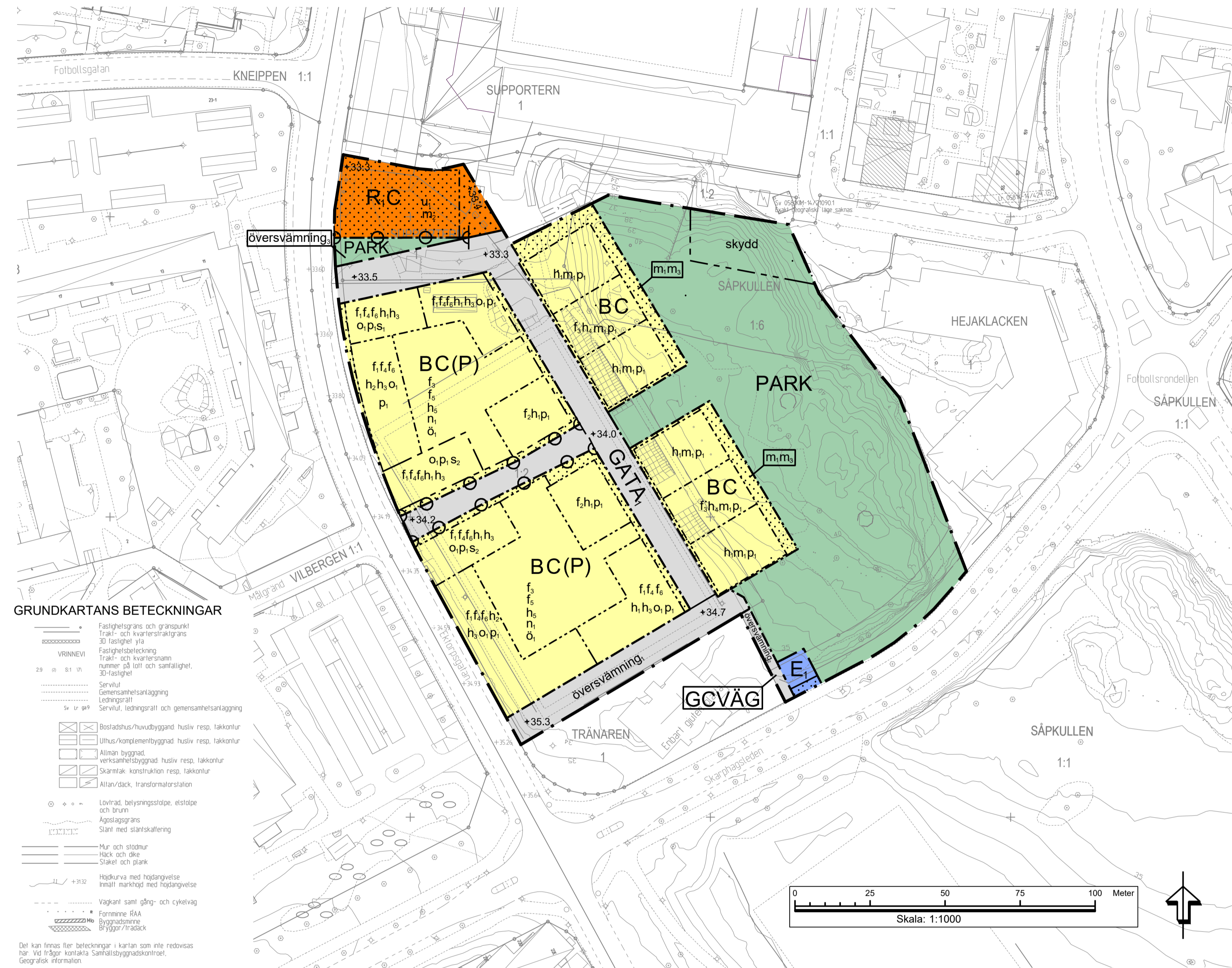


# PLANKARTA



## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgränns och gränspunkt
- Trak- och kvartersgränns
- 30-fachig via
- Fastighetsbeteckning
- Trak- och kvartersnamn
- nummer på lot och samlaget
- 30-fachig
- Servitut
- Gemensamhetsanläggning
- Lehingsgrän
- Servitut, ledningsgrän och gemensamhetsanläggning
- Bostadshus/huvudbyggnad husiv resp. takkonkur
- Uthus/komplementbyggnad husiv resp. takkonkur
- Äldre byggnad
- Arenakonstruktionshusiv resp. takkonkur
- Skarnak konstruktion resp. takkonkur
- Allanlägg, transformatorstation
- Levrad, belysningsstolpe, elstolpe och brunn
- Agostaggrans
- Slätt med slättstaket
- Mur och ståndar
- Häck och äre
- Slätt och plank
- Hägräna med högräns
- inuti markhöjd med högräns
- Vagnstall samt gång- och cykelväg
- Formorne sika
- Byggnadsmark
- Byggnadsmark

