



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- PARK Park
- TORG Torg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BC Bostäder, Centrum
- BCS₁ Bostäder, Centrum, Förskola
- C Centrum
- E Tekniska anläggningar
- PCB Parkering, Centrum, Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Utformning av allmän plats

plantering

Gångfartsgata

Kollektivtrafik

Tillåten markanvändning inom markerat område omfattar kollektivtrafik i särskilda körfält

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

AVGRÄNSNING VIA EGENSKAPSGRÄNSER

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med inglasad uteservering utöver angiven bruttoarea

Utnyttjandegrad

Maximal bruttoarea är angivet värde i kvadratmeter ovan mark exklusive eventuellt garage

Skydd mot störningar

Entréer, fönster och känslig teknisk utrustning ska placeras minst +90,3 meter över angivet nollplan eller förses med skyddsåtgärder mot översvämning. Vid placering av teknisk utrustning under +90,3 meter skall den alltid placeras minst 0,5 meter över golvnivå samt förses med andra skyddsåtgärder mot översvämning.

Utformning

- Entréer ska orienteras mot allmän plats och gärna vara genomgående.
- Öppning mellan gård och gata med en bredd av minst 4 meter och en höjd av minst 4 meter ska finnas mot Oskarshallsgatan.
- Mot allmän plats får balkonger kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadiv. Gäller inte mot Tallahovsesplanaden, Skeppsbrogatan och Båtgatan där balkonger får kraga ut maximalt 2,0 meter från fasadiv.

f₇

Där byggnadshöjden överstiger 27 meter ska fasaden över våning 6 utföras indragen minst 2 meter från fasadiv mot allmän plats eller mot korsmark som gränsar till allmän plats. Frontespis får dock förekomma vid trapphus om det krävs för hiss. Istället för indragen fasad får tak med motsvarande takfall anordnas där indragen fasad omfattar högst två våningar. Bestämmelsen om indrag gäller inte NV hörnet av kv 13, NÖ hörnet av kv 12 samt SÖ hörnet av kv 22.

f₈

Där byggnadshöjden överstiger 21 meter ska ytterväggen i första och andra våning eller minst 6 meter mot Kämpevägen/Kämpeavenyn, Skeppsbrogatan, Båtgatan och Tallahovsesplanaden utföras med särskild omsorg och i avvikande bearbetning eller struktur relativt ytterväggen ovanför. Utträngande balkong får ej utföras. Mot övriga allmänna platser gäller kraven endast första våningen.

f₉

Fasaden ska delas upp så hela kvarterets bredd mot allmän plats inte upplevs som en byggnad.

f₁₀

För bostäder över 35 kvadratmeter mot Kämpevägen/Kämpeavenyn ska minst hälften av alla bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida.

f₁₁

Där byggnadshöjden överstiger 21 meter men understiger 27 meter ska fasaden över våning 4 utföras indragen minst 2 meter från fasadiv mot allmän plats eller mot korsmark som gränsar till allmän plats. Mot Skeppsbrogatan och Båtgatan ska istället fasaden över våning 5 utföras indragen på samma sätt. Frontespis får dock förekomma vid trapphus om det krävs för hiss. Istället för indragen fasad får tak med motsvarande takfall anordnas där indragen fasad omfattar högst två våningar. Bestämmelsen gäller inte för parkeringshus över våning 4 i kvarter 14.

f₁₂

Balkongers placering ska anpassas till eventuella gatutråd enligt gatuprojektering vid tidpunkt för bygglov.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän markföroreningar avhjälpats.

AVGRÄNSNING VIA SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER

Höjd på byggnadsverk

- h₁ 0,0 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över gata
- h₂ 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över gata

Utförande

Marken får byggas under/över med planteringsbart bjälklag. Komplementbyggnad får uppföras i mindre omfattning ovanpå bjälklaget till en maximal nockhöjd av 4,5 meter över bjälklaget.

Utnyttjandegrad

Utöver angiven högsta byggnadshöjd får bostäder inte inredas

Utformning

- f₄ Inga utträngande balkonger mot söder eller mot södra delen av fasad mot Tallahovsesplanaden.
- f₁₃ Bottenvåning ska utformas med tillräcklig rumshöjd för att inrymma centrumsverksamhet. Dock får genomgående trapphus finnas i mindre del.
- f₁₅ Där byggnadshöjden överstiger 29 meter får utträngande balkonger inte utföras över dessa 29 meter.
- f₁₆ I bottenvåning får bostäder inte inredas.
- f₁₇ Högsta byggnadshöjd är 12 meter över gata. Utöver högsta byggnadshöjd får frontespis förekomma vid trapphus om det krävs för hiss
- f₁₈ Högsta byggnadshöjd är 15 meter över gata. Utöver högsta byggnadshöjd får frontespis förekomma vid trapphus om det krävs för hiss
- f₁₉ Högsta byggnadshöjd är 20 meter över gata. Utöver högsta byggnadshöjd får frontespis förekomma vid trapphus om det krävs för hiss
- f₂₀ Högsta byggnadshöjd är 22 meter över gata. Utöver högsta byggnadshöjd får frontespis förekomma vid trapphus om det krävs för hiss
- f₂₁ Högsta byggnadshöjd är 25 meter över gata. Utöver högsta byggnadshöjd får frontespis förekomma vid trapphus om det krävs för hiss
- f₂₂ Högsta byggnadshöjd är 28 meter över gata. Utöver högsta byggnadshöjd får frontespis förekomma vid trapphus om det krävs för hiss
- f₂₃ Högsta byggnadshöjd är 29 meter över gata. Utöver högsta byggnadshöjd får frontespis förekomma vid trapphus om det krävs för hiss

