

KOPIA
PLANKARTA

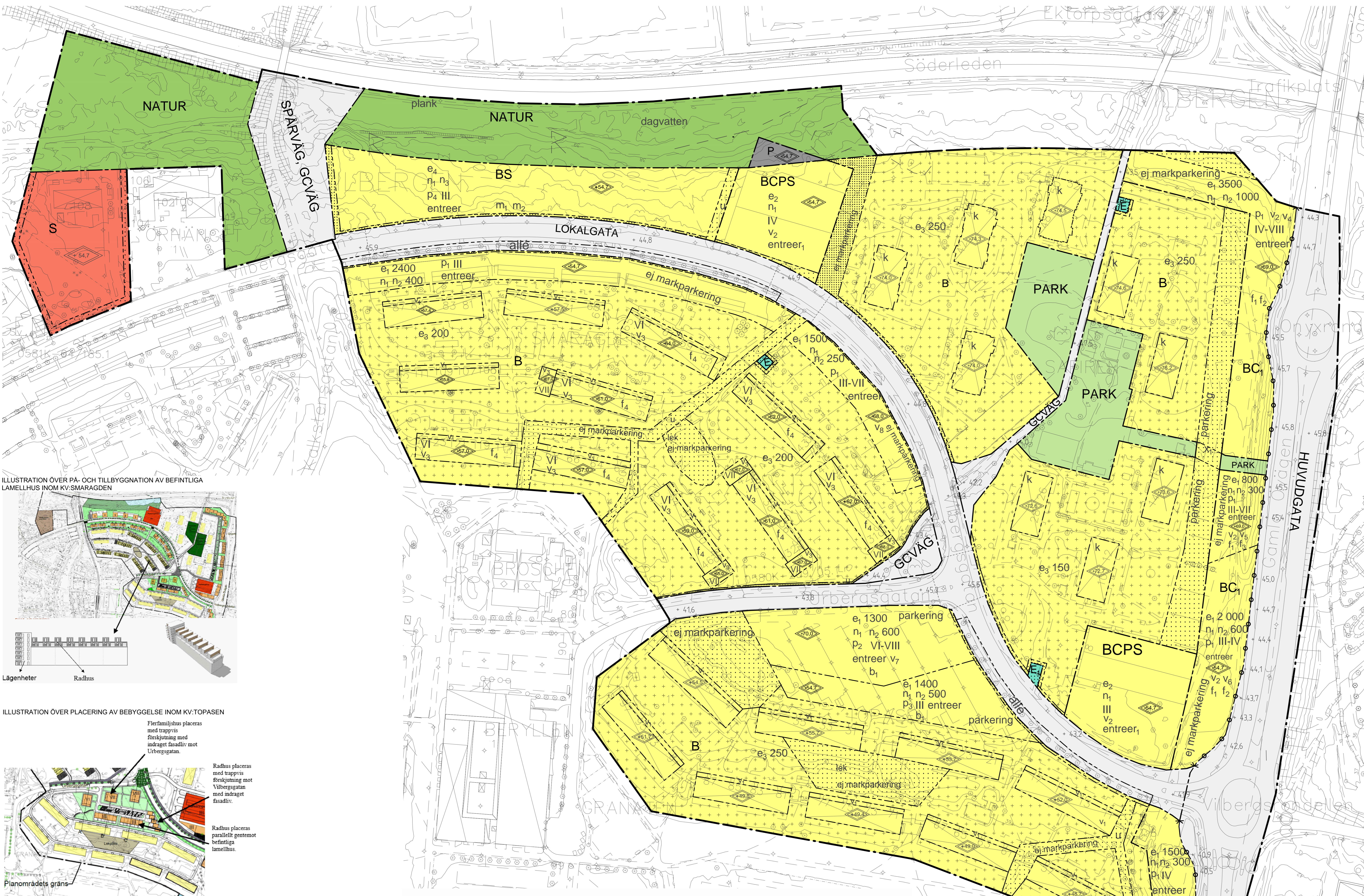


ILLUSTRATION ÖVER PA- OCH TILLYGGNATION AV BEFINTLIGA LAMELLHUS INOM KV:SMARAGDEN

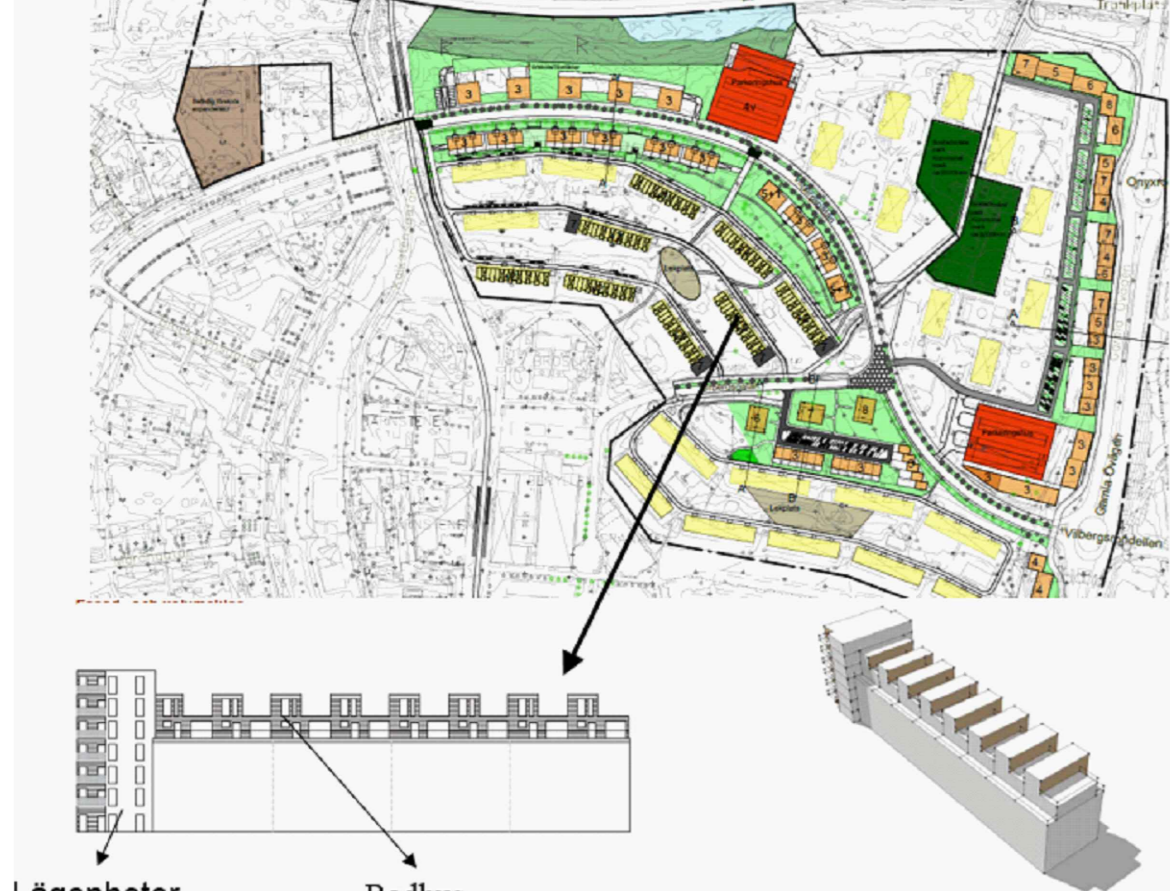
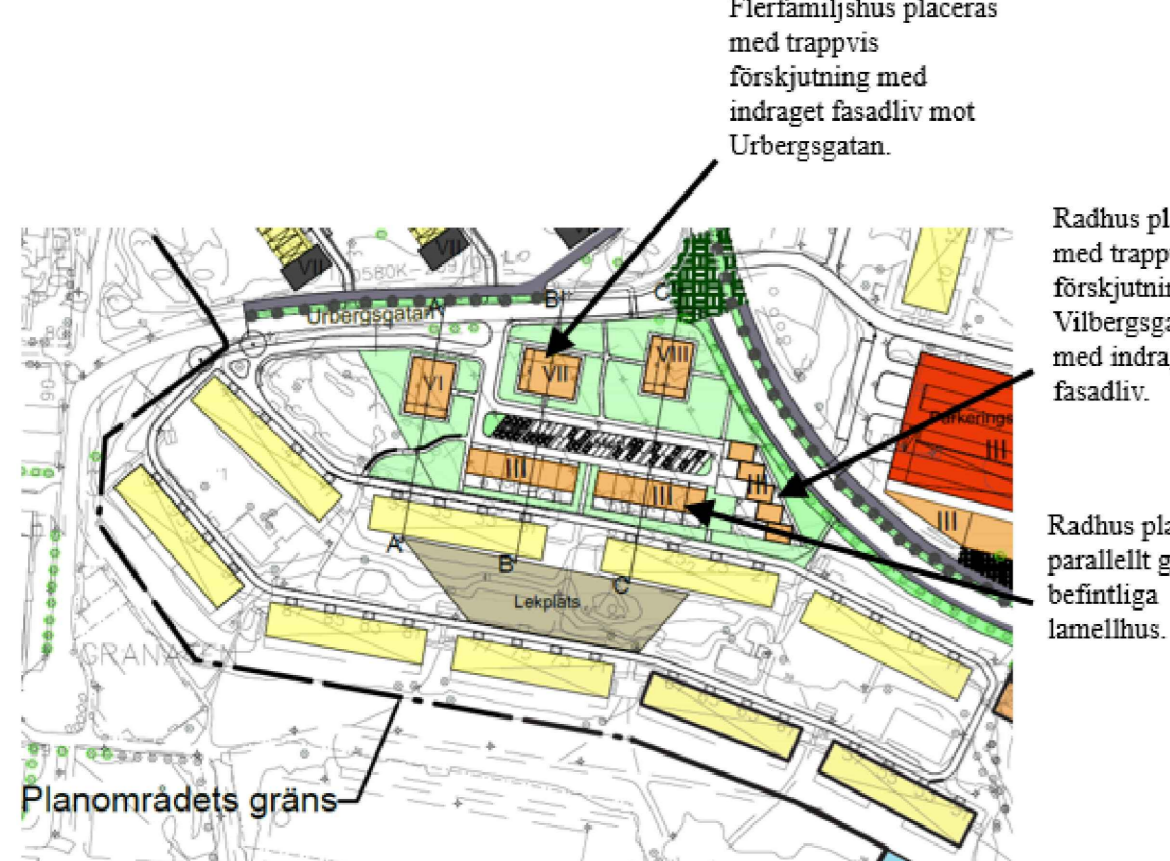


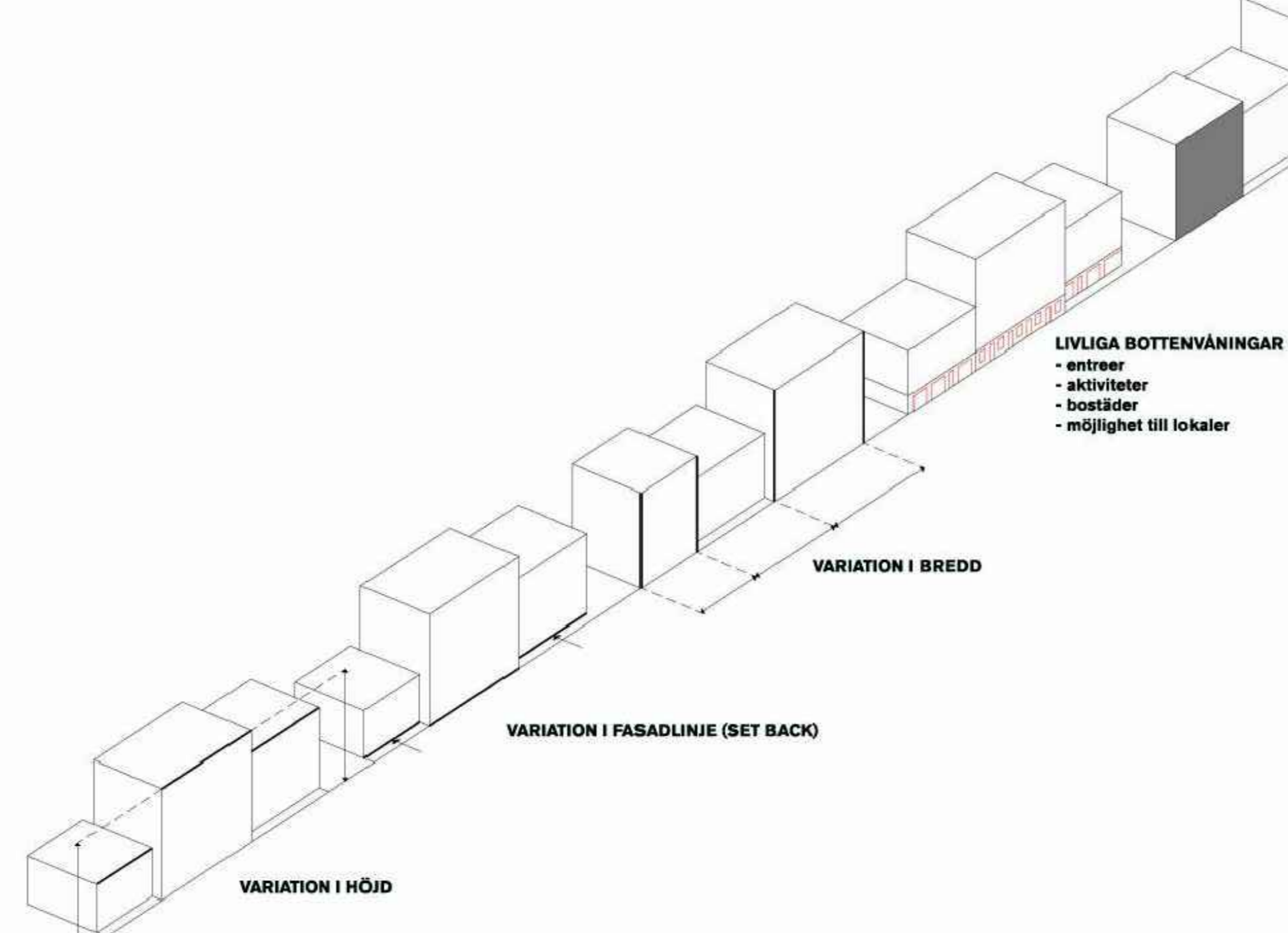
ILLUSTRATION ÖVER PLACERING AV BEBYGGELSE INOM KV:TOPASEN



ORIENTERINGSKARTA



GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR BEBYGGELSE UTMED GAMLA ÖVAGEN



PLANBESTÄMMELSER

- Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.
