

Bilaga 2b

KYRKSLÄTT

STALLBACKEN

DETALJPLANEÄNDRING

1:1 000

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 111, 117, 119, 120 och 122

i detaljplanen för Kyrktorget, kvarter 115 i detaljplanen för

Sockenstuguparken samt grönområden, gatu- och rekreationsområden

i detaljplanen för Klockarbacken.



Kvartersområde för bostadshöghus.



Kvartersområde för bilplatser.



Kvartersområde för bilplatser. I området är det tillåtet att anlägga parkeringsplatser som är avsedda för allmänt bruk.

(114, 116, 117, 118)



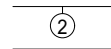
Park.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning

1

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning

TORITIE

111

Namn på gata, torg eller park.

2700

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1060

+yht145

Sifferserie, vars första tal anger bostadsutrymmets och affärsutrymmets högsta tillåtna byggnadsrätt i våningskvadratmeter. Det andra talet anger högsta tillåtna byggnadsrätt för hjälputrymmen, såsom tekniska utrymmen, befolkningskydd och lagerutrymmen, som betjänar bostadsutrymmet och affärsutrymmet.

VI

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden, konstruktionen eller en del därav.

½kVI

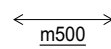
Bråktalet framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan till byggnadens största yta i en källarvåning som får användas som yta som ingår i våningsytan

m500

Beteckningen anger hur många kvadratmeter av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för butiksutrymmen.

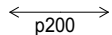
m500

Beteckningen anger hur många kvadratmeter av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som ska användas för butiksutrymmen.



Beteckningen anger hur många kvadratmeter av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som ska användas för affärsutrymmen. De byggnadsytor som avgränsas av pilen och som gränsar till gator, öppna platser eller gator som är reserverade för fotgängare och cyklister ska huvudsakligen byggas som affärsutrymmen.

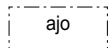
p200



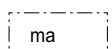
Beteckningen anger hur många kvadratmeter av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som ska användas för kvarterets gemensamma serviceutrymmen (gemensamt utrymme). I serviceutrymmet kan det byggas bastu-, klubb-, tvätt- och arbetsutrymmen. En del av utrymmena kan användas som affärslokaler.

Beteckningen anger hur många kvadratmeter av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som ska användas för kvarterets gemensamma serviceutrymmen (gemensamt utrymme). I serviceutrymmet kan det byggas bastu-, klubb-, tvätt- och arbetsutrymmen. En del av utrymmena kan användas som affärslokaler. Det byggnadsytor som avgränsas av pilen och som gränsar till gator, öppna platser eller gator som är reserverade för fotgängare och cyklister ska huvudsakligen byggas som serviceutrymme.

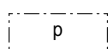
Byggnadsyta.



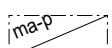
Körförbindelse.



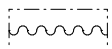
Underjordiskt utrymme.



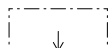
Parkeringsområde



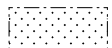
Underjordisk parkeringsplats/parkeringsanläggning under gårdsdäcket. På området får därutöver placeras utrymmen som det i övrigt är tillåtet att bygga under markplan. Parkeringsplatserna får sträcka sig nedanför byggnadens stomme.



Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dB mot denna sida av byggnadsytan.



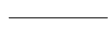
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



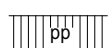
Del av område som skall planteras.



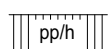
Torg eller öppen plats.



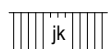
Gata.



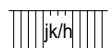
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



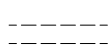
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.



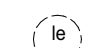
Gata reserverad för gångtrafik.



Område reserverad för gångtrafik där servicetrafik är tillåten.



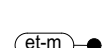
Riktgivande parkstig.



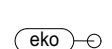
Riktgivande för lek och utvistelse reserverad del av område.



Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Objektsbeteckning för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Beteckningen tillåter byggande av en högst 20 v-m² stor transformatorstation.



