

## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsdel (Serv=servitut, ga=gemensamhetsanläggning)
- Ledningsrätt

Byggnader m.m.

- Byggnader ( geo.inmätt och fotogr.kart. och proj. )

Övrigt

- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur ytter
- Kantsten
- Vägkant
- Gång- och cykelväg
- Slänt
- Dike mittlinje resp. ytterlinje
- Träd
- Ägoslagsgräns
- Åker resp. mosse
- Ängs- hag- eller betesmark
- Barrskog resp. Lövskog
- Mossesymbol
- Fornlämning
- Räcke
- GB\_Stolpe
- Brodäck
- Sjö
- Trappa

Höjdförhållanden

- Höjdkurva
- Markhöjd

Koordinatsystem:  
Sweref 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag: Baskartan

Upprättad i mars 2014, rev feb. 2015  
Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg  
Karttekniker

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom den kategori egenskapsbestämmelser som den redovisas under. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden.
- H-GATA<sub>1</sub> Huvudgata, får överbyggas med angränsande kvarters användning.
- LOKALGATA Lokaltrafik
- L-GATA<sub>1</sub> Lokalgata, får överbyggas med angränsande kvarters användning.
- GATA Gatutrafik
- PARK Anlagd park
- TORG<sub>1</sub> Gångtrafik, handel, publik verksamhet och gatutrafik.
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

### Kvartersmark

- B Bostäder
- BKC Bostäder, kontor och centrumverksamhet.
- BKC<sub>1</sub> Bostäder, kontor och centrumverksamhet. Endast lokaler för verksamheter samt trapphusentréer får finnas i bottenvåningen på byggnadens sida vänd mot huvudgata, torg eller lokalgata vid torg.
- [BK] Bostäder och kontor. Byggnad får kräva ut över H-GATA<sub>1</sub>. Minsta frihöjd från markplanet till undersida av byggnad ska vara 6.0 meter och högsta nockhöjd är angränsande byggrätts högsta nockhöjd.
- BKC<sub>S</sub> Bostäder, kontor, centrumverksamhet, undervisning och laboratorier. Endast lokaler för verksamheter samt trapphusentréer får finnas i bottenvåningen på byggnadens sida vänd mot huvudgata, torg eller lokalgata vid torg.
- C Centrumverksamhet
- E Tekniska anläggningar.
- E<sub>1</sub> Tekniska anläggningar i en våning.
- PB<sub>2</sub> Parkering och bostäder. Bostäder får finnas om plats för utvistelse kan tillgodoses.
- PC<sub>B</sub>E<sub>2</sub> Parkering, centrumverksamhet, bostäder och teknisk anläggning. Lokaler för verksamheter ska finnas i bottenvåningen. Bostäder får finnas om plats för utvistelse kan tillgodoses.
- [PB<sub>2</sub>] Parkering och bostäder. Byggnad får kräva ut över H-GATA<sub>1</sub>. Minsta frihöjd från markplanet till undersida av byggnad ska vara 6.0 meter och högsta nockhöjd är angränsande byggrätts högsta nockhöjd. Bostäder får finnas om plats för utvistelse kan tillgodoses.
- R<sub>CB</sub><sub>2</sub> Kultur, sporthall, centrumverksamhet och bostäder. Bostäder får finnas om plats för utvistelse kan tillgodoses.
- R<sub>2</sub> Idrott, bollplan
- S Skola
- SB Skola och bostäder.
- S<sub>KB</sub> Undervisning, laboratorier, kontor och bostäder.
- [S<sub>KB</sub>] Undervisning, laboratorier, kontor och bostäder. Byggnad får kräva ut, alternativt sammanbyggas över gata. 30% av byggrätts längd får kräva ut över H-GATA<sub>1</sub> / L-GATA<sub>1</sub>. Minsta frihöjd från markplanet till undersida av byggnad ska vara 6.0 meter och högsta nockhöjd den lägre av angränsande byggrätts högsta nockhöjd.
- S<sub>KB</sub>C<sub>2</sub> Undervisning, laboratorier, kontor, bostäder och centrumverksamhet. Bottenvåningens sida vänd mot huvudgata eller torg ska programmeras och gestaltas så att den interagerar med gatan och medverkar till att skapa ett stadsstråk enligt planens syfte. Bostäder får inte finnas i bottenvåningen på sida vänd mot huvudgata och torg.
- S<sub>KC</sub><sub>2</sub> Undervisning, laboratorier, kontor och centrumverksamhet. Bottenvåningens sida vänd mot huvudgata eller torg ska programmeras och gestaltas så att den interagerar med gatan och medverkar till att skapa ett stadsstråk enligt planens syfte.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄNNA PLATSER

#### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- + 0,0 Föreskriven markhöjd över nollplanet.
- spår Spåruren trafik får anläggas utöver markanvändningens övriga trafikslag.
- dagvatten<sub>1</sub> Fördröjningsmagasin för dagvatten med tillhörande serviceväg får anläggas och ansluta till lokalgata.
- lek Lekplats

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### UTNYTTJANDEGRAD

- e, 000 Största byggnadsarea i kvadratmeter inklusive komplementbyggnader.

#### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får byggas under med ett bjälklag som planteras. Planteringsdjupet ska vara minst 0.8 meter. Marken får byggas med komplementbyggnader i en våning om totalt 25 m<sup>2</sup> per fastighet.
- Endast enstaka byggnadsdelar som entréer och trappor får uppföras på marken. Byggnad får kräva ut till användningsgräns, minsta fri höjd från markplanet till undersida av byggnad ska vara 6 meter.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

### MARKENS ANORDNANDE

#### Mark och vegetation

- Kvartersens förgårdsmark ska vid möte med allmän plats ha samma marknivå.
- Fördröjning av dagvatten ska ske inom respektive fastighet. Inom varje fastighet ska magasin finnas för fördröjning av dagvatten. Magasinet ska rymma 6 liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta. Annan fördröjning än magash eller gemensamma lösningar inom kvarteren är möjliga under förutsättning att flödet från kvarteret inte blir större än med ovanstående magasin.

#### Utfart och stängsel

- Köbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Placering

- För att medge goda siktförhållanden ska byggnad som ligger vid gatukorsning, avfasas över hörm med 2 meter från gatans användningsgräns till en höjd om en våning. Detta gäller inte i de fall då byggrätten är avfasad på plankartan (se illustration nedan).

- P<sub>1</sub> Byggnader ska i huvudsak placeras i byggrättnings mot huvudgata och torg.
- P<sub>2</sub> Byggnad mot lokalgata ska placeras minst 2,5 meter från kvartersgränns fastighetsgräns, gäller ej 3D-fastigheter.

#### Utformning och omfattning

- Där bulleminivån överstiger 55 dBA (fritillsvärde) utanför bostadshus fasad ska bostadshusen utformas så att minst hälften av bostadsrummen samt minst en uteplats vänds mot ljudämpad sida (högst 50 dBA ekvivalent nivå fritillsvärde). Tyst sida (högst 45 dBA ekvivalent nivå fritillsvärde) ska eftersträvas.
- Entréer till verksamheter ska myna mot allmän plats.
- Entréer till bostadshus ska vara tillgängliga från både gata och gård i ett sammanhang.
- På den sida av byggnad som är vänd mot huvudgata, torg eller lokalgata vid torg ska bottenvåning ha en våningshöjd på 3,6 meter.
- Byggnader skall ha hög arkitektonisk kvalitet vad gäller såväl utformning som material.

- Högsta nockhöjd i meter räknat från den allmänna platsens markmedelnivå. Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del. Tekniska anordningar får finnas därutöver till en högsta höjd om 45 meter.

radhus Endast radhus

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k Värdefull miljö. Byggnad får inte försvannas.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

q Byggnaden får inte rivras.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft med undantag av a<sub>1</sub> områden.
- a<sub>1</sub> Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a<sub>2</sub> Hänsyn till fornlämningar och naturvärden görs vid lokalisering och prövas i samband med bygglov.



