

Ändring av Detaljplan i Östra Valla för Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)

PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser ändras i plankartan. Övriga bestämmelser fortsätter att gälla enligt underliggande detaljplan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea för Bostäder, Centrum (kontor, handel, vårdcentral), Verksamheter och Vård (djursjukhus och vårdcentral) är 6 300 kvm. Därutöver får underjordiskt parkeringsgarage uppföras.

Gårdsyta och byggnader på gården får övertäckas med transparent "genomskinligt" material om högst 1900 kvm. Bostäder som övertäcks ska ha en fri sida med öppningsbara fönster utanför övertäckt gård.

Största bruttoarea för bostäder är 18 000 kvm. Inglasade balkonger ej medräknade. Största bruttoarea för Centrum (kontor, handel, vårdcentral), Verksamheter och Vård (djursjukhus och vårdcentral) är 10 800 kvm. Största bruttoarea för inglasade balkonger är 2200 kvm.

Största totala bruttoarea inom alla med e₁ markerade områden är 20 600 kvm. Bruttoarea för övertäckt gård samt inglasade balkonger räknas ej.

e₂ Inom alla med e₂ markerade områden är den största sammanlagda byggnadsarean 5 600 kvm.

Inom alla med e₂ markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för bostäder 17 000 kvm. Inglasade balkonger ej medräknade.

Inom alla med e₂ markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för Centrum (kontor, handel, vårdcentral), Verksamheter, Vård (djursjukhus och vårdcentral), Skola/Förskola och Teknisk anläggning 9 900 kvm.

Inom alla med e₂ markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för inglasade balkonger 2000 kvm.

Största totala bruttoarea inom alla med e₂ markerade områden är 20 000 kvm. Bruttoarea för inglasade balkonger räknas ej.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- (u) Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar under den tillåtna portiken

