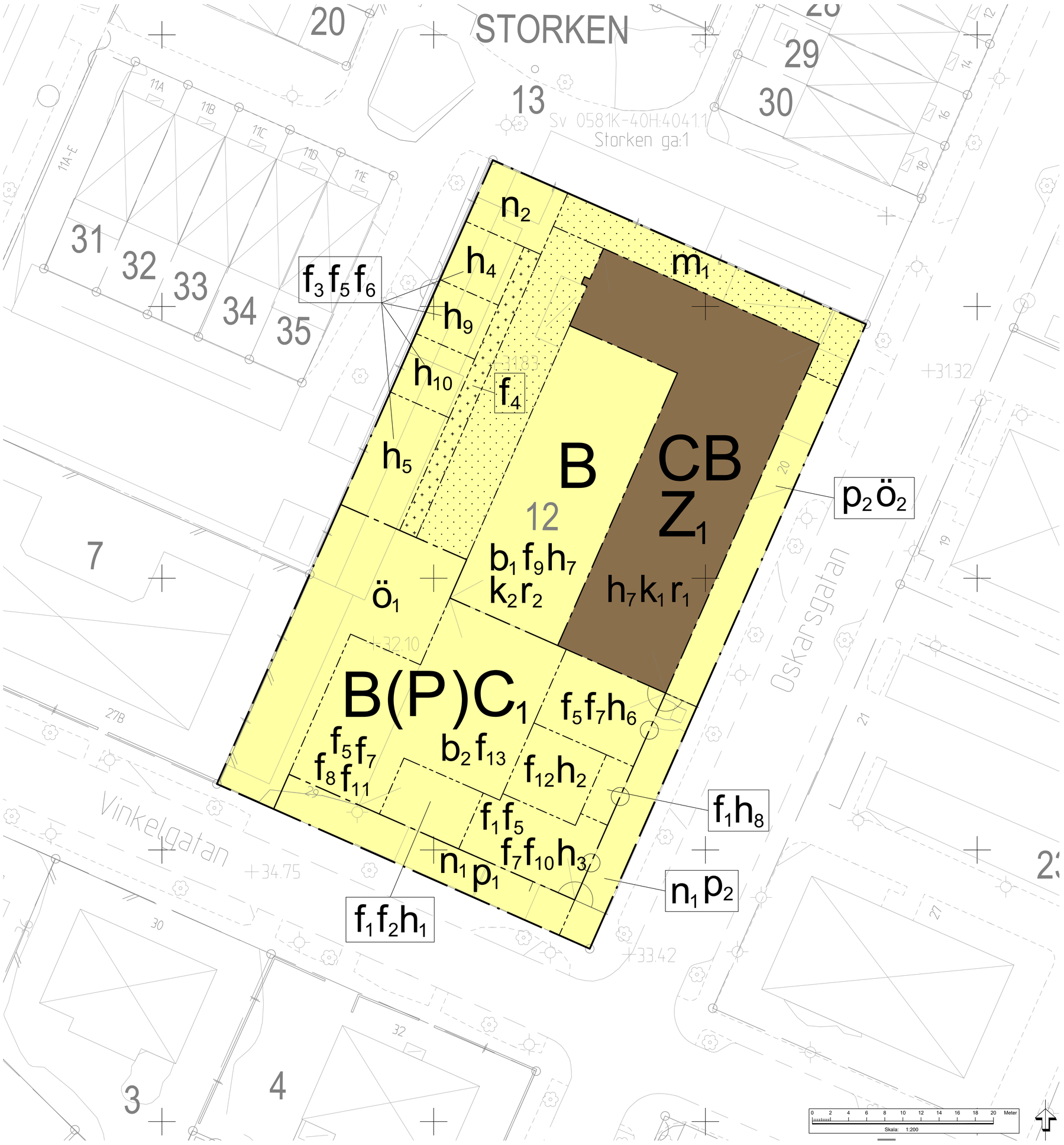
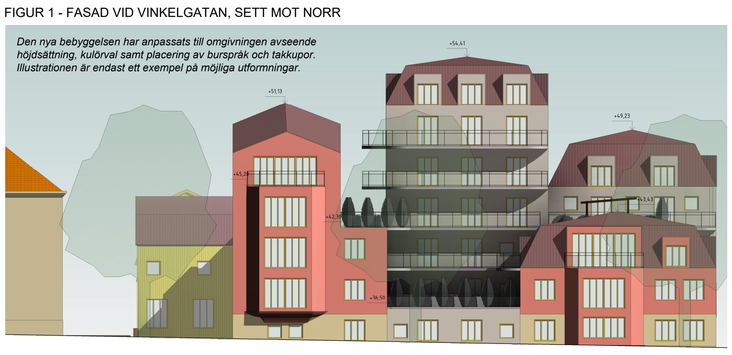
PLANKARTA



