

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

#### GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

- HUVUDGATA SPÄRVÄG: Trafik mellan områden, spårväg med hållplats
- GATA: Lokal trafik
- GATA (P): Lokal trafik, gångfart (får underbyggas inom område markerat med (P))
- KAJ: Körbar kaj, plats för uteservering
- PARK: Anlagd park (får underbyggas inom område markerat med (P))
- TORG: Torg

##### Kvartersmark

- BC: Bostäder, centrumfunktioner.
- BCDP: Bostäder, centrumfunktioner, vård, parkering under mark.
- BCDSP: Bostäder, centrumfunktioner, vård, skola, parkering under mark.
- BCP: Bostäder, centrumfunktioner, parkering under mark.
- C: Centrumfunktioner, inte kontor i bottenplan.
- CBPE: Centrumfunktioner, bostäder, parkering under mark. Teknisk anläggning i bottenplan.
- E: Teknisk anläggning
- (P): Parkering under mark
- RC<sub>2</sub>: Rekreation, centrumverksamhet och offentlig service kopplad till vattennärs verksamheter.

##### Vattenområde

- W: Öppet vattenområde
- W<sub>1</sub>: Bro, bryggor
- WN<sub>1</sub>: Bryggor eller liknande
- WN<sub>2</sub>: Badanläggning, bryggor
- WV: Småbåtshamn, bryggor inom anläggning

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Inom WN<sub>2</sub> badanläggning för mindre komplementbyggnader med funktioner knutna till badet, exempelvis bastu och omklädningsrum anordnas.

Inom KAJ får paviljonger för publik verksamhet exempelvis servering uppföras. De får ej placeras i fond på GATA.

Inom TORG och KAJ får mindre teknisk anläggning uppföras.

- kanal: Kanal med öppet vatten får anläggas inom TORG.
- pump: Pumpstation under mark, tekniskskåp får placeras mot fasad.

#### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Största fastighetsstorlek är 1700 kvadratmeter.

- e<sub>00</sub>: Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark.
- e<sub>1</sub>: 10 procent av byggnadens bruttoarea får utgör användning bostäder.
- e<sub>2</sub>: Bottenvåning ska till minst 50 procent utgöras av lokalyta för centrumfunktioner, exempelvis butikslok.
- e<sub>3</sub>: Bottenvåning ska till minst 25 procent utgöras av lokalyta för centrumfunktioner, exempelvis butikslok.
- e<sub>5</sub>: 50 procent av byggnadens bruttoarea får utgör användning bostäder.

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får inte underbyggas. Marken får bebyggas med entrépartier, komplementbyggnader till bostäder, såsom till exempel förråd, cykelförråd, miljöhus med högst 30 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet och med en byggnadshöjd på maximalt 5 meter. Pelare tillhörande loftgångar och balkonger får placeras på plusmark, dessa räknas då inte in i högsta tillåtna byggnadsarea, 30 kvadratmeter per fastighet.
- Marken får byggas med planterbart bjälklag som klarar belastning som motsvarar 0,5 meter jordjudd. Marken får byggas med entrépartier och komplementbyggnader till bostäder, med högst 30 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet och med en byggnadshöjd på maximalt 5 meter (utöver angiven totalhöjd).
- x: Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik med en mista höjd på 3 meter.
- x<sub>2</sub>: Allmänheten ska ha tillträde till taket.

#### MARKENS ANORDNANDE

##### Mark och vegetation

Utformning av förgårdsmark ska samordnas med angränsande allmän mark.

Minst 40 procent av obebyggd yta per fastighet för bostadskvarter ska vara planterad. Av den ytan kan upp till 10% ersättas med motsvarande planterad yta på tak.

- Parkering får inte anordnas på öppen kvartersmark med undantag för handikappls.
- n: 50% av marken ska utformas med genomsläpplig beläggning.
- +0,0: Foreskriven höjd för allmän platsmark över nollplanet.

##### Utfart och stängsel

- Körbar in- och utfart får inte anordnas.