## ORIENTERINGSKARTA



## ILLUSTRATIONSKARTA

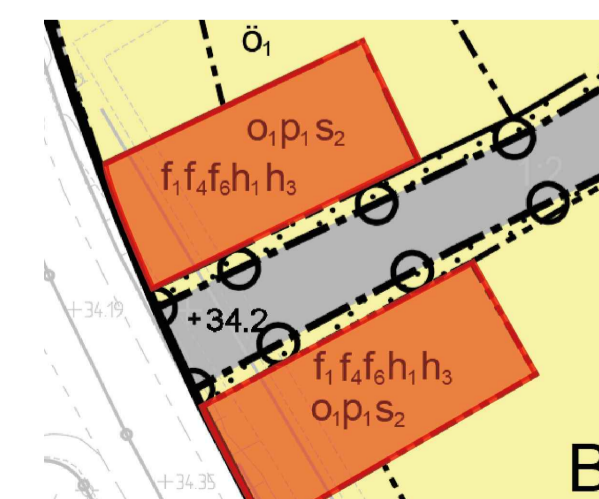
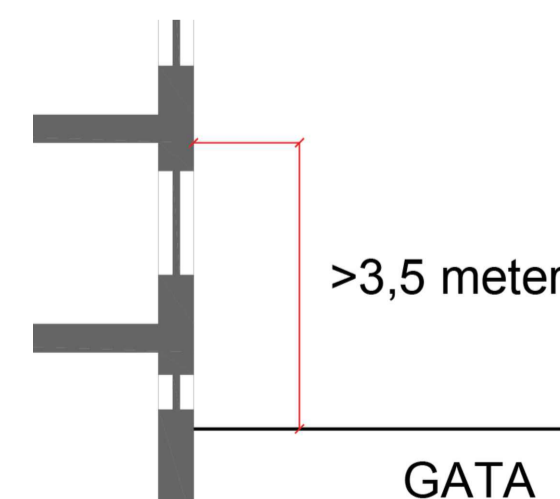


Illustration 5 (tv). Bjälklagets underdel ska vara minst 3,5 meter över angränsande gatuhöjd. Illustration: Norrköpings kommun, 2022.

Illustration 6 (th). Egenskapsbestämelsen s2 anger att det ska finnas minst en centumlokal i någon utav byggrätterna som är rödmarkerade. Illustration: Norrköpings kommun, 2023.

Illustrationskarta. Illustrationskarta visar föreslagen bebyggelse inom planområdet. Kvartersbebyggelsen får byggas i fyra våningar, plus en eller två vindsvåningar (1-2V). Karta: Norrköpings kommun, 2023.

