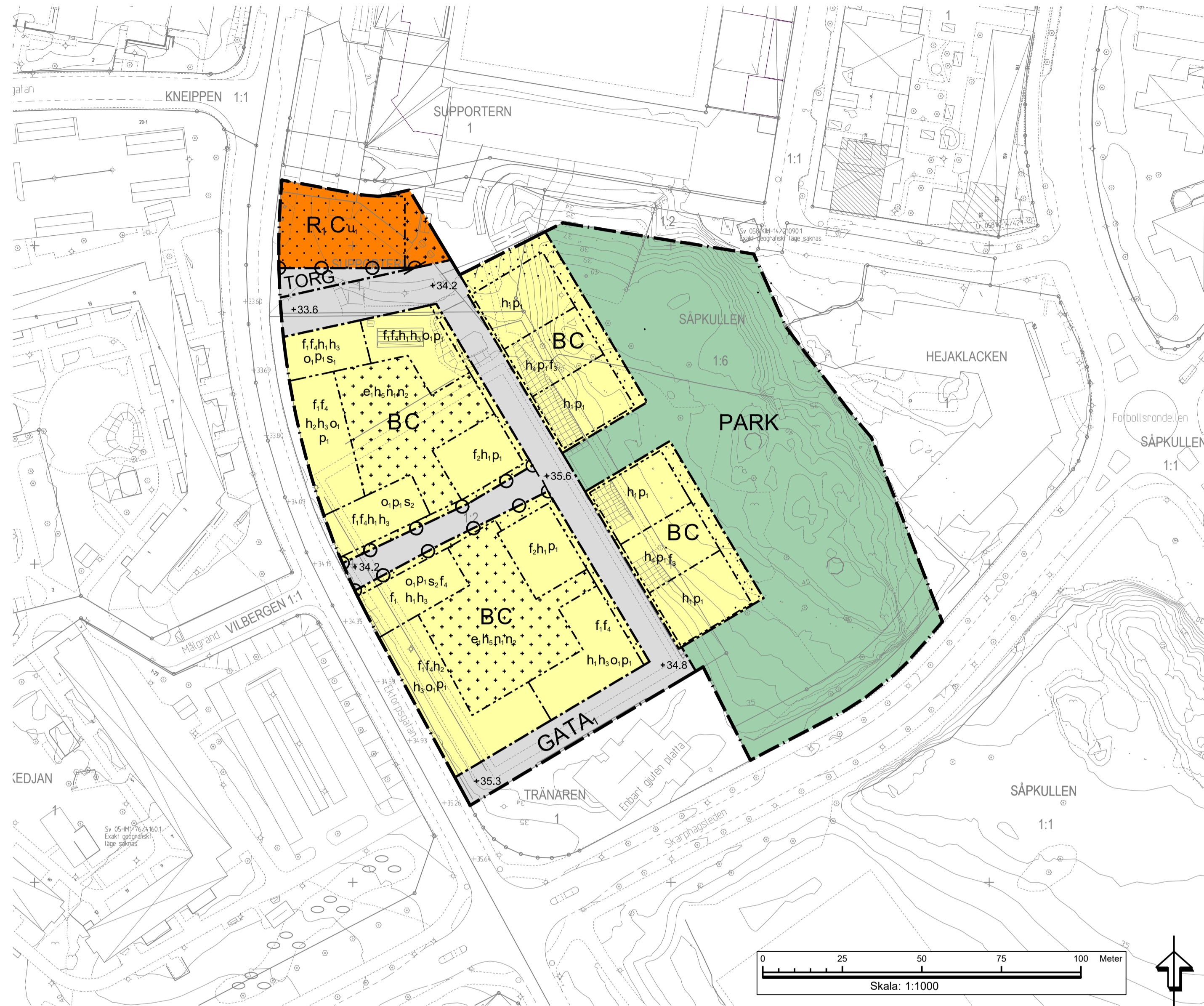
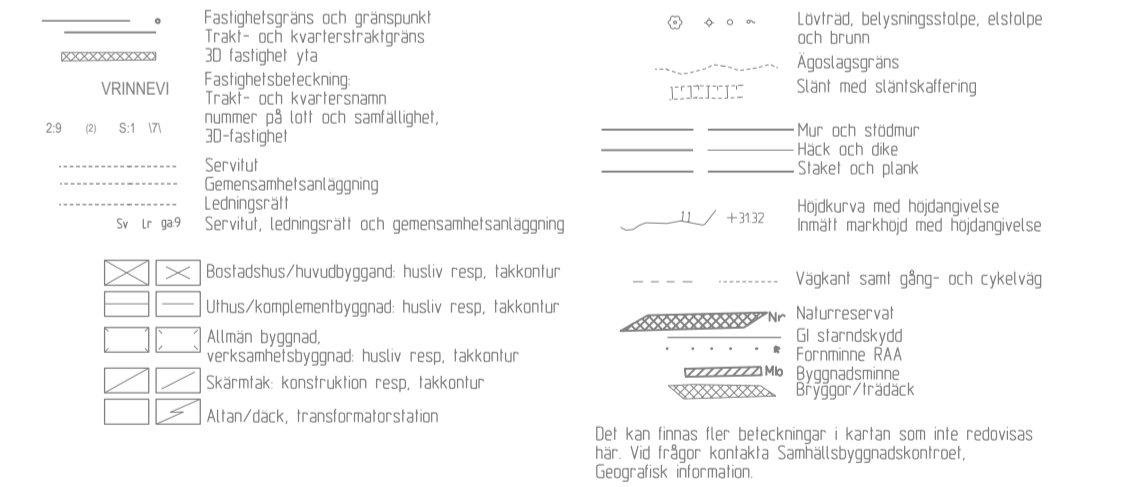