- GRÄNSER**
- Detaljgräns
 - - - - - Användningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser
- | | |
|----------------|--------------------------------|
| HUVUDGATA | Trafik mellan områden |
| LOKALGATA | Lokal trafik |
| SPÅRVÄG, GCVÄG | Spårtrafik, gång- och cykelväg |
| PARK | Parkmark |
| NATUR | Naturmark |
| GCVÄG | Gång- och cykelväg |
- Kvartermark
- | | |
|------|--|
| B | Boislåder |
| BC | Boislåder, centrumkvarter endast i bottenvåning |
| BCPS | Boislåder, centrumkvarter, parkeringshus, skola |
| BS | Boislåder, skola |
| E | Teknisk anläggning för e, högsta totalhöjd 3,0 meter |
| P | Parkeringshus |
| S | Skola |
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- 0-00 Förekrävd höjd över nolplanen.
- Dagvattenarm eller utjämningsyta för fordörläggning av dagvatten.
- Vegetationsbestämmelser**
- alt Botaniskt trädgård ska bevaras.
- UTNYTTJANDEGRÄD/FÄSTIGHETSINDELNING**
- e-00 Största sammanlagda byggnadsarea ovan mark i kvadratmeter inom användningsområdet. Parkeringssäck ingår inte i angiven utnyttjandegrad. Högst 60 procent av användningsområdet ska för byggas med boislåder, centrumfunktioner och skola. Parkeringshus för byggas till hela användningsområdet ska.
- e-000 Största sammanlagda byggnadsarea för kompletteringsbyggnader i kvadratmeter.
- e- Högst 40 procent per fastighet för byggas.
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad för inte utföras. Stämplat och balkonger stäts kragsa av maximalt 2,0 meter utåt från egenskapsgräns med en f1 höjd på minst 3,0 meter över nolplanen.