# EXEMPELBEBYGGELSE

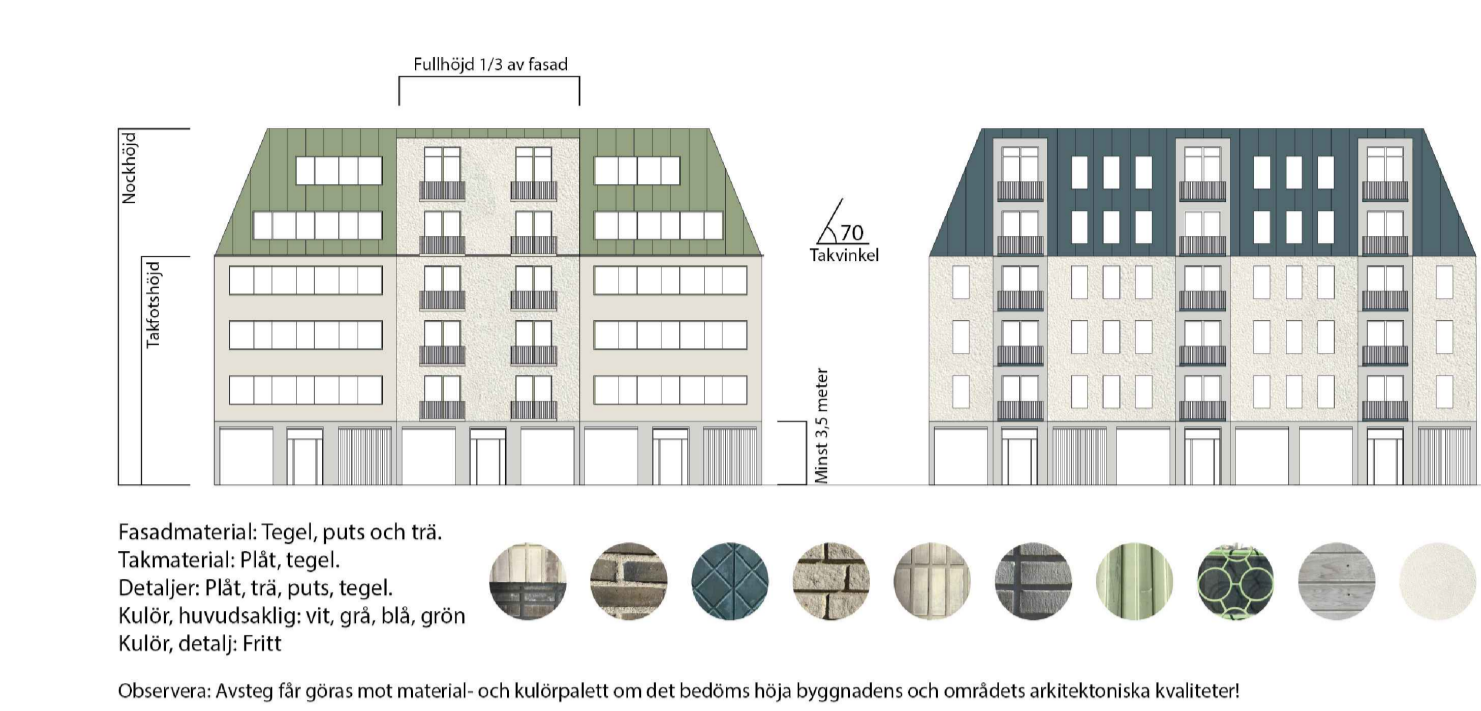


Illustration 1. Exempel på hur den sammanbyggda kvartersbebyggelsen kan komma att se ut om de uppförs i enlighet med planbestämmelserna. Exemplet är hämtat från detaljplanens gestaltungsprogram.