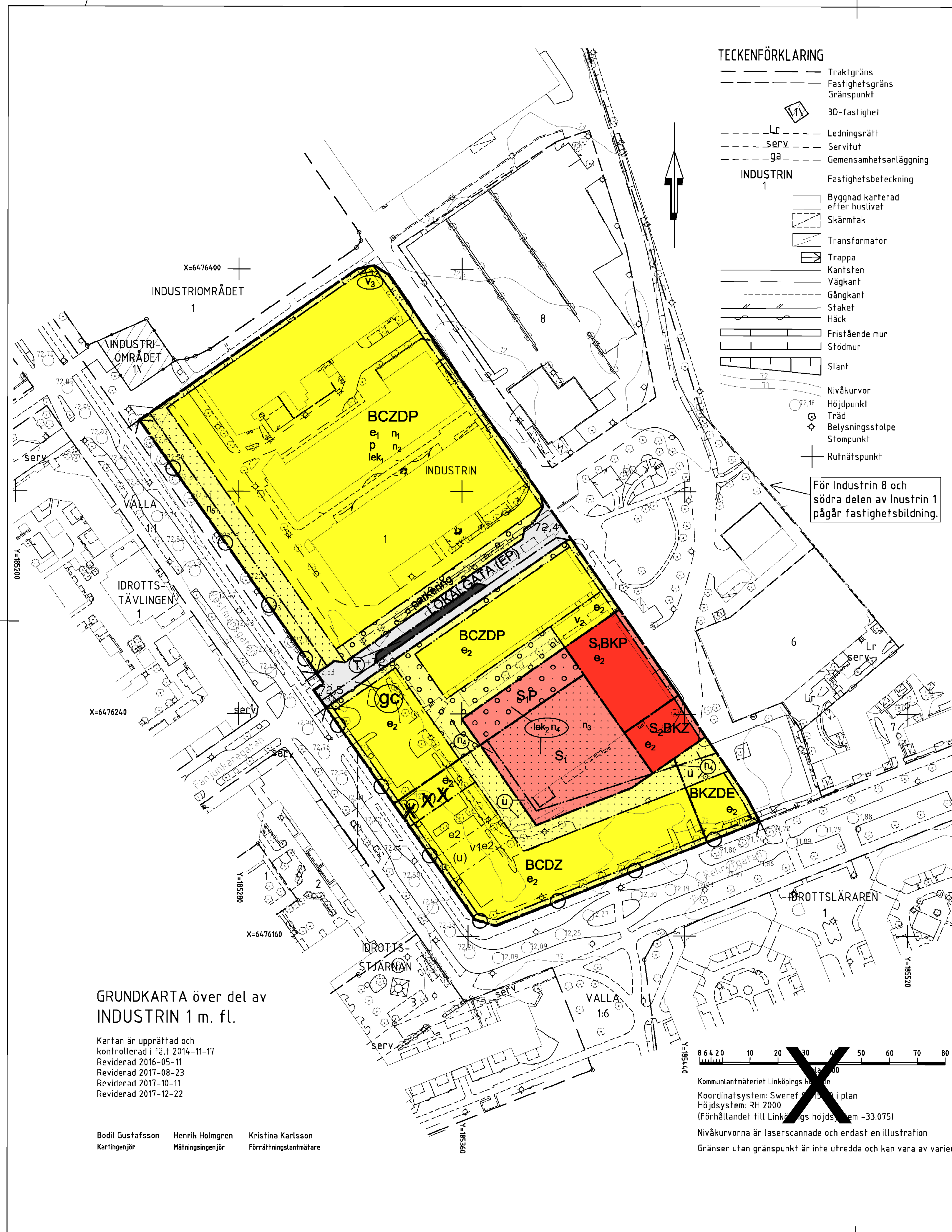
Placering

- v1 Portik med minst 7 m fri höjd

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Övrigt
Område markerat med X i plankartan utgår (underliggande plan markreservat för underjordiska ledningar).



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR OCH LINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

LOKALGATA (EP) Lokaltäck. Fastighet för ledningskvarter och parkeringsgarage om som mest 15 meters bredd får tillåtas under allmän plats. Avgörande i vertikal led sker i enlighet med planbestyrningen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BCZDP** Bostäder, Centrum (kontor, handel, vårdcentral), Verksamheter, Vård (djursjukhus, vårdcentral), Underjordiskt parkeringsgarage, Centrum, Verksamheter och Vård för andras vårdning 1-3. Kontor och bostäder får andras på alla våningsplan. Vid dagligvaruhandel får varje enskild butik ha en bruttoarea om högst 500 kvm.
- BCDZ** Bostäder, Centrum (kontor, handel, vårdcentral), Verksamheter, Vård (djursjukhus, vårdcentral), Verksamheter och Vård för andras vårdning 1-3. Kontor och bostäder får andras på alla våningsplan. Vid dagligvaruhandel får varje enskild butik ha en bruttoarea om högst 500 kvm.
- BKZDE** Bostäder, Centrum (kontor, handel, vårdcentral), Verksamheter, Vård (djursjukhus, vårdcentral), Verksamheter och Vård för andras vårdning 1-3. Kontor och bostäder får andras på alla våningsplan. Vid dagligvaruhandel får varje enskild butik ha en bruttoarea om högst 500 kvm.
- S** Skola. Skolgård/förskolegård ska finnas.
- S,P** Skola. Skolgård/förskolegård ska finnas. Underjordiskt parkeringsgarage.
- S,BKP** Skola/Förskola, Bostäder, Kontor, Verksamheter. Skoleksamhet får endast placeras i våning 1-2. Verksamheter får endast placeras i våning 1-3. Kontor och bostäder får andras på alla våningsplan.
- S,BKZ** Skola/Förskola, Bostäder, Kontor, Verksamheter. Skoleksamhet får endast placeras i våning 1-2. Verksamheter får endast placeras i våning 1-3. Kontor och bostäder får andras på alla våningsplan.
- T** Trafik (t.ex. parkeringar, getupparterier, mötesplatser).

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄNNA PLATSER

+ 0,00
Föreskriven höjd över nolplanen.
Gång- och cykelbana ska finnas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnad får inte uppföras, inom område markerat med S, för lekutrustning uppföras.
Marken får byggas över med planbart och körbart bjakig. Marken är tillgänglig för underjordiskt parkeringsgarage, byggnad får inte uppföras ovan mark. Inom område markerat med S,P får lekutrustning uppföras.

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar under den tillåtna portiken.