Ekopunkt

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

På denna detaljplans område ska en separat bindande tomtindelning upprättas för kvarteret 119

Anvisningar för byggnadsätt:

Anvisningar för byggnadsätt ingår i detaljplanen.

Minsta tillåtna antalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp / 135 m²vy
minst 0,5 bp/bostad

Affärsutrymmen: 1 bp / 40 m²vy

Bostäder för specialgrupper: 1 bp / 200 m²vy

Bilplatser för personer med funktionsnedsättning får placeras i närheten av trapphusen med dimensioneringsprincipen 1 bp / 30 bostäder.

Minsta tillåtna antalet cykelplatser, med undantag av bostäder för specialgrupper:

AK-kvartersområde: 1 plats / 30 m²vy
minst 1 plats/bostadsrum.

Av det minsta tillåtna antalet ska minst 50 % placeras i ett väderskyddat utrymme.

Torgområden:

Servicetrafik till tomterna tillåts genom områdena. I torgområdena är det tillåtet att bygga gång- och cykelleder. Området mellan Kyrktorget och Stationsvägen genomförs som en jämnt slutande yta.

Trädplanteringar tillåts i torgområdena med beaktande av områdenas funktion. Områdena ska genomföras på ett högklassigt sätt. Genomförandet sker i enlighet med separat utarbetade planer.

LPA-kvartersområden:

I kvarter 111 kan en förbindelse (bil- och servicetrafik) ordnas via LPA-kvartersområdet till tomterna i kvartersområdet för bostadshöghus.

Körförbindelse till tomt 3 i kvarter 115 ska ordnas via tomt 2.

Parkområden:

Prostparken (VP) ska planeras och genomföras på ett sätt som passar ihop med funktionerna i kvarter 121 och 122 samt med gång- och cykelförbindelser i närheten. Prostparken (VP) ska planeras och skötas som ett öppet landskapsrum så att vyn från gatan (Volsvägen) mot kyrkan bevaras.

Dagvatten:

Dagvatten som uppstår på tomtens ska främst infiltreras och/eller filteras på tomterna. Dagvatten från den belagda delen av tomtens ska i parkeringsområdet (p) avledas via oljeavskiljningsbrunnar till konstruktioner för behandling av dagvatten. Den totala volymen av fördröjningssystemet ska vara minst en kubikmeter (1 m³) per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten (1 m²). Fördröjningsånkorna, -bassängerna och -behållarna ska tömmas inom 24 timmar efter att de fyllts och de ska vara utrustade med ett planerat överflöde. Alternativt får dagvatten avledas på ett kontrollerat sätt till ett allmänt område eller till ett annat kvartersområde i enlighet med planen för hantering av dagvatten, med beaktande av kapacitetskravet ovan. I samband med bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Planen ska även innehålla arrangemang för hantering av dagvatten som uppstår under byggnadsarbetena. Hanteringen av dagvatten ska ske på ett högklassigt sätt med tanke på stadsbilden, som en parkliknande lösning.

Bullerbekämpning:

I utomhusvistelse- och lekrområden är riktvärdet för buller dagtid (Laeq) högst 55 dB och riktvärdet för buller nattetid 45 dB.

AK-kvartersområden:

Av antalet bostäder i kvarteret kan högst 35 % bestå av bostäder med ett bostadsrum, med undantag av byggnader som innehåller bostäder för specialgrupper.

Av antalet bostäder i kvarteret ska minst 30 % bestå av familjebostäder med minst tre bostadsrum, med undantag av byggnader som innehåller bostäder för specialgrupper.

Ytan för bostäder med ett bostadsrum ska vara minst 28 m²vy, med undantag av bostäder för specialgrupper.

På tomt 9 i kvarter 111 är det möjligt att bygga boende för specialgrupper (serviceboende eller effektiviserat serviceboende).

På tomt 9 i kvarter 111 får bostäderna även öppna sig endast norrut.