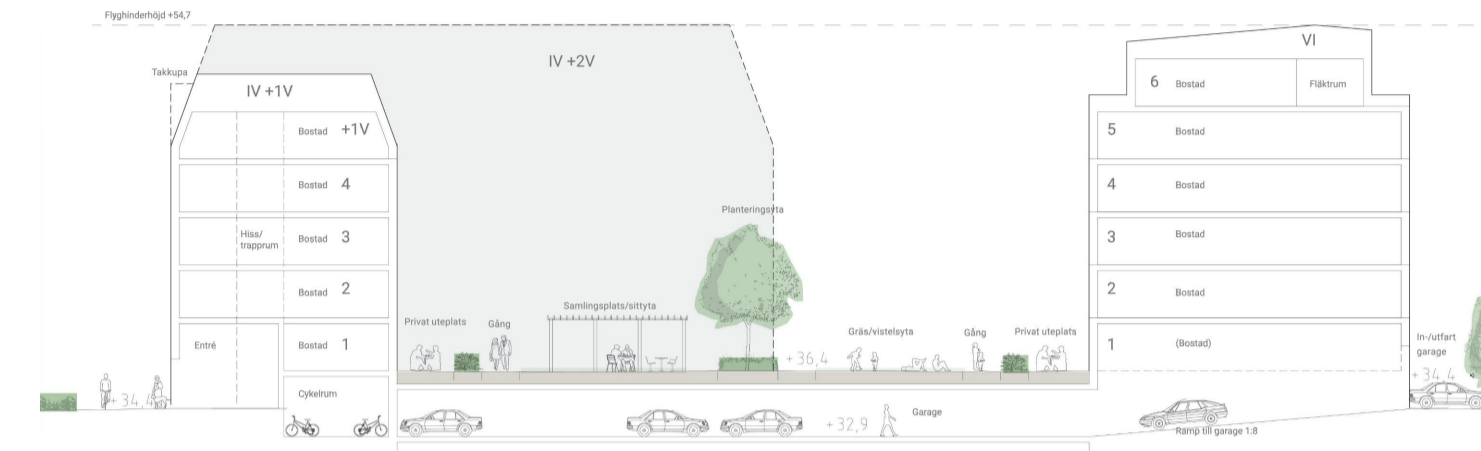


Illustration 2. Sektion från kvarter B som visar parkering under mark med ett planterbart bjälklag över. I förslaget till detaljplan föreslås en högsta marknivå till +36,4 meter över nollplanet vilket möjliggör för en inbyggd planterbar yta för hantering av dagvattnet, men också allmän trösel. Sektion: Archus, 2023.

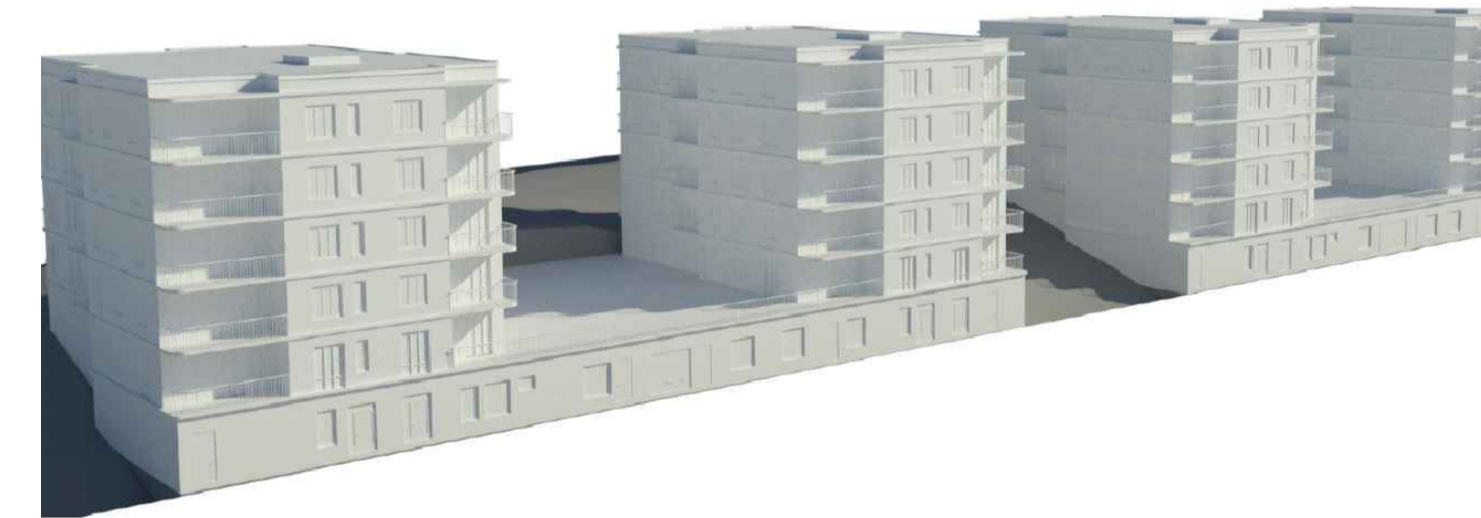


Illustration 3. Flygvy över exempel på bebyggelse i slätten vid Hejberg. Två punkthus som förenas med gemensam bottenvård i uteräng. Sockelväningen har en högsta takhöjd på +39,0 meter över nollplanet mot gatan men kan anpassas höjdmässigt för att möta parken i öst (bakom byggnaderna). Modellen visar också exempel på balkonger som inte är utkrängda utan befinner sig inom byggnadsrensens totala fasad, vilket innebär att de tillåts glasas in. Illustration: Moment arkitekter, 2022.



Illustration 4. 3D-vy över planområdet från nordväst. Exempelbebyggelsen har rekommenderad färgskala från gestaltungsprogrammet. Observera att illustrationen inte visar att parkytan intill säkerhetszonen är nedsänkt. Illustration: Norrköpings kommun, 2022. Byggnadsmodeller: Archus, 2022 och Moment arkitekter, 2022.



Illustration 7. Vid extrema regn avleds vatten genom yttlig avrinning i enlighet med rännpilar. Illustration: Norrköpings kommun, 2023.