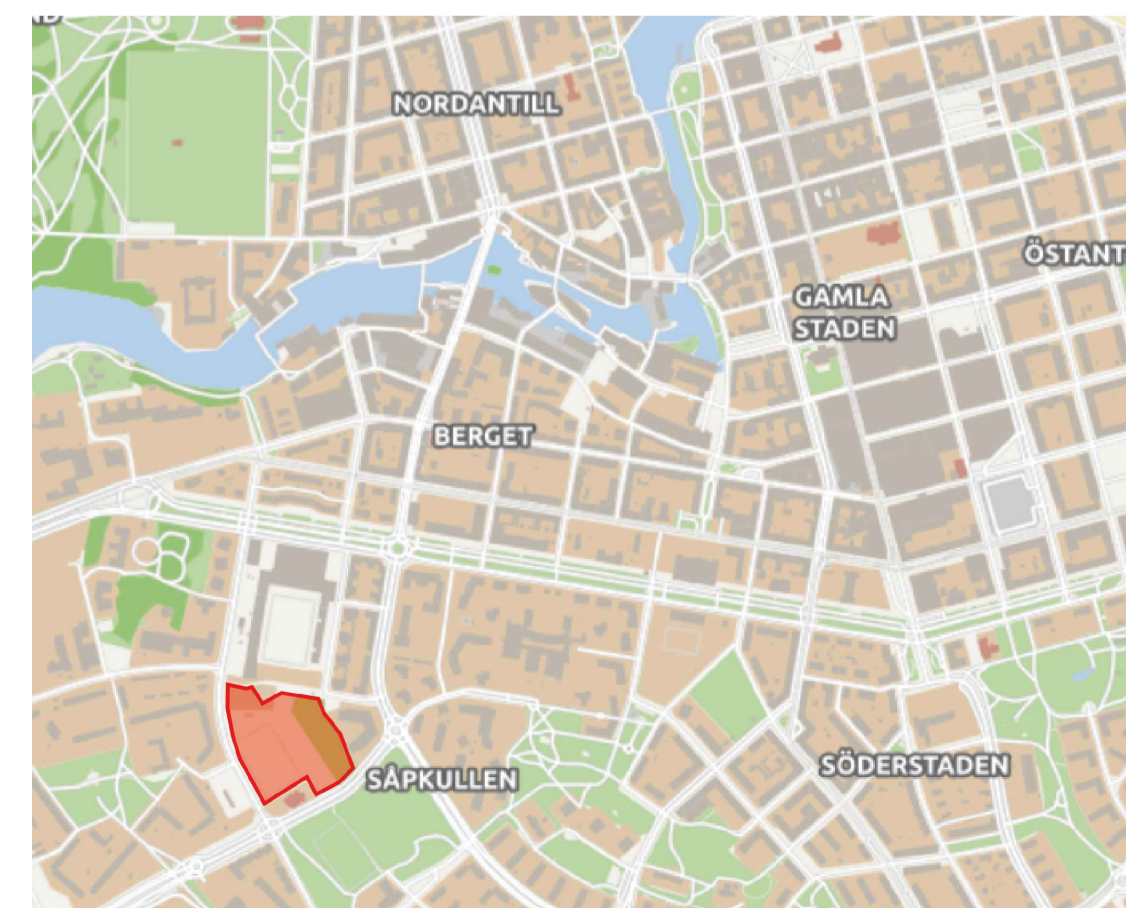
PLANKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR



ORIENTERINGSKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA



EXEMPELBEBYGGELSE



Fasadmateriel: Tegel, puts och trä.
 Takmateriel: Plåt, tegel.
 Detaljer: Plåt, trä, puts, tegel.
 Kulör, huvudsaklig-vit, grå, blå, grön
 Kulör, detalj: Fritt

Observera: Avsteg får göras mot material- och kulörpalett om det bedöms höja byggnadens och områdets arkitektoniska kvalitetet

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.

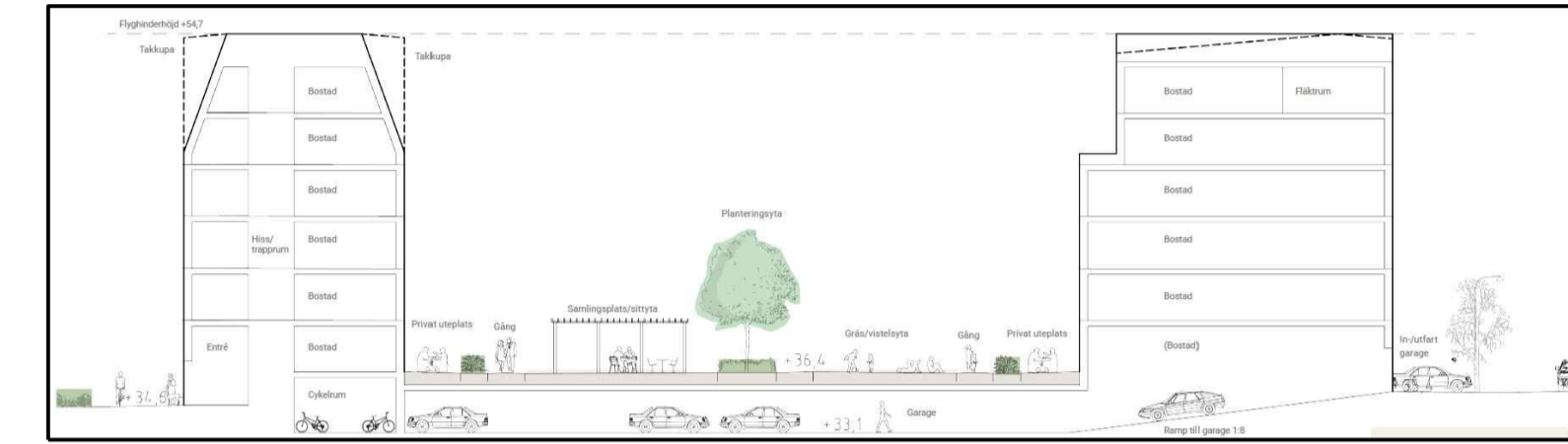


Illustration 2. Sektion från kvarter B som visar parkering under mark med ett planterbart bjälklag över. I förslaget till detaljplan föreslås en högsta marknivå till +36,4 meter över nollplanet vilket möjliggör för en innergård med planterbara ytor för hantering av dagvatten, men också allmän trivsel. Sektion: Archus, 2022.