Nio träd med en beräknad sluthöjd på minst 6 m ska finnas.
Inom kvartret ska inlagd för de boendes behov anläggas en minst 2 500 kvm. Av denna yta ska minst 1 400 kvm vara öppen och anläggas i marknivå (med marknivå avses en nivå som förligger sig mellan 0-1 m i höjdd sett till omringliggande mark), 300 kvm får övertäckas med ett transparent material och 700 kvm får anläggas på tak. Minst 40% av inlagden ska vara planterad. Lägenhetens utoplasier inräknas i ytan. Plantering innefattar även gräsmatta.

Två träd med en beräknad sluthöjd på 15 m ska finnas.
Sammanlagt ska fem träd med en beräknad sluthöjd om minst 6 m finnas. Kravet uppfylls när fem träd planteras inom ett eller flera med u, markerade områden. Minst 40% av den sammanlagda ytan som är betecknad med u, ska vara planterad. Lägenhetens utoplasier inräknas i ytan. Plantering innefattar även gräsmatta.

Schaktning, parkering, materiallagring och uppställning av byggbodar är inte tillåtet. Eventuellt härploggs inom detta område måste ska utan att befästa träd och deras rotstycken skadas.

Lagplattskemått ska anordnas.
Lagplattskemått om sammanlagt minst 1500 kvm ska anordnas för förskolans behov.
Markparkering får anordnas.

Med undantag för område betecknat med "T" och "betonering", får markparkering endast anordnas för angöring och rövlämpliga, inom planområdet.

Markparkering får anordnas.

Markparkering får anordnas.

Markparkering får anordnas.

Markparkering får anordnas.

Markparkering får anordnas.

Markparkering får anordnas.

Markparkering får anordnas.

Markparkering får anordnas.

Markparkering får anordnas.

Markparkering får anordnas.

Markparkering får anordnas.

Markparkering får anordnas.

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

e₁ Största byggnadsarea för Bostäder, Centrum (kontor, handel, vårdcentral), Verksamheter och Vård (djursjukhus och vårdcentral) är 6 300 kvm. Därutöver får underjordiskt parkeringsgarage uppföras.
Gårdsyta och byggnader på gården får övertäckas med transparent "genomskinligt" material om högst 1900 kvm. Bostäder som övertäcks ska ha en fri sida med öppningsbara fönster utanför övertäckt gård.
Största bruttoarea för bostäder är 18 000 kvm. Inglasade balkonger ej medräknade.
Största bruttoarea för Centrum (kontor, handel, vårdcentral), Verksamheter och Vård (djursjukhus och vårdcentral) är 10 800 kvm.
Största bruttoarea för inglasade balkonger är 2200 kvm.

e₂ Inom alla med e₂ markerade områden är den största sammanlagda byggnadsarean 5 600 kvm.
Inom alla med e₂ markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för bostäder 17 000 kvm. Inglasade balkonger ej medräknade.
Inom alla med e₂ markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för Centrum (kontor, handel, vårdcentral), Verksamheter, Vård (djursjukhus och vårdcentral), Skola/Förskola och Teknisk anläggning 9 900 kvm.
Inom alla med e₂ markerade områden är den största sammanlagda bruttoarean för inglasade balkonger 2000 kvm.

Utfart, stängsel

Körban förtäroende ska vara anordnas.

Placering

Täkten byggnad ska användas för att åstadkomma ett slutet kvarter genom att byggnaderna tre första våningar placeras i egenskapsgräns. För det slutna kvartalet gäller ett lägre än kvartalets fyra sidor ska en öppning om 8-10 m anläggas per kvarterssida. Lägg en sida för två öppningar om 5 m vardera anläggas. Samtliga öppningar får vara bredare än föreskriven bredd för våningsplan över plan 3. Resterande byggnad får användas för bobyggnad inuti det slutna kvartalet, under förutsättning att byggnader inte placeras närmare varandra än 6 m.

Portik med minst 7 m fri höjd.
Portik med minst 4,5 m fri höjd.
Minst 4,5 m fri höjd.

Byggnaders höjder och utformning

För hela planområdet gäller en högsta totalthöjd om +96,0 meter över nolplanen.
Portar och rampar till parkeringsgarage ska integreras i huvudbyggnader.

Balkonger får skjuta ut maximalt 1,5 m och buspråk maximalt 1,0 m från huvudsäckvidd mot allmän plats. Utskjutande balkonger och buspråk får ej andras på en höjd som understiger 4,5 m från markytan i gårdöppning. Balkonger som vetter mot allmän plats får inte andras lägre än 3 m över mark.