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgränns
- Användningsgränns
- Egenskapsgränns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmän plats

- GATA, Lokalgata
- GCVÄG, Gång- och cykelväg
- PARK, Park

### Kvartersmark

- B, Bostäder
- C, Centrum
- E, Transformatorstation
- P, Parkering. Avgränsad vertikalt uppåt till +36,4 meter över angivet nollplan
- A, Arena

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

### Utformning av allmän plats

- 0,0 Skydd mot erosion, skred och ras måste anordnas för att säkerställa slättens stabilitet. Mur får finnas.
- översvämning, Gatan ska utformas med översvämningsskydd för att förhindra avrinning mot fastigheten söder om planområdet.
- översvämning, Marken ska utformas med rännrör för att hantera extrema regn.
- översvämning, Marken ska anordnas för att hantera extrema regn/översvämning. (Begränsas av användningsgräns)

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Begränsning av markens utnyttjande

- 0,0, 0,1, 0,2, 0,3, 0,4, 0,5, 0,6, 0,7, 0,8, 0,9, 1,0, 1,1, 1,2, 1,3, 1,4, 1,5, 1,6, 1,7, 1,8, 1,9, 2,0, 2,1, 2,2, 2,3, 2,4, 2,5, 2,6, 2,7, 2,8, 2,9, 3,0, 3,1, 3,2, 3,3, 3,4, 3,5, 3,6, 3,7, 3,8, 3,9, 4,0, 4,1, 4,2, 4,3, 4,4, 4,5, 4,6, 4,7, 4,8, 4,9, 5,0, 5,1, 5,2, 5,3, 5,4, 5,5, 5,6, 5,7, 5,8, 5,9, 6,0, 6,1, 6,2, 6,3, 6,4, 6,5, 6,6, 6,7, 6,8, 6,9, 7,0, 7,1, 7,2, 7,3, 7,4, 7,5, 7,6, 7,7, 7,8, 7,9, 8,0, 8,1, 8,2, 8,3, 8,4, 8,5, 8,6, 8,7, 8,8, 8,9, 9,0, 9,1, 9,2, 9,3, 9,4, 9,5, 9,6, 9,7, 9,8, 9,9, 10,0

### Byggnaders användning

- s, s1, s2, s3, s4, s5, s6, s7, s8, s9, s10, s11, s12, s13, s14, s15, s16, s17, s18, s19, s20, s21, s22, s23, s24, s25, s26, s27, s28, s29, s30, s31, s32, s33, s34, s35, s36, s37, s38, s39, s40, s41, s42, s43, s44, s45, s46, s47, s48, s49, s50, s51, s52, s53, s54, s55, s56, s57, s58, s59, s60, s61, s62, s63, s64, s65, s66, s67, s68, s69, s70, s71, s72, s73, s74, s75, s76, s77, s78, s79, s80, s81, s82, s83, s84, s85, s86, s87, s88, s89, s90, s91, s92, s93, s94, s95, s96, s97, s98, s99, s100

### Höjd på byggnadsverk

- h, Högsta totalhöjd på byggnad är 54,7 meter över angivet nollplan.
- h, Högsta nothöjd på byggnad är 52,1 meter över angivet nollplan angivet nollplan.
- h, Högsta takhöjd är +48,6 meter över angivet nollplan.
- h, Högsta takhöjd är +39,0 meter över angivet nollplan mot gata.
- h, Högsta nothöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter

### Markens anordnande och vegetation

- 0,0, 0,1, 0,2, 0,3, 0,4, 0,5, 0,6, 0,7, 0,8, 0,9, 1,0, 1,1, 1,2, 1,3, 1,4, 1,5, 1,6, 1,7, 1,8, 1,9, 2,0, 2,1, 2,2, 2,3, 2,4, 2,5, 2,6, 2,7, 2,8, 2,9, 3,0, 3,1, 3,2, 3,3, 3,4, 3,5, 3,6, 3,7, 3,8, 3,9, 4,0, 4,1, 4,2, 4,3, 4,4, 4,5, 4,6, 4,7, 4,8, 4,9, 5,0, 5,1, 5,2, 5,3, 5,4, 5,5, 5,6, 5,7, 5,8, 5,9, 6,0, 6,1, 6,2, 6,3, 6,4, 6,5, 6,6, 6,7, 6,8, 6,9, 7,0, 7,1, 7,2, 7,3, 7,4, 7,5, 7,6, 7,7, 7,8, 7,9, 8,0, 8,1, 8,2, 8,3, 8,4, 8,5, 8,6, 8,7, 8,8, 8,9, 9,0, 9,1, 9,2, 9,3, 9,4, 9,5, 9,6, 9,7, 9,8, 9,9, 10,0

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u, Markreservat för allmännyttigt underjordiskt förrådsmagasin

### Placering

- p, Byggnad ska i huvudsak placeras mot egenskapsgräns mot gata.