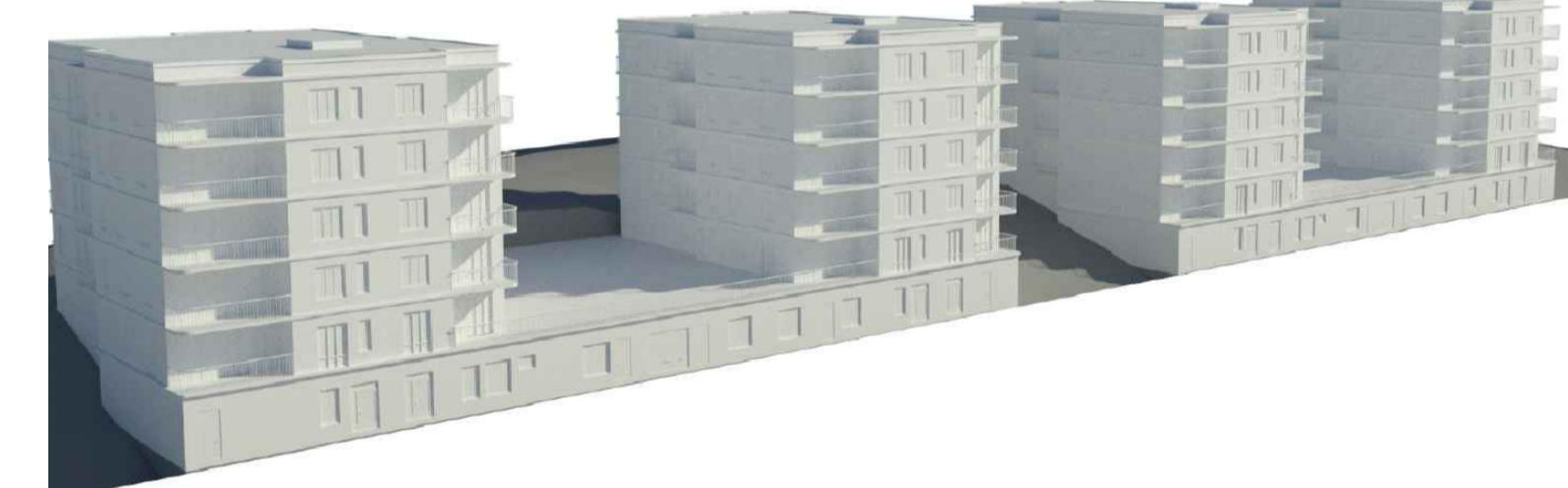
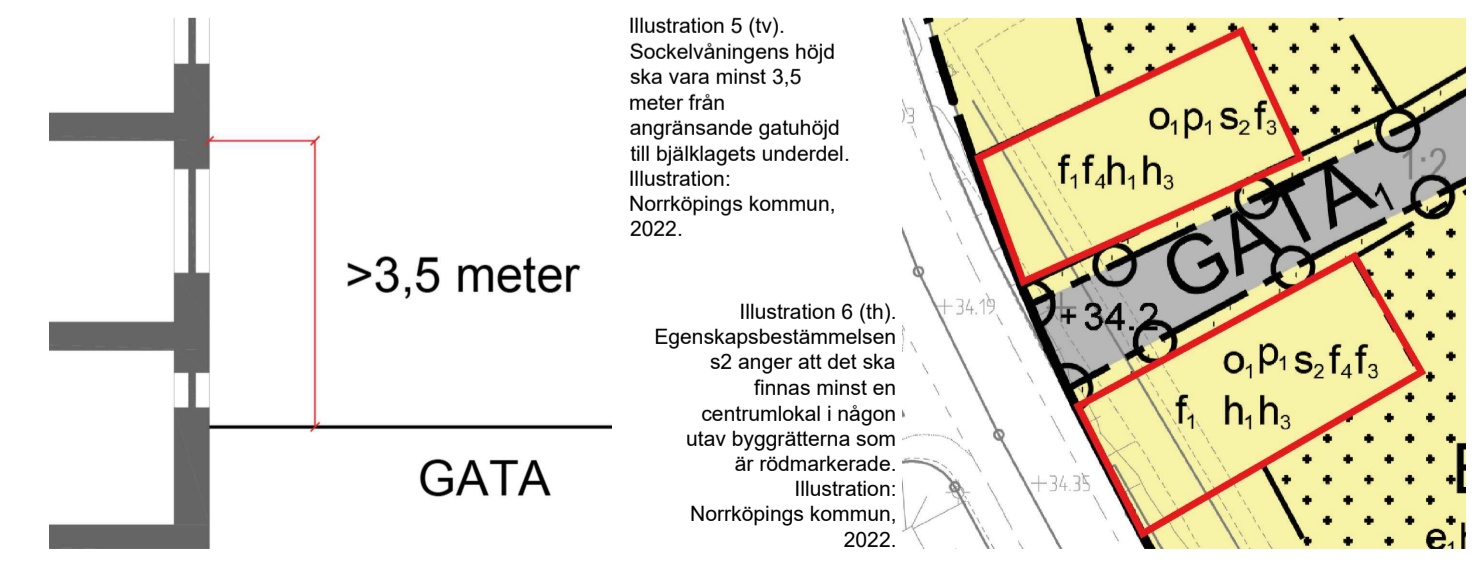


