centrum, skola.
	Bostäder, vård, skola.
	Centrum, bostäder, vård. Bostäder får inte anordnas i entréväning.
	Tekniska anläggning
	Parkering
	Parkering, centrum, skola.
	Skola
	Skola, centrum, bostäder. Bostäder får inte anordnas i entréväning.
	Gång- och cykel-, bil och spårvägstrafik
	Idrott, parkering.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
lek	Lekplats ska finnas.
dagvatten	Dagvattenanläggning får anordnas.
allé	Trädallé ska finnas.
n	Befintlig trädallé ska bevaras.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e ₁ 100	Största byggnadsarea
e ₁ 50	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea för byggnad ovan mark, över källarväning eller suterrängväning.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Endast komplementbyggnad, uthus, skärmtak, altan samt trapphus, burspråk och balkong får uppföras.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Marken ska luta från huvudbyggnader och ner mot allmän gata. Se planbeskrivning avsnitt 4.7 Teknisk försörjning, Dagvatten.

Reglerade grönytor får ordnas på planteringsbart bjälklag med minsta jorddjup 0,5 meter.

n ₁	Inventerat, inmätt träd får inte fällas om det inte utgör en säkerhetsrisk.
n ₂	Minst 30 procent av fastigheten ska bestå av planterad mark med befintliga växtlighet eller nya planteringar.
n ₃	Minst 20 procent av fastigheten ska bestå av planterad mark med befintliga växtlighet eller nya planteringar.
n ₄	Flerbostadshus ska ha tillgång till en samlad grönyta med minst 200 kvadratmeter i anslutning till byggnaden. Se planbeskrivning avsnitt 4.4 Friytor, Lek och rekreation.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnader ska placeras så att en fasads huvuddel ligger i en linje parallellt med och 2-3 meter ifrån fastighetsgräns mot LOKALGATA.

Utformning och omfattning

Minst en entré ska finnas på varje huvudbyggnad mot allmän gata. Suterrängväning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Komplementbyggnad får uppföras till en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter.

	Högsta totalhöjd i meter ovan mark.
II	Högsta antal våningar.
v ₁	Endast flerbostadshus.
v ₂	Entréplan för bostadshus mot TORG ska ha minsta våningshöjd 3,0 meter och innehålla lokal för centrumverksamhet.
v ₃	Bebyggelse längs med allmän gata ska utformas med minst två öppningar med minsta bredd 8 meter i hela byggnadens höjd ovanför källarväning eller suterrängväning. Se planbeskrivning avsnitt 4.2 Bebyggelseområden, Bebyggelsens och områdets karaktär.

v ₄	Högsta antal våningar för byggnad längs med LOKALGATA i väster är 4 våningar. Högsta antal våningar för byggnad längs med LOKALGATA i öster är sex våningar. För övrigt är högsta antal våningar 5 våningar.
Utseende (ny bebyggelse)	Om inget annat anges ska ny bebyggelse färgsättas med kulörer som avviker från kulörer i färgprogram för den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsens som anges i planbeskrivningen avsnitt 4.2 Bebyggelseområden, Kulturmiljö.
f ₁	Tillbyggnad och nybyggnad ska utformas med en form och färgsättning som ansluter till karaktärsdrag hos den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.
f ₂	Nybyggnad ska utformas med en form som ansluter till karaktärsdrag hos den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Färgsättning och material ska överensstämma med den kulturhistoriska bebyggelsens ursprungliga färgsättning och material. Se planbeskrivningen avsnitt 4.2 Bebyggelseområden, Kulturmiljö.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

Vid ombyggnad ska särskild hänsyn tas till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnadens form och karaktär. Färgsättning och material ska överensstämma med den kulturhistoriska bebyggelsens ursprungliga färgsättning och material. Se planbeskrivningen avsnitt 4.2 Bebyggelseområden, Kulturmiljö.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

r	Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas.
q ₁	Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnadens exteriör ska underhållas så att det kulturhistoriska värdet bevaras. Se planbeskrivning avsnitt 4.2 Bebyggelseområden, Kulturmiljö.
q ₂	Konstmotivet på byggnadens södra gavel ska bevaras och underhållas så att det kulturhistoriska värdet inte minskas. Se planbeskrivning avsnitt 4.2 Bebyggelseområden, Kulturmiljö.

Byggnadsteknik

b ₁	Mekanisk tilluft ska förses med möjlighet till manuell avstängning. Friskluftsinlag ska riktas bort från järnväg med transport av farligt gods.
b ₂	Grundläggning, källarbyggnad, installationer och fasadskikt som utförs lägre än +17,5 meter över nollplanet ska utföras fuktåligt som skyddsåtgärd mot tillfälliga översvämningar.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

m	Bostäder med fasad som är utsatt för ljudnivåer som överskrider riktvärden ska utformas så att minst hälften av utrymmen för sömn och samvaro vetter mot en sida där riktvärden klaras. Där riktvärden för uteplats överskrids ska byggnad eller annan ljudavskärmning uppföras så att störningsskydd uppnås.
m ₁	Möjlighet till utrymning ska finnas i riktning bort från järnväg med transport av farligt gods.
plank	Ljudavskärmning får anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov krävs för utvändiga underhållsåtgärder för fasadskikt, tak, balkonger, fönster och dörrar på de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. För nybyggnad krävs bygglov för underhållsåtgärder för fasadskikt.