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

##### Placering

- p<sub>1</sub>: Hörnavskärning på bottenplan.
- p<sub>2</sub>: Mot kanalen får kanalkonstruktion med en bredd om 0,5 meter utföras under byggnad.
- p<sub>3</sub>: Mot Saltängsgatan och Jungfrugatan ska fastigheten vara bebyggd i hela fastighetens längd. Avsteg kan göras för passager in i kvarteren.

#### Utformning och omfattning

- I: Högsta antal våningar.
- v<sub>1</sub>: Näst översta våningen räknat från angivna våningar på plankartan ska vara indragen från allmän plats. Hörn behöver inte vara indragna. Våningen ska motsvara max 80 procent av byggnadsarea. Alternativt att våningen utförs under lutande tak med frontespiser, takkupper eller takfönster. Vägglivet får då vara maximalt 1,5 meter över golv.
- v<sub>2</sub>: Översta våningen räknat från angivna våningar på plankartan får motsvara max 20 procent av byggnadsarea, alternativt 30 procent om gemensamhetsutrymme uppförs.
- v<sub>3</sub>: Om invändig indelning utförs så att minst 20% är öppet mellan våningarna får ytterligare ett våningsplan (det tillkommande entresloplanet) utföras utöver angivet våningsantal. Sammanlagda högsta rumshöjd 7 meter. Då ytterligare våningsplan utförs flyttas v<sub>1</sub> och v<sub>2</sub> upp en våning och gäller för de översta våningsplanen.
- v<sub>4</sub>: Bostad eller bostadskomplement får inte utföras i bottenvåning mot KAJ eller mot TORG.
- v<sub>5</sub>: Bostad eller lokal på bottenplan ska ha egen entré från gata.
- v<sub>6</sub>: Minst två öppningar eller valv in i kvarteret ska finnas.
- v<sub>7</sub>: Över +10 meter över nollplanet får balkonger sticka ut 2 meter över allmän plats. Balkongerna får vara inglasade.
- : Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.

#### Utseende (ny bebyggelse)

Utformning av ny bebyggelse och yttre miljö ska följa principerna i det kvalitetsprogram med bilagor: gestaltning, kulör- och materialstrategi som medföljer detaljplanen.

Byggnader som angränsar till varandra ska vara gestaltade så att dessa är tydligt urskiljningsbara sinsemellan.

Lägsta höjd underkant bjälklag i bottenplan mot allmän platsmark är 3,5 meter.

Normal våning för bostäder ska ha rumshöjd max 3 meter och för kontor max 4 meter (gäller ej bottenvåningen samt översta planet).

Historn och ventilation ska utformas under tak alternativt vara indraget från allmän plats, minst 2 meter. Ventilation får inte utgör ytterligare egen våning.

Vid utbyggnad över allmän gata eller park får balkong och burspråk utföras totalt högst 1 meter från fasadiv samt lägst 3,5 meter över mark på anslutande allmän plats. Mot användning KAJ gäller att balkong får utföras lägst 6 meter över mark på anslutande allmän plats.

Mot vattenområde får balkong utföras högst 1 meter från fasadiv, ej på bottenplan. Brygga får utföras högst 1,5 meter från fasadlängd med en längd av max 30 procent av fasadiv mot vattenområde. Del av balkong över allmän gata, park, kaj eller vattenområde får inte glassas in. Om det finns förgårdsmark får balkong och burspråk utföras över sådan mark men då inte över allmän plats.

Entréddörr får inte slå ut över allmän platsmark.

Vid nybyggnation ska byggnader utföras med färdigt golv i bottenvåning minst +2,5 meter över nollplanet. Grundläggning, källarbyggnad, installationer och fasadstyckit ska utföras lägre än +2,5 meter över nollplanet kräver skyddsåtgärd mot inträngning av grundvatten och övriga tillfälliga översvämningar.

Parkering får inte anordnas mot allmän plats i bottenvåning, gäller ett djup av sex meter från fasad.

#### Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- r: Byggnaden får inte rivas.