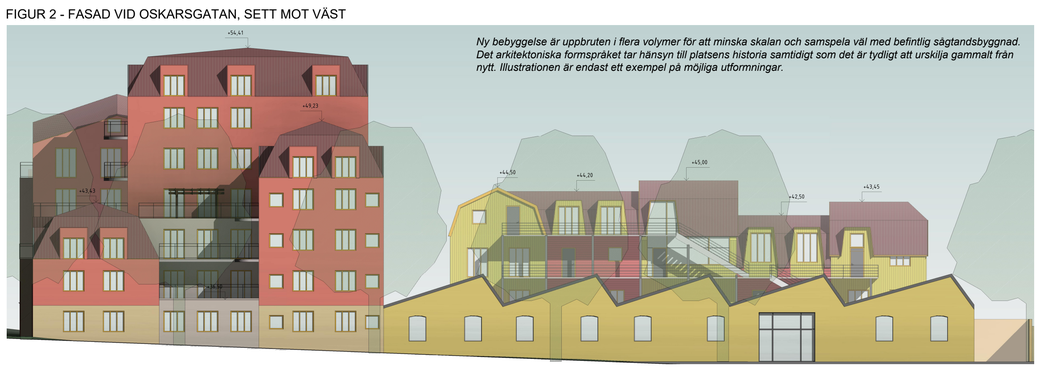
FIGUR 1 - FASAD VID VINKELGATAN, SETT MOT NORR

Den nya bebyggelsen har anpassats till omgivningen avseende höjdsättning, kulörval samt placering av burspråk och takkupor. Illustrationen är endast ett exempel på möjliga utformningar.



FIGUR 2 - FASAD VID OSKARSGATAN, SETT MOT VÄST

Ny bebyggelse är uppbruten i flera volymer för att minska skalan och samspela väl med befintlig sågtandsbyggnad. Det arkitektoniska formspråket tar hänsyn till platsens historia samtidigt som det är tydligt att urskilja gammalt från nytt. Illustrationen är endast ett exempel på möjliga utformningar.



FIGUR 3 - VY FRÅN NORR

Ny bebyggelse tar inspiration från Kneippens traditionella kvaliteter vad gäller takutformning, material- och kulörval. Fastighetens industrihistoria reflekteras i radhusbebyggelsens träfasader och formspråk i stil med enklare arbetarbostäder. Illustrationen är endast ett exempel på möjliga utformningar.

FIGUR 4 - VY ÖVER NY GÅRDSYTA

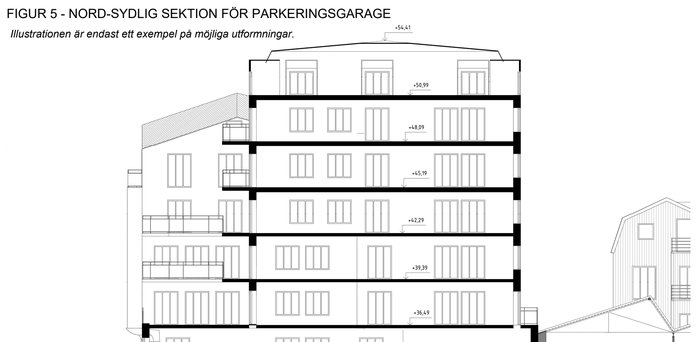
Illustrationen är endast ett exempel på möjliga utformningar.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

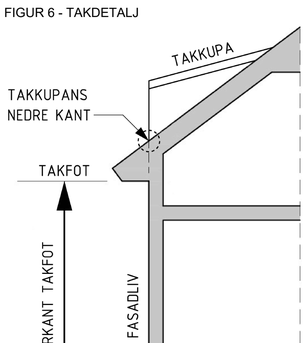
Det kan finnas fler beteckningar i kartan som inte redovisas här. Vid frågor kontakta Samhällsbyggnadskontoret, Geografisk information.

FIGUR 5 - NORD-SYDLIG SEKTION FÖR PARKERINGSGARAGE

Illustrationen är endast ett exempel på möjliga utformningar.