Marklov krävs för fällning av inventerat, inmätt träd.

Planavgift

a) Planavgift tas ut vid bygglovsansökan.

UPPLYSNING

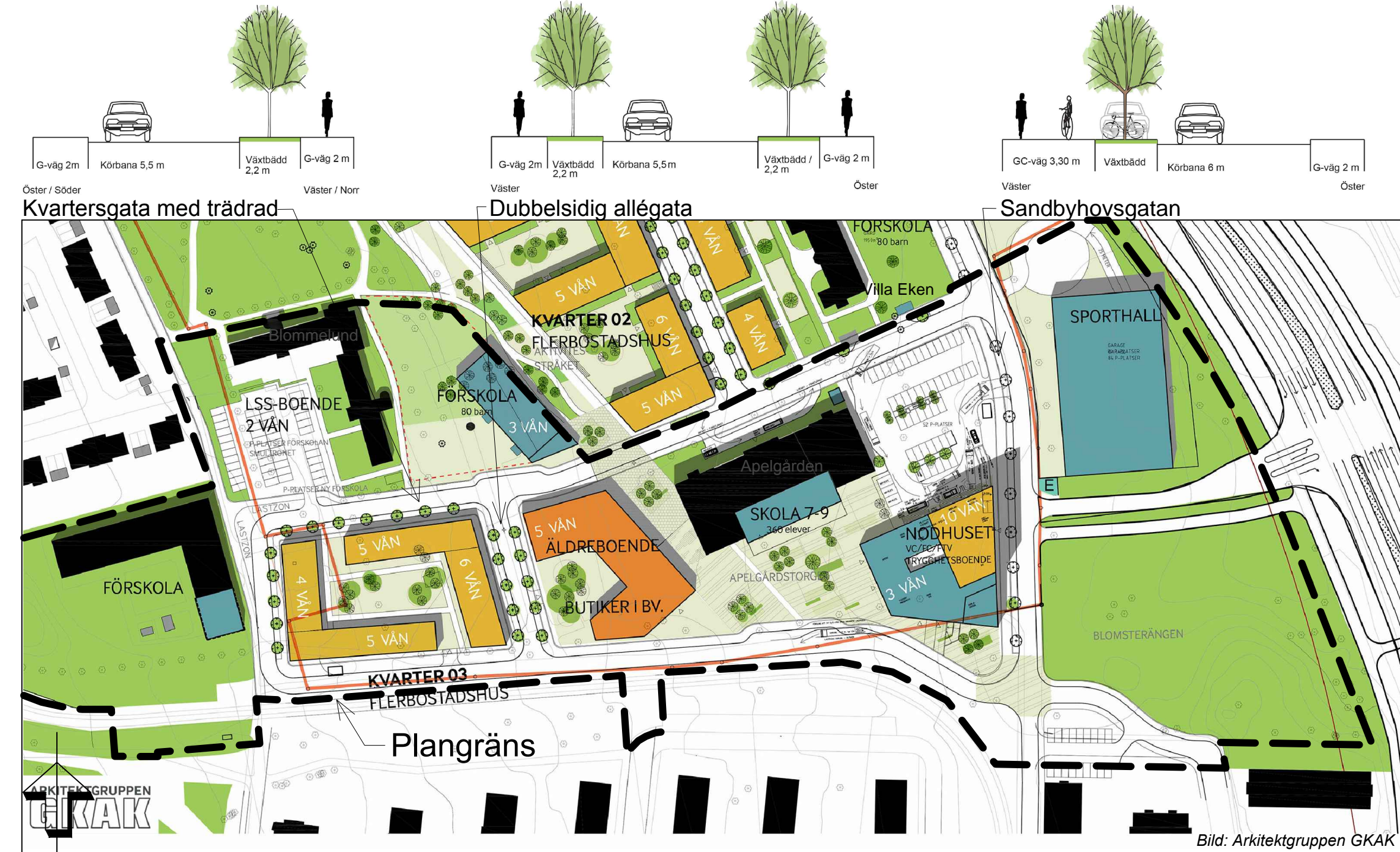
Innan rivningslov ges för rivning av Hagaborg ska rivningsdokumentation ha upprättats. Delar av området är utsatta för höga buller nivåer från spår-, väg- och järnvägstrafik. Fordypade bullerutredningar ska tas fram i samband med bygglovsansökan.

Föreningar har påträffats inom fastigheten Sandbyhov 30. Anmälan om anhjälpandeåtgärd ska lämnas in till bygg- och miljökontoret innan byggnation påbörjas.