Illustration 3. Flygvy över exempel på bebyggelse i slätten vid Helegeberg. Två punkthus som förenas med gemensam bottenvåning i suterräng. Sockelvåningen har en högsta takförlängning på +39,0 meter över nollplanet mot gatan men kan anpassas höjdmässigt för att möta parken i öst (bakom byggnaderna).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



Illustration 4. 3D-vy. Flygvy över planområdet från nordväst. Exempelbebyggelsen har rekommenderad färgskala från gestaltungsprogrammet. I nedre vänster hörnet syns ett exempel på hur mötet mellan fotbollsanlänns säkerhetszon och nytt torg i anslutning till ny lokalgata kan se ut. Illustration: Norrköpings kommun, 2022. Byggnadsmodeller: Archus, 2022 och Moment arkitekter, 2022.



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA, Lokalgata.
- PARK, Park.
- TORG, Torg.

Kvartersmark

- B, Bostäder.
- C, Centrum.
- R, Arena.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

+0,0 Markens höjd över angivet nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Byggnaders användning

- s, Centrumlokal ska finnas i bottenvåning mot gata.
- s2, Minst en centrumlokal ska finnas i bottenvåningen mot korsningen av Ektorpsgatan och Mälgränd, se illustration 6.

Höjd på byggnadsverk

- h, Högsta totalhöjd på byggnad är +54,7 meter över angivet nollplan.
- h1, Högsta nockhöjd på byggnad är +52,1 meter över angivet nollplan.
- h2, Högsta takförlängning är +48,6 meter över angivet nollplan.
- h3, Högsta takförlängning är +39,0 meter över angivet nollplan mot gata.
- h4, Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter

Markens anordnande och vegetation

- m, Markens höjd får inte vara högre än 36,4 meter över nollplanet.
- n, Parkeringen ska placeras under mark.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u, Markreservat för allmännyttigt underjordiskt fördröjningsmagasin.

Placering

- p, Byggnad ska placeras i egenskapsgräns mot gata.

Stängsel, utfart och annan utgång

- o, In- och utfart får inte finnas

Takvinkel

- o, Största takvinkel är 70 grader

Utformning

- f, Sockelvåningens höjd ska vara minst 3,5 meter från gata till bjälklagets underdel, se illustration 5.
- f1, Översta våningen ska vara indragen två meter från byggnadens övriga fasad.
- f2, Tak utformas som innergård med planterbart bjälklag
- f3, Tak får utformas med frontespis, takfönster och takkupa. Färdigt fasadiv upp till nock får förekomma i upp till en tredjedel av takförlängning av takförlängning.

Utnyttjandegrad

- e, Största byggnadsarea är 60 m²

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Stängsel, utfart och annan utgång

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

Utformning

- Utformning av förgårdsmark ska samordnas med angränsande allmän plats.
- Balkong får kräva ut max en meter från fasad mot allmän gata. Balkong får kräva ut max 1,0 meter och får anordnas minst 3,5 meter över allmän plats. Utträngda balkonger får inte glasas in mot allmän plats. Undersidan av balkongplattan ska omhändertas i gestaltningen.
- Ny bebyggelse ska gestaltas utifrån gestaltungsprogrammets kulör- och materialval, se illustration 1 och gestaltungsprogrammet. Avsteg får göras vad gäller kulör och material om det bedöms förhöja byggnadens och områdets arkitektoniska kvaliteter.
- Takterass och/veller infällda balkonger får användas i tak.
- Tekniska anläggningar på tak ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadiv från allmän plats.

Utförande

- Minst en tredjedel av bostadsgårdar ska utgöras av gemensam utgång och/eller planterbar yta.
- Entréddörrar får inte slå upp över allmän plats.
- Huvudentrén ska placeras mot allmän gata.

Villkor för startbesked

- Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän anmälan om avhjälpandeåtgärd inlämnats till och beslutats om av tillsynsmyndigheten.

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med att detaljplanen vunnit lagakraft.

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"/> Fastighetsföretagning <input checked="" type="checkbox"/> Grundkarta <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Översiktsgestaltning	SAMRÅDSHANDLING	SPN 2015/0474 214
Standardförfarande Samrådshandling 2022-06-08	Julia Stenström Karlsson Gruppleddare detaljplanering	Simon Tell Planarkitekt
Antagen i SPNKF Laga kraft	Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering den 8 juni 2022	PLANSKALA 1:1000 FORMAT A1 Koordinatsystem: Sweref 99 16 30 i plan och RH 2000 i höjd
	Ritad av	Registreringsnummer
	Simon Tell	