#### Byggnadsteknik

Från kajlinjen mot Motala ström och 40 meter in i området ska lastkompensation utföras enligt planbeskrivningen kapitel 4.4 Mark och vegetation, Markens beskaffenhet.

- b: Friskluftintag ska placeras mot söder.

#### Skyddsbestämmelser

- q: Värdefull bebyggelsemiljö. Byggnaden får inte försvanskas exteriört.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

##### Ändrad lovplikt, lov med villkor

Startbesked får inte ges förrän markförloren har sanerats.

- a: Bygglöv får inte ges enligt detaljplanens användning förrän nuvarande verksamhet inom kvarteret upphört.

##### Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom planområdet.

#### UPPLYSNINGAR

Innan markarbeten utförs ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas till tillsynsmyndigheten enligt 28 § i Forordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (J 998:899).

- Skyddsåtgärd ska vidtas om bullervärden från spårtrafik och vägar överskrider:
  - 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
  - 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
  - För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Bostäder med fasad som är utsatt för ljudnivåer som överskrider ovanstående riktvärden ska utformas så att minst hälften av utrymmen för sömn och samvaro vetter mot en sida där riktvärdena klaras.

Bebyggelse mot Jungfrugatan (framtida förlängning av Östra promenaden) ska anpassas för att klara av framtida bullernivåer om 70 dBA. Om bostäder uppförs ska de utformas så att minst hälften av utrymmen för sömn och samvaro vetter mot en sida där riktvärdena klaras och fasad utformas så att inomhusvärdena klaras.

##### Planavgift

Planavgift för fastigheterna Munken 18 och Jungfrun 3 ska tas ut i samband med bygglov.