FIGUR 6 - TAKDETALJ



ORIENTERINGSKARTA

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

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
C_1	Centrum, endast i bottenvåning
(P)	Parkering i garage under mark. Avgränsad vertikalt uppåt till +34.0 meter över angivet nollplan
Z_1	Verksamhet, får inte vara störande för omgivningen

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad. Enbart tomtavgränsande mur får anordnas.
	Marken får endast förses med loftgångar, trappor och hiss.
$ö_1$	Marken får endast förses med garage under mark, ovan mark får inte bilparkering i markplan finnas med undantag för parkering anpassat för personer med funktionsnedsättning.
$ö_2$	Marken får inte förses med bilparkering i markplan med undantag för parkering anpassat för personer med funktionsnedsättning.

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 36.5 meter över angivet nollplan.
h_2	Högsta nockhöjd är 42.3 meter över angivet nollplan.
h_3	Högsta nockhöjd är 43.4 meter över angivet nollplan.
h_4	Högsta nockhöjd är 43.5 meter över angivet nollplan.
h_5	Högsta nockhöjd är 44.5 meter över angivet nollplan.
h_6	Högsta nockhöjd är 49.2 meter över angivet nollplan.
h_7	Högsta nockhöjd är 39.0 meter över angivet nollplan.
h_8	Högsta nockhöjd är 36.8 meter över angivet nollplan.
h_9	Högsta nockhöjd är 42.5 meter över angivet nollplan.
h_{10}	Högsta nockhöjd är 45.0 meter över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

n_1	Förgårdsmark ska i huvudsak utgöras av grönyta.
n_2	Lekplats ska finnas.

Placering

p_1	Byggnad ska placeras minst 4,2 meter från fastighetsgräns. Burspråk får kraga ut från fasadliv med ett maximalt djup av 1,0 meter, placering ska ske med hänsyn till att minimera påverkan på angränsande träd.
p_2	Byggnad ska placeras minst 3,7 meter från fastighetsgräns.

Rivningsförbud

r_1	Byggnad får inte rivas.
r_2	Befintlig takkonstruktion (pelarbalksystemet) samt ytterväggar får inte rivas.

Skydd mot störningar

m_1	Dagvatten från extrema regn ska avledas österut mot Oskarsgatan.

Stängsel, utfart och annan utgång

	Utfartsförbud. Avgränsad vertikalt uppåt till +34.0 meter över angivet nollplan

Utformning

f_1	Balkonger från angränsande byggnader får kraga ut över och uppföras på ytan med ett maximalt djup av 1,7 meter samt minst 3,0 meter ovan färdigt golv på takterassen.
f_2	Byggnadens tak ska vara tillgänglig som friyta för bostäder.
f_3	Fasader ska kläs med träpanel.
f_4	Utformning av loftgångar, trappor och hiss ska ske med hänsyn till sågtandsbyggnadens industrikaraktär avseende formspråk, materialitet och kulör. Trappräcken ska utföras i smidesstål eller liknande material.
f_5	Tak ska vara av plåt eller tvåkupiga takpannor i kulör som är anpassad till den omgivande kulturhistoriska miljön. Tak ska utformas som mansardtak, valmtak eller en kombination av dessa i enlighet med figur 1 och 2.
f_6	Byggnader ska utföras med takkupor. Taknocken på takkuporna får inte vara högre än huvudbyggnadens högsta nock. Kupor som vetter mot väst ska vara indragna minst 0,5 meter från fasadliv.
f_7	Byggnader ska utföras med takkupor. Taknocken på takkuporna får inte vara högre än huvudbyggnadens högsta nock. Takkupornas nedre kant får placeras i linje med och utgöra en förlängning av fasadliv, enligt figur 6.
f_8	Byggnader ska utformas så att två distinkta volymer tillskapas. Maximalt 200,0 kvadratmeter inom egenskapsområdet får uppföras till en högsta nockhöjd av 54,4 meter över angivet nollplan. Maximalt 130,0 kvadratmeter inom egenskapsområdet får uppföras till en högsta nockhöjd av 51,1 meter över angivet nollplan. Den högre volymen ska vara indragen från Vinkelgatan. Resterande yta får uppföras till en högsta nockhöjd av 42,3 meter över angivet nollplan. Tekniska anordningar får anordnas upp till maximalt 56,5 meter över angivet nollplan.
f_9	Högst en taksektion med sågtandsprofil får täckas med transparent material.
f_{10}	Burspråk får anordnas och kraga ut mot Vinkelgatan (över p1), grundläggning får inte ske på mark med hänsyn till angränsande träd. Burspråk får uppta högst 40 procent av den södra fasadens längd inom egenskapsområdet. Balkonger får uppföras ovanpå burspråk.
f_{11}	Burspråk får anordnas och kraga ut mot Vinkelgatan (över p1) till en fri höjd över färdig marknivå som är i linje med sockelvåningens övre kant (exklusive infästningsdel). Burspråk får uppta högst 55 procent av den södra fasadens längd inom egenskapsområdet. Balkonger får uppföras ovanpå burspråk. Burspråkets övre kant ska anpassas till takfotens linje på byggnaden till väster, inom fastigheten Storken 7.
f_{12}	Byggnadens tak ska vara tillgänglig som friyta för bostäder. Komplementbyggnad såsom växthus eller pergola får uppföras ovan föreskriven nockhöjd.
f_{13}	För flerbostadshuset ska bottenvåningen tydligt markeras genom avskiljande kulör eller fasadmaterial. Balkonger får inte glasas in eller kraga ut över omgivande mark. Balkonger ska utformas med hänsyn till byggnadernas övriga material och karaktär. (Begränsas av användningsgräns)