LAGA KRAFT

Detaljplan för

Rosendalsfältet

Upprättad i juni 2015, rev. december 2015

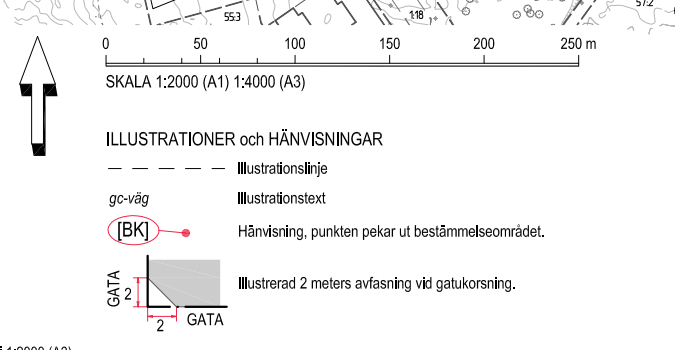
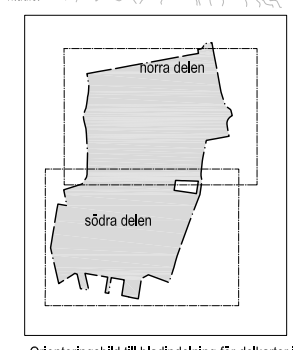
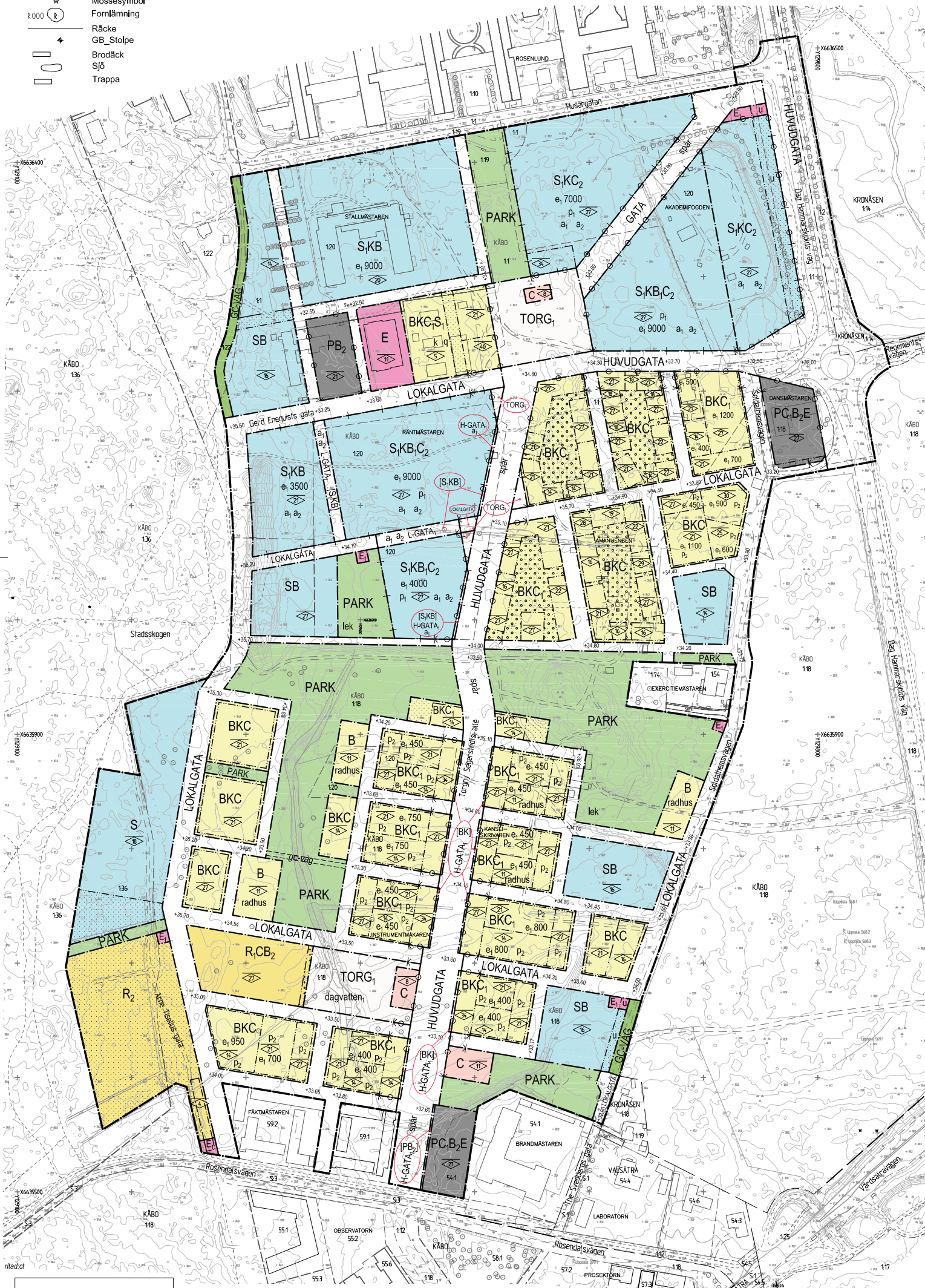
Torsten LMon  
Detaljplanchef

Sara Lindh  
Planarkitekt

Beslutsdatum Instans  
Uppdrag 2011-09-13 PBN  
Samråd 2014-05-15 PBN  
Granskning 2015-02-26 PBN  
Antagande 2015-12-16 PBN  
Laga kraft 2016-03-10

Till planen hör:  
Plankarta  
Planhandling

diarienum: PLA 2012-20172



UPPLYSNINGAR  
Normalt planförfarande har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:900.  
Vid den kommande fastighetsbildningen kan fastighetsgränserna avvika från plankartans.

Orienteringsbild till bladindelning för delkartor i 1:2000 (A3)