#### ILLUSTRATION

KRAN: Illustrationstext

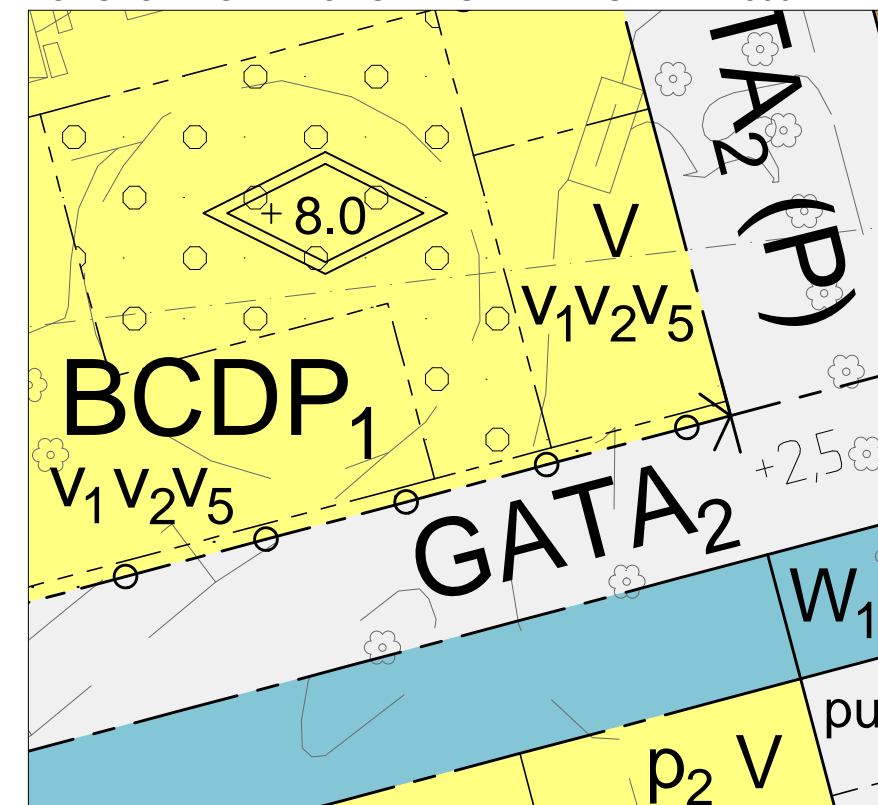
#### PLANKARTA I SKALA 1:2000



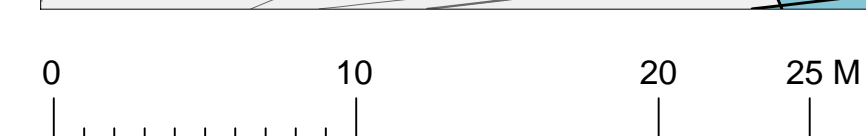
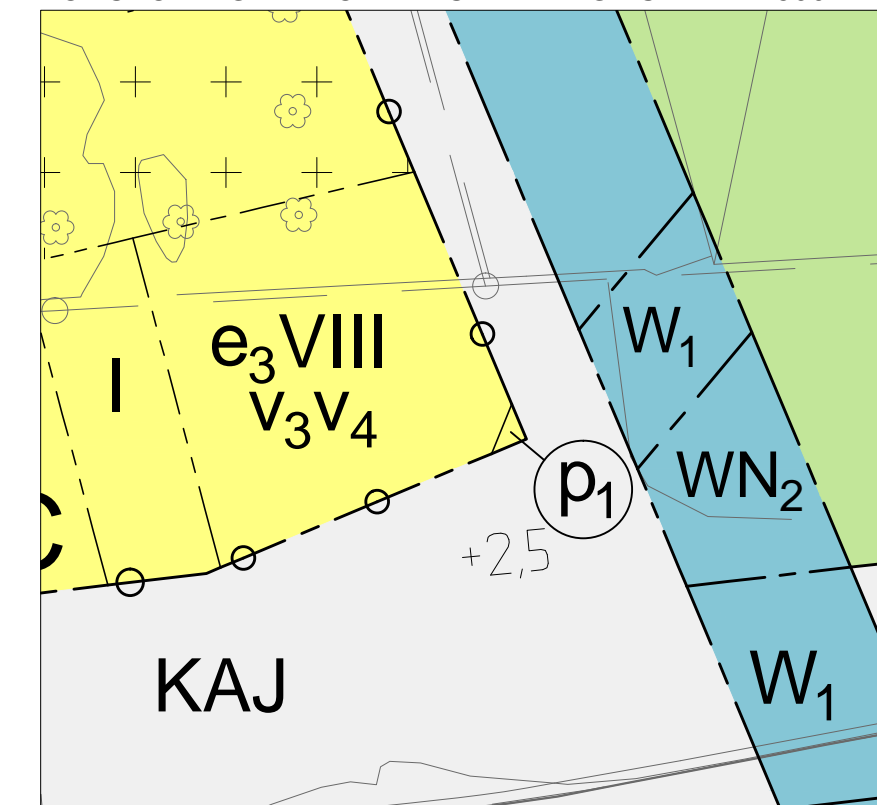
#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighets- och lokalgräns med gränspunkter
- Kvartersmark med gränspunkter
- Kvarterets namn, traktens namn, vattens namn
- Fastighetstypbeteckning
- Gatumamn, adress
- Ledningssträtt, servitut
- Gemensamhetsanläggning
- Bestämmelse
- Ämnings
- Väg
- AC-väg
- Strandskydd
- Staket
- Anlagd byggnad (hänvis till fasad resp. tak)
- Carport eller skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Utlus eller ingång
- Övriga byggnader
- Gården
- Högskurvor med hjälptor
- Färrinne
- Sjö
- Brädda
- Brunnspump
- Lövskog, lövträd, barrträd
- Belysningsstolpe, övriga stolpar och pollare

