

MAJBERGET, DELAR AV KVARTEREN 6016 OCH 6018

tolkning av detaljplanen och bygganvisningarna

Bakgrund

En ny tomtindelning har godkänts i april 2023 för kvartersområden 6016 och 6018 enligt detaljplanen för Majberget. Den här anvisningen gäller byggandet på tomterna 3–6 i kvarteret 6016 och på tomterna 10–13 i kvarteret 6018. I den nya tomtindelningen har bildats tomter som byggs som vanliga fristående småhus. Den här tolkningsanvisningen klargör frågor i anslutning till byggandet av tomter enligt den nya tomtindelningen:

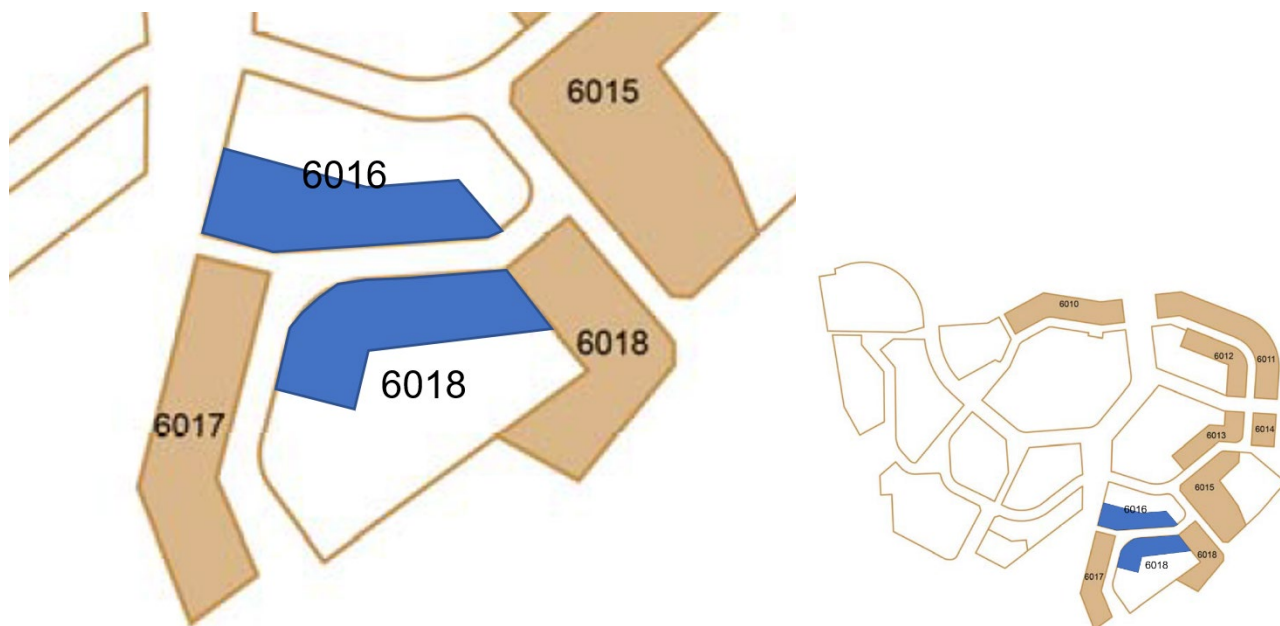


Bild 1. Kvarteren vilka den godkända tomtindelningen, april 2023, och den här tolkningsanvisningen gäller

Separat tomtindelning

För en del av kvarteren 6016 och 6018 i Majberget har godkänts en separat tomtindelning: 3.4.2023, del av kvarteret 6016 och 14.4.2023, del av kvarteret 6018. Staden överläter tomterna till byggarna enligt den nya tomtindelningen.

Detaljplan, stadsfullmäktige 11.4.2012 § 24

För tomterna 3–6 i kvarteret 6016 samt tomterna 10–13 i kvarteret 6018 gäller detaljplanen för Majberget. Kvartersområdena har anvisats med beteckningen AP-3 Kvartersområde för småhus.

AP-3

Kvartersområde för småhus.