f₂₄

Högsta byggnadshöjd är 31 meter över gata. Utöver högsta byggnadshöjd får frontespis förekomma vid trapphus om det krävs för hiss

f₂₅

Högsta byggnadshöjd är 34 meter över gata. Utöver högsta byggnadshöjd får frontespis förekomma vid trapphus om det krävs för hiss

f₂₆

Tillåten byggnadshöjd är mellan 20 meter och 29 meter över gata. Utöver högsta byggnadshöjd får frontespis förekomma vid trapphus om det krävs för hiss

f₂₇

Tillåten byggnadshöjd är mellan 60 meter och 78 meter över gata. Utöver högsta byggnadshöjd får frontespis förekomma vid trapphus om det krävs för hiss

f₂₈

Högsta byggnadshöjd är 18 meter över gata. Utöver högsta byggnadshöjd får frontespis förekomma vid trapphus om det krävs för hiss

Varsamhet

K₁

Byggnadens karaktär ska bibehållas inklusive dess volym och öppna planlösning med högt placerade fönster. Viktiga karaktärsdrag omfattar tegelfasad med regelbundet placerade pelare i vit puts, ska bibehållas.

Rivningsförbud

r₁

Byggnad får inte rivas.

Markens anordnande och vegetation

n₁

Minst 20% av gårdstyan ska vid tidpunkt för bygglov redovisas som planteringsytor.

Upphävande av strandskydd

a₂

Strandskyddet är upphävt.

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

W

Vattenområde

W₁

Öppet vattenområde där bryggor och liknande anordningar får anläggas. Tillåten användning omfattar fasta bryggor på palar med fritt vatten under, samt flyttbara flytbryggor. Bryggorna ska vara allmänt tillgängliga

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDEN

Upphävande av strandskydd

a₃

Strandskyddet är upphävt.

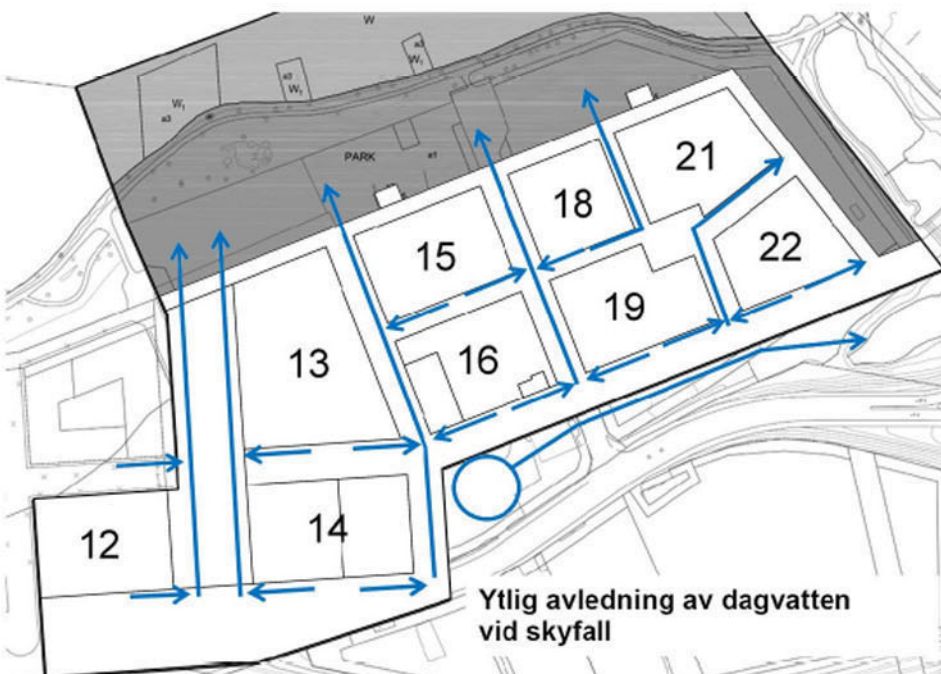
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Bygglov krävs inte för byggnad. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden.



Detaljplan för Ödla 19 m.fl.		Granskningshandling	
Ettap Skeppsbron Östra 1 (tidigare Skeppsbron ettap 4)		Upprättad: 2025-05-27	
		Antagande:	av:
		Laga kraft:	
		Diarienummer: Stbn/2025-43	
Planarkitekt:			
Mats Davidsson			