Entréer ska placeras mot intilliggande allmän plats. Gåttor ej byggnader som uppför inuti kvartalet.

Byggnadsteknik
Där planering andras ska bjälklagskonstruktionen dimensioneras för erforderligt jordtryck enligt branschstandard för att personer, bilar respektive last ska ha goda välbefinnanden.

Fördröjning av dagvatten på kvartersmark ska andras så att avtvingningskoefficienten för planområdet inte överstiger 0,7.

Störningskydd

Minst hälften av alla bostadsummen i lägenhet ska vara värmda mot fukt eller ljudsmådd ska.
För lastorasser som vetter mot omgivande gator ska bulleravskärmning andras för att uppnå gällande bullerområde.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag beslutet om ändring av detaljplan vinner laga kraft. Om beslutet om ändring av detaljplan vinner laga kraft senare än beslutet om ändring av detaljplan gäller beslutet om ändring av detaljplan.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Byggnad ska inte för solcellsanläggning på tak som vänder sig mot innergården. Byggnad ska inte för byte av fasadskiljehänder på fasad som vetter mot kvartalets insida.

Står bestånd avseende tillåtet byggobjekt får inte lämnas förrän marken inom planområdet är sanerad till minst de krav som gäller för kärnlig markanvändning (KM). Bestämmelsen gäller inte rivnings- och markförrensande sanering.

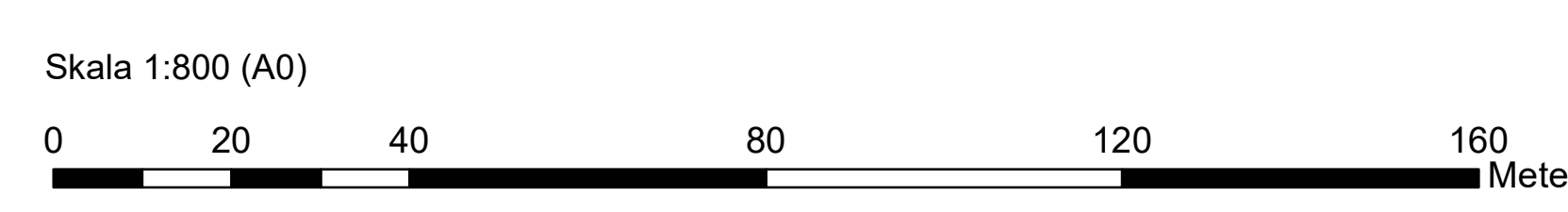
Upplysningar

Stiftlig bedömning av byggnadens form-, flög- och materialverkan (8 kap. 16, pkt 2, PBL 2010:900) kommer ska inom ramen för bygglovsprövningen.
Vid installation av solcellsanläggning anseras byggverken för att gällande föreskrifter från myndigheter uppfylls (bovenket och Elsäkerhetsverket).

För bedömning av bostädernas ljudnivå tillämpas bland annat boverkets "Allmänna råd 2008:1".
Dagvattenhanteringen sker samlat för detaljplan i Östra Valla för del av industrin 1 (Wahlbecks sydvästra) och detaljplan i Östra Valla för industrin 1 m.fl. (Wahlbecks). Detta genom deponeringsanläggning fristående från detaljplan i Östra Valla för industrin 1 m.fl. (Wahlbecks), lokal dagvattenfördröjning inom kvartersmark och fördröjning av gatudagvatten i markanvändningsplan.

ANTAGANDEHANDLING

	LAGA KRAFT	2018-04-05
	ANTAGAN AV	KF 2018-02-27 § 50
Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)	GRÄNSDRÖNINGSTID	171030-171126 & 160701-160815
	SAVNÄMNDTID	151001-151112
Sara Bergström, Planarkitekt Planarkontoret	Upprättad:	2018-01-10
	Reviderad:	
0 10 20 40 80 m Skala 1:800 (A1)	Plan nr.	1572



ANTAGANDEHANDLING

	Dokumentnummer:	SEN 2022-102
	Upprättad:	2024-05-08
Ändring av Detaljplan i Östra Valla för del av Industrin 1 (Wahlbecks sydvästra)	Samarbetsid:	8114/12 2023
	Granskningsid:	2104/3 2024
Emma Löfgren Planarkitekt	Laga kraft:	
	Plan nr:	