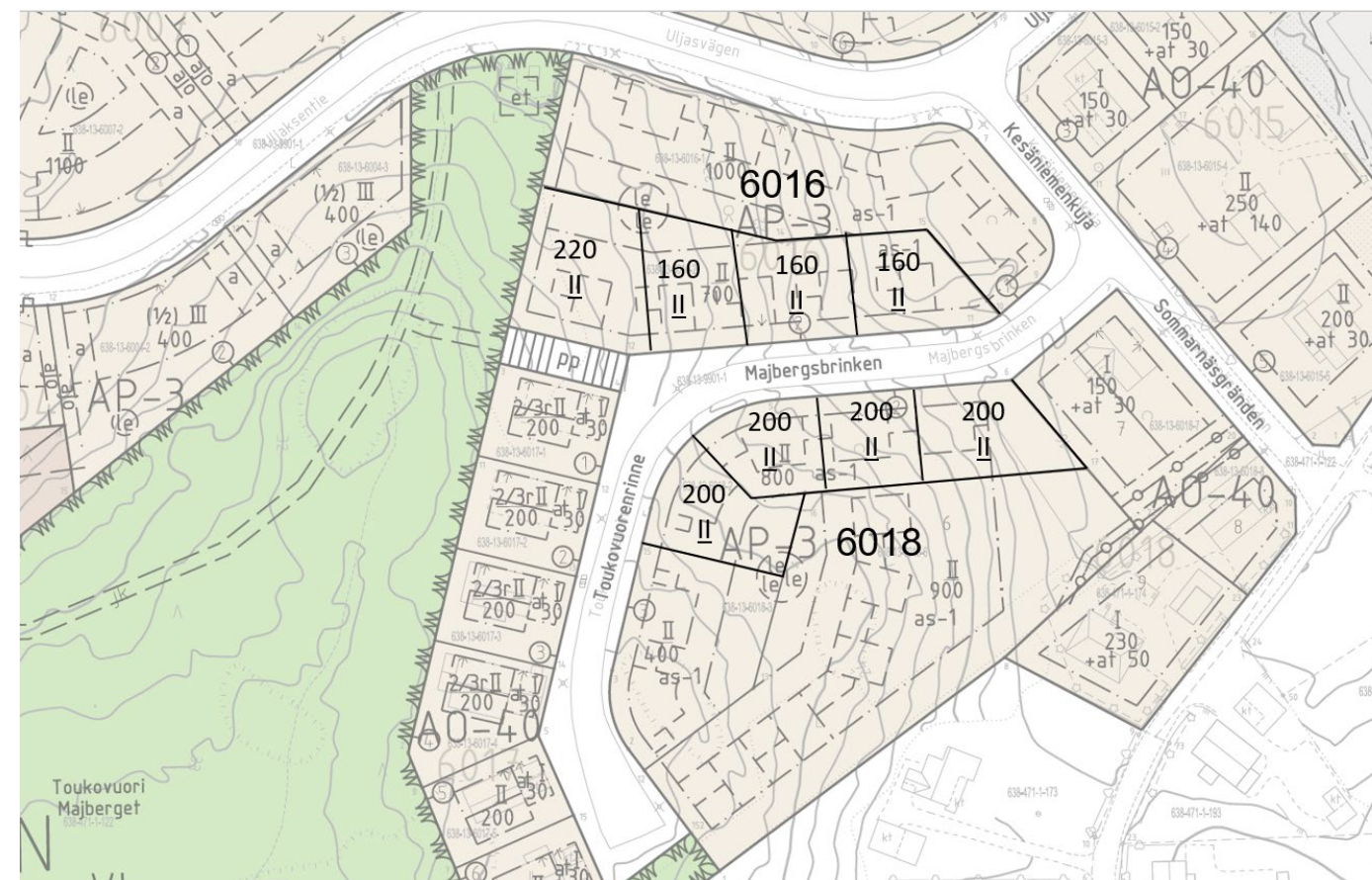
Minst följande gemensamma utrymmen ska byggas till invånarnas förfogande:

- en husbastu/20 bostäder samt en till husbastun hörande avsvalkningsmöjlighet utomhus.
- hobby-, samlings-, arbets- och motsvarande gemensamma utrymmen minst 2 % av tomtens våningssyta.

Kravet på bilplatser: 1 bilplats/80 m²-vy/, dock minst 1,5 bilplatser/bostad. Dessutom ska man bygga en gästplats/700 m²-vy. För cyklar ska reserveras ett täckt förvaringsutrymme med 1 cykelplats/40 m²-vy, dock minst 3 cykelplatser/bostad.

I kvartersområdet kan byggas bostadshus i en eller två våningar (as-1).

I detaljplanen anvisas dessutom bygggrätt, byggnadsyta och våningstal per tomt i huvudsak som bindande (understreckat) samt allmänna bestämmelser om byggandet. Efter den nya tomtindelningen delas bygggrätten som kan användas mellan tomterna enligt bild 2.



Byggnadernas placering på tomterna 3–6 i kvarteret 6016 och tomterna 10–13 i kvarteret 6018 framgår av figur 3 (illustration). Den huvudsakliga takåsens riktning för bostadshusen följer på de ovan nämnda tomterna slutningens riktning, dvs. tomtens långa sida. Den nya illustrationen ersätter den tidigare illustrationen i anslutning till detaljplanen i fråga om dessa tomter. För att byggnader ska kunna placeras på tomten krävs en avvägning av tomten och en grundlig anpassning av byggnaderna och konstruktionerna till tomten. I den noggrannare planen för kvarteret anges en riktgivande höjd på golvytan för varje tomt. De inre delarna av kvartersområdet ska bevaras i ett naturligt höjdläge. Markskärningar ska begränsas till ett så litet område som möjligt, i huvudsak nära bostadsbyggnaden och mellan bostadsbyggnaden och gatan. Till övriga delar ska man följa bestämmelserna i byggnadsanvisningen i fråga om att forma gården mot granntomterna och gatan.