Utförande

b_1	Platsen ska utgöras av tillgänglig bostadsgård, i enlighet med figur 4. Sågtandsbyggnadens ytterväggar och öppna takkonstruktion avgränsar gårdsvolymen och bildar en gemensam uteplats. Minst 90 kvadratmeter planterbar yta ska finnas.
b_2	Huvudentréer för bostäder ska placeras mot Vinkelgatan. (Begränsas av användningsgräns)

Varsamhet

k_1	Byggnadens befintliga volym ska bibehållas. Takets sågtandsform och fönstersättning ska bevaras utan installationer som kan förändra byggnadens karaktär, exempelvis takkupor och ventilationshuvar. Igensatta takfönster får återställas till ursprungligt skick. Invändigt pelarbalksystem ska vara synligt. Fasadens indelning mot öst ska bevaras. Fasaden ska vara i puts eller underliggande tegel med befintlig eller ursprunglig färgsättning. Dörrar, portar och fönsters ursprungliga utformning ska beaktas avseende material, upphängningssätt, indelning, storlek och placering.
k_2	Byggnadens befintliga volym ska bibehållas. Sågtandstakets karaktär ska bibehållas genom att ytterväggar bevaras samt att takkonstruktionen (pelarbalksystemet) bevaras och är synligt, i enlighet med figur 4. Befintliga smårutsprojsade takfönster ska bevaras och återanvändas inom fastigheten. Fasaden ska vara i puts eller underliggande tegel med befintlig eller ursprunglig färgsättning. Dörrar, portar och fönsters ursprungliga utformning ska beaktas avseende material, upphängningssätt, indelning, storlek och placering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelningsbestämmelse 0581K-22B:2001 upphör att gälla inom planområdet.

Utformning

Kulör- och materialval för ny bebyggelse ska anpassas till den omgivande kulturmiljöns bebyggelse. Ett visuellt släktskap ska finnas mellan sågtandsbyggnaden och ny bebyggelse, i enlighet med figur 3.

Utförande

Parkeringsgarage och källare ska utföras som en tät konstruktion.

Utnyttjandegrad

Minsta fastighetsstorlek för tvådimensionell fastighet är 3 380 kvadratmeter, underjordisk tredimensionell fastighet för parkeringsändamål får bildas och ha mindre areal.

Varsamhet

Placering och avgränsande verkan från murar i tomtgräns mot norr och väster ska bibehållas.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostads- och/eller verksamhetsbyggnation förrän anmälan om avhjälpandeåtgärd avseende påträffade föroreningar har lämnats in till och beslutats av tillsynsmyndigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

	ANTAGANDEHANDLING	SPN 2017/0049 214
Planhandlingar består av: [X] Plankarta med bestämmelser och illustrationer [X] Planbeskrivning [X] Undersökning om betydande miljöpåverkan [ ] Miljökonsekvensbeskrivning [X] Fastighetsförteckning [X] Grundkarta [X] Samrådsredogörelse [X] Granskningsutlåtande [ ] [ ] [ ] Standardförfarande	Detaljplan för fastigheten Storken 12 inom Kneippen i Norrköping	
Samrådshandling 2023-05-09	Julia Stenström Karlsson enhetschef detaljplanering	Elias Allouche planarkitekt
Granskningshandling 2024-03-28	Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering den 28 mars 2024, rev. 24 maj 2024	
Antagen i SPN/KF 2024-06-11 § 128	PLANSKALA 1:200 FORMAT A0	Ritad av Elias Allouche
Laga kraft	Koordinatsystem: Sweref 99 16 30 i plan och RH 2000 i höjd	Registreringsnummer