### Skydd mot störningar

- m, Skydd mot erosion, skred och ras måste anordnas för att säkerställa slättens stabilitet.
- m, Marken ska anordnas för att hantera extrema regn/översvämning. Marken ska höjdmässigt så avrinning eller söder mot PARK, se illustration 7. (Begränsas av användningsgräns)
- m, Marken ska anordnas med källing eller rännrör bort från byggnad för att undvika stående vatten vid extrema regn.

### Stängsel, utfart och annan utgång

- o, In- och utfart får inte finnas

### Takvinkel

- o, Största takvinkel är 70 grader

### Utformning

- f, Sockelväningens höjd ska vara minst 3,5 meter från gata till bjälklagets underdel, se illustration 5.
- f, Översta våningen ska vara indragen 2,0 meter från byggnadens övriga fasad.
- f, Tak utformas som inbyggd med planterbart bjälklag.
- f, Tak får utformas med frontepis, takfoster och takkupa. Fönstjällor fasadiv upp till nock får förekomma i upp till en tredjedel av taklagets översatt begränsning av takhöjd.
- f, Trapp och/eller ramp från inbyggd till gatuplan ska anordnas.
- f, Vind får inredas.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

### Markens anordnande och vegetation

- h, Höjd på färdig golv och entréer ska vara högre än höjden på angränsande allmän plats.

### Skydd mot störningar

- del, Del av byggnad under grundnivån ska utformas med vattentätt konstruktions.

### Stängsel, utfart och annan utgång

- o, In- och utfart får inte anordnas till från bostadskvarter mot Ektorpgatan.

### Utformning

- l, Lokaler ska ha en höjd av minst 3,5 meter från golv till bjälklagets underdel.
- l, Utformning av förgårdsmark ska anordnas med angränsande allmän plats.
- l, Balkong för krags ut max 1,0 meter från fasad mot allmän plats. Balkong får anordnas minst 3,5 meter över allmän plats. Utkrängda balkonger får inte glasas in med allmän plats. Undersidan av balkongstattan ska omhändrutas i gestaltungsprogrammet.
- l, Parkering som är delvis under mark får ej placeras närmare fasad än 8,0 meter om höjdhöjden mellan bjälklagets underkant och marknivån på angränsande allmän plats överstiger 1,0 meter.
- l, Ny bebyggelse ska gestaltas utifrån gestaltungsprogrammets kulör- och materialval, se illustration 1 och gestaltungsprogrammet. Anslag får göras vad gäller kulör och material om det bedöms förhöja byggnadens och områdets arkitektoniska kvalitet.
- l, Takterrass och/eller infällda balkonger får anordnas i tak.
- l, Teleska anläggningar på tak ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadiv från allmän plats.

### Utförande

- l, Huvudentréer ska placeras mot allmän gata. Entréer får inte sitta upp över allmän plats.
- l, Minst en tredjedel av bostadskvarter ska utgöras av gemensamt tillgängliga planterbara ytor.

### Villkor för startbesked

- l, Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän anmälan om evigplanberedlag inlämnats till och beslutsat om av tillståndsmyndigheten.

### Genomförandetid

- l, Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Planhandlingar består av: <input checked="" type="checkbox"/> Plankarta med bestämmelser och illustrationer <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Behovsbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Gestaltungsprogram <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input checked="" type="checkbox"/> Grundkarta <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredoviselse <input checked="" type="checkbox"/> Översiktskarta	GRANSKNINGSHANDLING	SPN 2015/0474 214
Standardförfarande Samrådshandling 2022-06-08 Översiktshandling 2023-12-15 Antagits i SPN Laga kraft	Julia Stenström Karlsson enhetschef detaljplanering Simon Tell planarkitekt Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering den 15 dec 2023 PLANSKALA 1:1000    FORMAT A1 Koordinatystem: Sweref 99 16 30 i plan och RH 2000 i höjd Rtd av Simon Tell och Caroline Axelsson	Registreringsnummer NORRKÖPING