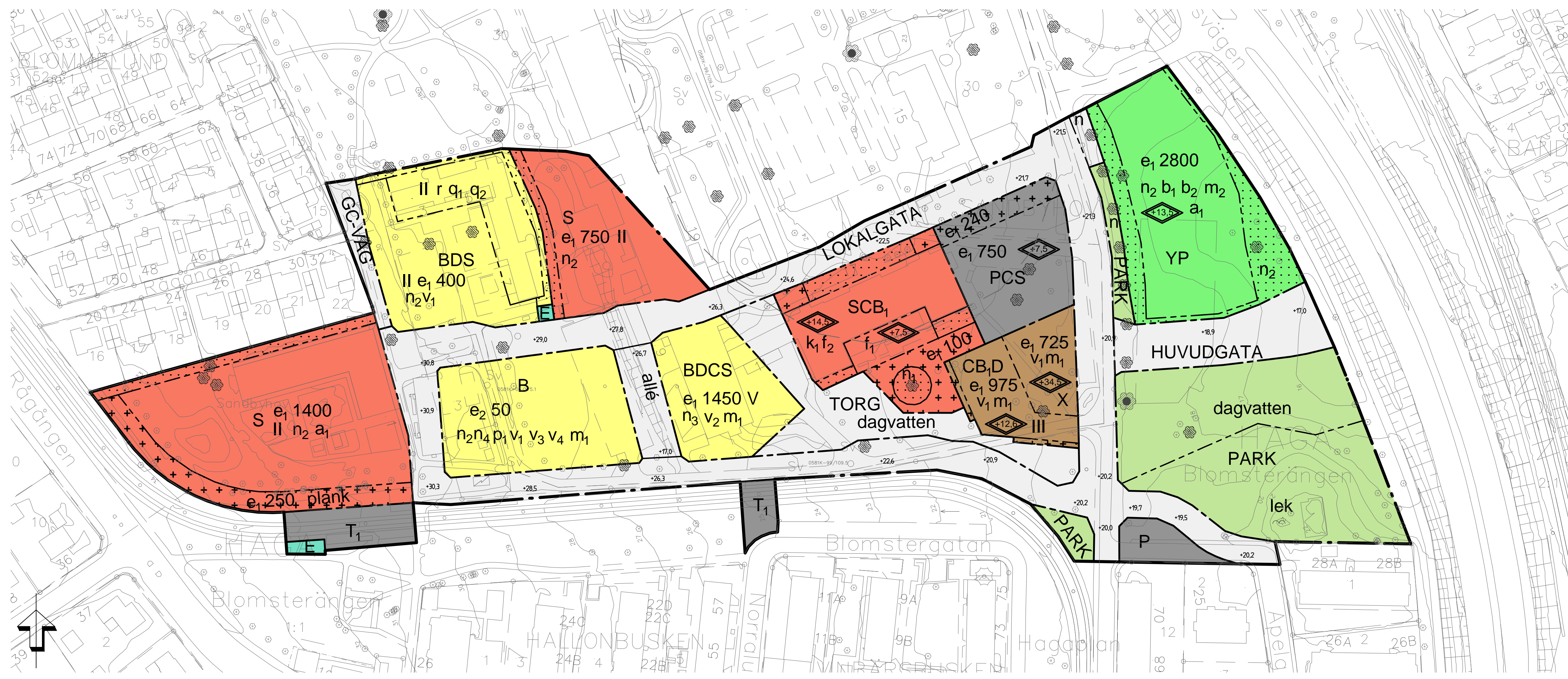
Anläggande av ett eventuellt fördröjningsmagasin för dagvatten är en anmälningspliktig verksamhet. Se Planbeskrivningen, avsnitt 4.7 Teknisk försörjning, dagvatten.

	Inventerat, inmätt träd av särskilt skyddsvärde (illustrerat)
	Övrigt inventerat, inmätt träd (illustrerat)

ILLUSTRATION (ej skalenlig)



PLANKARTA



Planhandlingar består av: <input type="checkbox"/> Planhandling med bestämmelser <input type="checkbox"/> Illustrationskarta <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Behovsbedömning <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input type="checkbox"/> Utställande <input type="checkbox"/> Särskilt uttalande <input type="checkbox"/> MCB <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsbeteckning	GRANSKNINGSHANDLING	SPN 2013/0268 214
Normalt planförfarande Särskild handling 2017-02-13 Granskningshandling 2017-09-29 Anslagen i SPN/KF Laga kraft	Sani Muric Processansvarig detaljplanering 2017-02-13 Stadsbyggnadskontoret, Fysisk planering den	Jackie Leiby Planarkitekt
PLANSKALA 1:1000	FORMAT A1	Ritad av Jackie Leiby
0 10 50 M	Registreringsnummer	
Koordinatsystem: Swef 99 16 30 i plan och RH 2000 i höjd		