- E Endast kompletteringsbyggnader med högsta byggnadshöjd 3,5 meter får utföras, dock ej tillägg eller sport. Parkering för högst 10 bilar får finnas i anslutning till varje boislåderhus. Marken ska vara tillgänglig för allmän användning.
- MARKENS ANORDNANDE**
- Mark och vegetation**
- Varje enskild fastighet ska ha minst 3000 kvadratmeter friyta för lek och utövande i direkt anslutning till huvudbyggnad.
- Parkering ska anordnas under mark. Markanordningsplan ska inte anordnas i anslutning till allmän plats.
- Mindre markanordningar där varje yta utgör en area på max totalt 300 kvadratmeter får anordnas i anslutning till kvarterstegen. Parkeringytorna separeras med vegetation och planering från varandra.
- Marken får byggas över med planerat spårtag.
- Minsta sammanlagda grönyta i kvadratmeter för utövande inom användningsområdet.
- Minst 40 procent av den obebbyggda marken per fastighet ska gröngömmas och grönyta som är lämpad för utövande.
- lek Leksåts ska finnas.
- e- markanordning Markanordningsplan ska finnas i form av tecken. Underlag för handräddning.
- Utfart och stängsel**
- Körbana- och utfart för inte anordnas.
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- Placering**
- p Huvudbyggnad ska placeras huvudsak med fasad i gräns längs allmän gata eller förgrändsmark.
 - pl Boislåderhus ska placeras med trappas förskjutning mot Ulbergsgatan med indragen fasad enligt illustrationens skissa.
 - p Boislåderhus som vetter sig mot Ulbergsgatan ska placeras med trappas förskjutning mot Ulbergsgatan med indragen fasad i övrigt ska boislåderhus placeras i linje med egenskapsgräns mot området med befintliga lamellhus och parallellt gentemot lamellhusets illustrationens skissa.
 - p- Boislåderhus som vetter sig mot Ulbergsgatan ska placeras huvudsak med fasad i gräns längs förgrändsmark. För boislåder som vetter sig mot gränsen mot naturmark ska huvudbyggnad placeras huvudsak med fasad i gräns längs naturmark.
- Utformning och omfattning**
- Ingeniering av balkonger och ingående atrium räknas inte i angiven byggnadsarea.
- ll Högsta antal våningar.
 - ll-IV Lågsta respektive högsta antal våningar.
 - entree Boislåderentree ska placeras mot infästningen allmän gata och vara genomgående från gata till gård.
 - entree Boislåderentree för bebyggelse utmed Ulbergsgatan, ska veta mot Ulbergsgatan och ska vara genomgående från gata till gård.
 - v- Enkelt utrymme för hiss och trapphus för uppföras.
 - v- Lågsta höjd mellan färdigt golv till underkant av last lyftning i bottenplan för centrumkvarter ska vara 3,3 meter.
 - v- Skärningsytan för anordnas utöver angivet högsta antal våningar.
 - v- Fördelning av antal våningar i procent av byggnadsarea. 30 procent för 4-5 våningar, 60% för 4-5 våningar, 10% för 4-6 våningar, 35 procent för 4-7 våningar.
 - v- Fördelning av antal våningar i procent av byggnadsarea. 30 procent för 4-5 våningar, 35 procent för 4-6 våningar, 35 procent för 4-7 våningar.
 - v- Fördelning av antal våningar i procent av byggnadsarea. 80 procent för 4-5 våningar, 20 procent för 4-6 våningar.
 - v- Fördelning av antal våningar i procent av byggnadsarea. 35 procent för 4-5 våningar, 35 procent för 4-6 våningar, 30 procent för 4-7 våningar.
 - v- Fördelning av antal våningar i procent av byggnadsarea. 50 procent för 4-5 våningar, 50 procent för 4-6 våningar, 50 procent för 4-7 våningar.
 - v- Högsta totalhöjd i meter över nolplanen.
- Utsedde (ny bebyggelse och påbyggnad)**
- Utföring och placering av ny bebyggelse/placering ska följa gästningsprinciperna som anges under övveruttaget avsett 4.2. Färdiga Karaktärdrag, stadsbyggnadsidé och gestaltning i planbeskrivningen samt illustrationens skissa och illustrationer på planeringen beträffande disposition, typ av hus, utformning och placering. Utformning av byggnaderna ska samordnas med gränsen mot allmän plats. Variationer i färdiga utseendet ska inte påverka angivna principer. Balkonger och trapphus ska högt till högt 1,0 meter från fasad, med en f1 höjd på minst 3,5 meter över allmän plats.