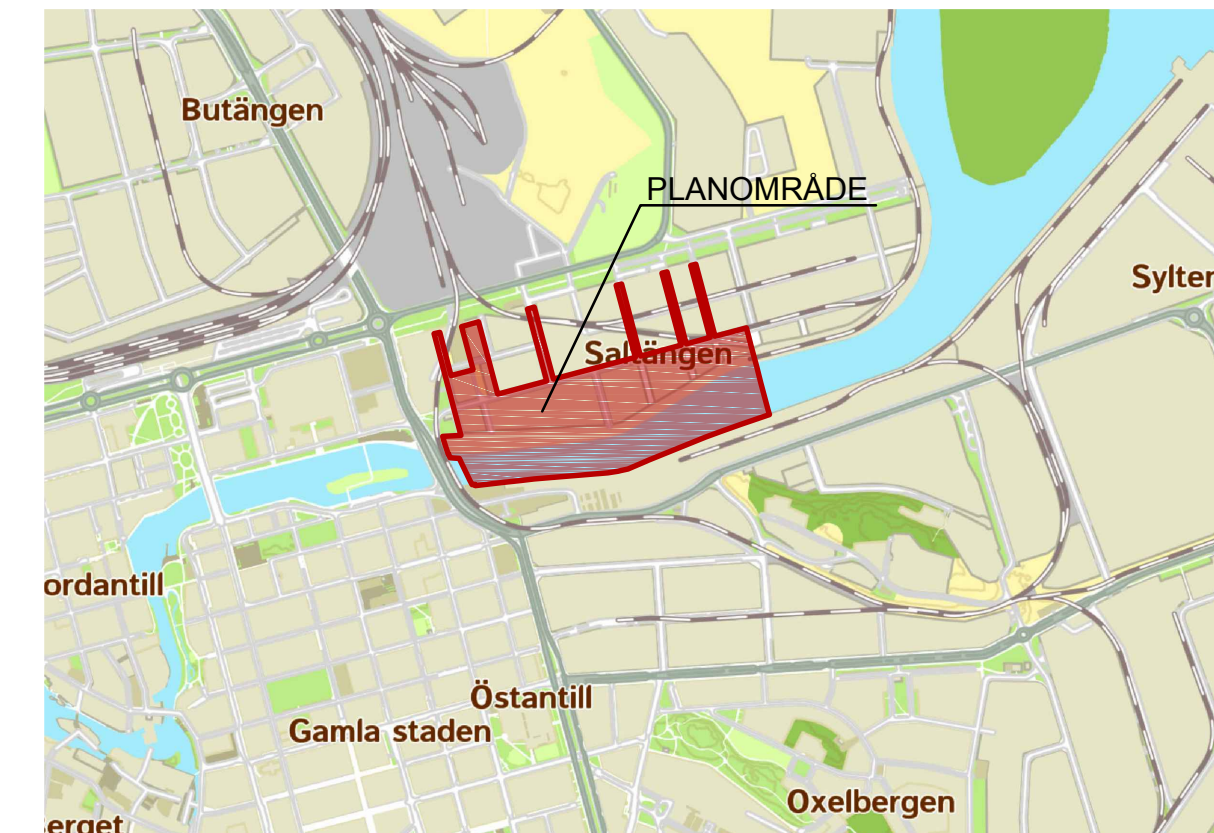
#### FÖRSTÖRING AV FÖRGÅRDSMARK I SKALA 1:500



#### FÖRSTÖRING AV HÖRNAVSKÄRNING I SKALA 1:500



#### ORIENTERINGSKARTA



Planhandlingar består av: <input checked="" type="checkbox"/> Planens med bestämmelser <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta (sida 2) <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Behovsbedömning <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Granskingsutlåtande <input checked="" type="checkbox"/> Särskilt utlåtande <input checked="" type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsföretning <input checked="" type="checkbox"/> Kvartersprogram med bilagor <input checked="" type="checkbox"/> Program med behovsbedömning	ANTAGANDEHANDLING	SPN 2014/0287 214
Standardplanförfarande Samrådshandling 2016-07-01 Granskning 2017-06-08 Anslagen i KF 2018-06-18, § 107 Laga kraft 2018-07-11	Christian Wintenby Processansvarig detaljplanering Stadsbyggnadskontoret, detaljplanering den 8 juni 2017	Linda Gärin Planarkitekt Rev. 29 januari 2018
PLANSKALA 1:2000 FORMAT A1 Riktad av Karla Hentzel	0 10 50 100 M	Registreringsnummer 0581K-P18/18
Koordinatsystem: Sweref 99 16 30 i plan och RH 2000 i höjd		