På tomt 10 i kvarter 111 får det finnas två källarvåningar ovanpå varandra.

Varje bostad ska ha en balkong, en fransk balkong, ett grönrum, en takterrass, en skyddad bostadsgårdsplan eller terrass, med undantag av bostäder för specialgrupper.

Med affärsutrymme (m) avses affärs- och kontorsutrymme och de ska placeras i byggnadens bottenvåning.

Ventilationsmaskinrum får byggas utöver den byggrätt som markerats på plankartan.

På varje våning får den del av trapphuset med naturligt ljus och fönster som överskrider 15 m² byggas utöver den byggrätt som markerats på plankartan.

Under det sneda taket på byggnadens vindsvåning är det utöver den byggrätt som markerats på detaljplanekartan tillåtet att bygga gemensamma utrymmen som betjänar invånarna, såsom bastu- och klubbutrymmen, ventilations- och hissmaskinrum samt utrymmen som hör till bostaden nedanför (= vindslagenhet med 2 våningar)

Med undantag av tomterna 10 och 11 i kvarter 111 är det tillåtet att bygga en våning med högre takhöjd i byggnadens bottenvåning och i högst en (1) högre våning. Våningen får vara högst fem meter hög och på dess loftnivå är det utöver den byggrätt som markerats på detaljplanekartan tillåtet att placera utrymmen som hör till bostaden med följande villkor, lofutymmen:

- högst 30 m²
- högst 30 % av bostadens rumsyta
- får inte innehålla nödvändiga utrymmen som betjänar boendet
- får inte innehålla passager till andra bostadsutrymmen
- definierar inte plikten att bygga bilplatser.

Byggnadens fasader ska byggas i högklassiga material och enligt ett byggnadsätt som är enhetligt för kvarteret. Synliga elementfogar tonas ut med arkitektoniska metoder.

Av den fasad som ligger mot gator och öppna platser i kvarteret ska minst ½ vara renmurade och resten rappade.

AK-kvarteren ska sådana fönster och fönsternischer på markplanet som ligger mot gator och öppna platser visuellt sträcka sig ända till golvytan för att skapa ett affärsutrymmesliknande och öppet intryck.

En butik som placeras i byggnadens bottenvåning får anslutas till bostäder ovanför.

I AK-kvarteren ska takformen för byggnadernas huvudmassa bestå av sadeltak i nord-sydlig riktning. På de norra och södra kvartersfasaderna bildas ett tvärgående sadeltak bestående av flera sadeltak.

Sadeltaken ska ha korta takskågg, ha en lutning på 20–30 grader och takfallen ska huvudsakligen vara symmetriska.

Balkonger som ligger mot gator och öppna utrymmen i bostadskvarteren ska bestå av balkonger som ligger bakom fasadlinjen.

Byggnadernas gårdsdäck ska anläggas så att de är trivsamma. På dessa placeras lek- och vistelseområden, takbelagda konstruktioner, passager, buskar, träd och andra gröna planteringar. För gårdspassager och vistelseplatser ska flera olika material och färger användas.

På gårdsplanen är det tillåtet att placera cykelskydd, vistelserum och grillplatser med grönt tak.

Tomterna får inte inhägnas med staket.

Byggnadens gårdsplan utförs av byggnaren i enlighet med en separat gårdsplan som utarbetas i samband med bygglovet.

Vid det södra hörnet av kvarter 119 ska det byggas en kökskanal som sträcker sig ovanför takytan för en eventuell kommande restaurang.

I kvartersområdet för bostadshöghus i kvarter K111 kan det ordnas passager mellan tomterna (bil- och servicetrafik).

För hus som gränsar mot Kyrktorget, såsom husen i den södra kanten av kvarter 119 samt husen på tomt 9 i kvarter 111, får räddningsmöjligheterna inte basera sig på användning av brandkårens skyliftsfordon i torgområdet.

Detaljplanebestämmelser