- f- Befygningen ska vara gestaltade genom variation i bredd, fasadlinje, höjd, volym, val av fasadmaterial och typologier; så att dessa är tydligt uttryckta i anordningen.
 - f- Befygningen ska skiljas med minst 2 öppningar med minsta bredd 8,0 meter, se illustrationens skissa och illustrationerna på plankarten.
 - f- Balanser och påtak för inte tillåtas i samband med minsta bredd 8,0 meter, se illustrationens skissa och illustrationerna på plankarten.
 - f- Påbyggnader ska vara gestaltade genom variation i bredd, volym, val av fasadmaterial och typologier i förhållande till de befintliga lamellhusen, så att dessa är tydligt uttryckta i anordningen.
- Varsamhet (befintlig bebyggelse)**
- Befintliga byggnader i området är representerade för 1960- och 1970-talens bebyggelse, och bör behandlas varsamt och med lämpligt arsefall och material i samband med reparation, ombyggnad och tillbyggnad.
- h Vid ändring av fasad ska särskild hänsyn tas till byggnadens form och material, taklinning och färgläggning av fasadmaterial.
- Byggnadsteknik**
- b Gärddäsn ska anläggas med genomsläppt material.
 - Välsläp- och välsläp från deltagandeområdet ska anläggas med genomsläppt material.
- SKYDD MOT STÖRNINGAR**
- Vid gräns mot ventilation ska Söderleden och markför beaktas. Fruktslutsig ska placeras på husens gärdssida beträffande huset utmed Gamla Övagen och Söderleden. Arkitektur och påtak för inte tillåtas i samband med minsta bredd 8,0 meter, se illustrationens skissa och illustrationerna på plankarten.
- Skyddsåtgärder krävs mot övervakning vid extrema regn, se planbeskrivning avsett 4.6 "Störringar, hålsa och skiffer". "Risk för övervakning och Skyddsåtgärder".
- Riksdagen för tillfällen för inte övervakas. För boislåder med fasad som är utställt för ljudnivån ska skyddsåtgärder mot buller redovisas i samband med bygglov, se tillhörande bullerutredning.
- m- Boislåderbebyggelsen ska uppföras som bulleravskärm och buller från Söderleden ska ett tryck utveckla, se tillhörande bullerutredning.
 - Skiljvägg ska utföras som en sådan bebyggelse som skydd mot Söderleden för att undgå ljudnivån från tillfällen för skiljvägg, plank.
 - Bullepark med minsta höjd 3,0 meter får anordnas inom användningsområdet längs Söderleden.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandtid**
- Genomförandtiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Ändrad lovpolitik, lov med villkor**
- Startbevak för ny- och ombyggnad för inte ges innan markövervakning har startat.
- Huvudmannaskap**
- Kommunen är huvudman för allmän plats.
- Illustrationer**
- Illustrationsriktlinjer avseer placering av platstillgångar med annan markanordning än avsett på Ulbergsgatan.
- UPPLYSNING**
- Innan markberedning utförs ska en analys av anslutningsdelar lämnas till miljö och hälsa inom samhällsbyggnadskontoret i enlighet med 28 § försordningen (1998:889) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

ANTAGANDEHANDLING	SPN 2015/0077 214
Detailplan för fastigheterna Smaragden 1 och 2, Safiren 1 och 2 samt Topasen 1 och 2 med närområde inom Vilbergsgränd i Norrköping	
Planhandläggare beställ av	Arina Varnemsson gruppdirektör detaljplanering
Samrådskontakten	Arina Varnemsson gruppdirektör detaljplanering
Antagandegrund	Samarbetsbyggnadskontoret, detaljplanering den 26 november 2018, rev 2019-05-23
Ansvarig tjänst	PLANSKALA 1:1500
Antagandebeskrivning	FORMAT A0
Plannummer	Ritad av
Lagdatum	0 10
2020-09-30	50 M
	Antagandegrund
	Koordinatnät: Sveriges 99 16 30 i plan och RH 2000 i höjd