Bild 3. Illustration, kvarteren 6016 och 6018

Det krävs noggrannhet att anpassa tomterna till gatuområdet och till varandra. Bild 4 visar riktgivande längdprofiler för kvarteret 6016 (A-A) och kvarteret 6018 (B-B).

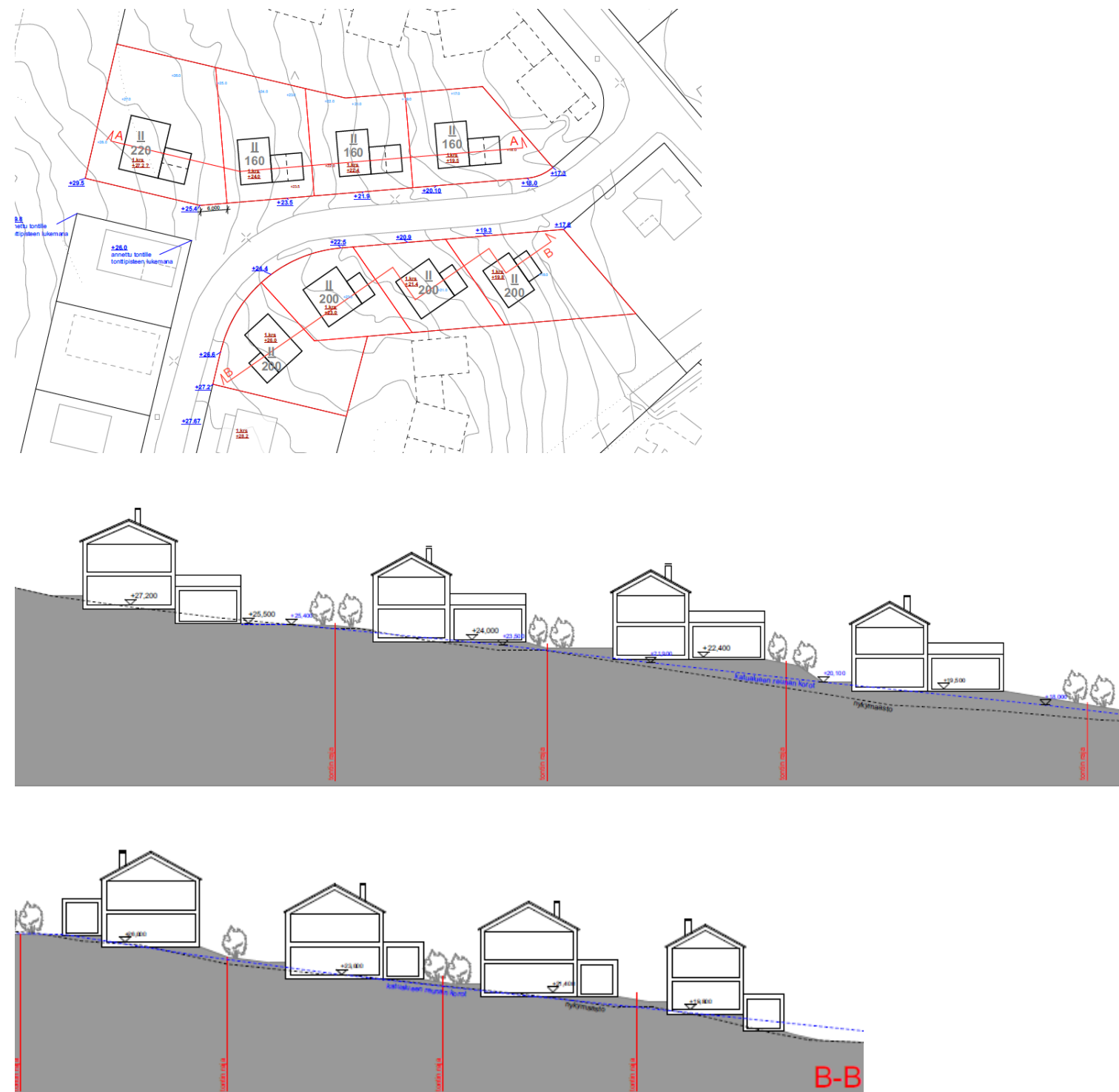


Bild 4. Längdprofiler A-A kvarteret 6016 och B-B kvarteret 6018

Särskilt att beaktas:

Vid anpassningen av byggandet till tomten ska det säkerställas att de slänter som formas ryms inom den egna tomtens område och att granntomternas byggprojekt har beaktats. Det är viktigt att byggaren kommer överens med grannarna om t.ex. slänter och/eller stödmurar som byggs. Också byggnadstillsynen ska kontaktas när byggprojektet inleds i ett så tidigt skede som möjligt.

Bilaga: Plan för kvarteret 27.1.2023

