

### ORIENTERINGSKARTA



### ILLUSTRATIONSKARTA



Illustration 1. Placering av ny bebyggelse. Källa: Norrköpings kommun.

### EXEMPELBEBYGGELSE - 3D VY



Illustration 2. Översikt över planområdet från sydost. Källa: Norrköpings kommun.

### PRINCIPSKISS - FASADUTFORMNING

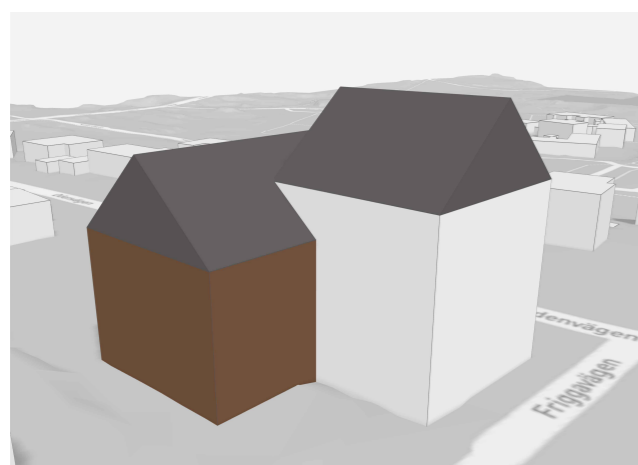


Illustration 3. Princip för utformning av flerbostadshus inom användningsområdet för BC, där material eller kulör ska avvika i relation till angränsande egenskapsområde. Källa: Norrköpings kommun.

## 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

#### Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum utan transportintensiva verksamheter.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnader. Om inget annat anges får balkonger som krager ut 1,5 meter över korsmark förekomma.

#### Byggnaders användning

- $s_1$  Centrumlokal om minst 55 kvadratmeter ska finnas i entréplan mot fasad i väst.

#### Fastighetsstorlek

- $d$  Minsta fastighetsstorlek är 2000 m<sup>2</sup>. (Begränsas av användningsgräns)

#### Höjd på byggnadsverk

- $h_1$  Högsta nockhöjd är 7.0 meter. (Begränsas av användningsgräns)
- $h_2$  Högsta nockhöjd är 12 meter över angivet nollplan.
- $h_3$  Högsta nockhöjd är 15.0 meter.
- $h_4$  Högsta nockhöjd är 18.0 meter.
- $h_5$  Högsta nockhöjd är 20.0 meter.
- $h_6$  Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3.5 meter. (Begränsas av användningsgräns)

#### Markens anordnande och vegetation

- $n_1$  Slånter ska planteras. (Begränsas av användningsgräns)
- $n_2$  Marken får inte användas för parkering.

#### Placering

- $p_1$  Komplementbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
- $p_2$  Byggnad ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns. (Begränsas av användningsgräns)

#### Skydd mot störningar

- $m_1$  Åtgärder mot ras och blocknedfall får anläggas. (Begränsas av användningsgräns)
- $m_2$  Skydd mot erosion, skred och ras får anordnas. (Begränsas av användningsgräns)

#### Stängsel, utfart och annan utgång

- $j$  Utfart ska ske mot Odenvägen. (Begränsas av användningsgräns)

#### Takvinkel

- $o_1$  Takvinkel ska vara mellan 20 och 50 grader. Mindre uppskjutande takdelar till exempel takkupor och frontespisar får understiga minsta tillåten takvinkel. (Begränsas av användningsgräns)
- $o_2$  Takvinkel ska vara mellan 20 och 50 grader. (Begränsas av användningsgräns)

#### Utformning

- $f_1$  Balkong får kruga ut med maximalt 1,7 meter från fasad. (Begränsas av användningsgräns)
- $f_2$  Balkong får kruga ut med maximalt 1,7 meter från fasad samt 3,0 meter ovan marknivå.
- $f_4$  Byggnad får uppföras i högst 3 våningar. Vind får inredas.
- $f_5$  Byggnad får uppföras i högst 3 våningar. Vind får inte inredas med bostäder.
- $f_6$  Byggnad får uppföras i högst 4 våningar. Vind får inredas.
- $f_8$  Byggnad ska uppföras med sadeltak. (Begränsas av användningsgräns)
- $f_9$  Byggnad ska uppföras med sadeltak. Taknocken på takkupor och frontespis får inte vara högre än huvudbyggnadens högsta nock. Takkupor och frontespis får inte uppföras mot Odenvägen. (Begränsas av användningsgräns)
- $f_9$  Balkong får inte kruga ut över allmän plats
- $f_{10}$  Fasad ska avvika i material eller kulör i relation till fasaden på flerbostadshus i angränsande egenskapsområde, liknande illustration.
- $f_{11}$  Vind får inte inredas med bostäder.

#### Utförande

- $b_1$  Källare får inte finnas. (Begränsas av användningsgräns)
- $b_2$  Entréddörr får inte slå ut över allmän platsmark.
- $b_3$  Minst 15% av marken ska vara genomsläpplig och bestå av grönyta med gräs, plantering för grön fasad, planteringsytor och träd i fria former. Hit räknas inte armerat gräs.
- $b_4$  Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.
- $b_5$  Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig. (Begränsas av användningsgräns)

#### Utnyttjandegrad

- $e_1$  Största byggnadsarea är 490 för flerbostadshus. Utöver det tillåts 30 kvadratmeter för komplementbyggnad. (Begränsas av användningsgräns)
- $e_2$  Största byggnadsarea är 200 m<sup>2</sup>. (Begränsas av användningsgräns)
- $e_3$  Största byggnadsarea inom användningsområdet är 650 kvadratmeter. Största byggnadsarea per flerbostadshus är 250 kvadratmeter. (Begränsas av användningsgräns)

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

#### Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

#### Skydd mot störningar

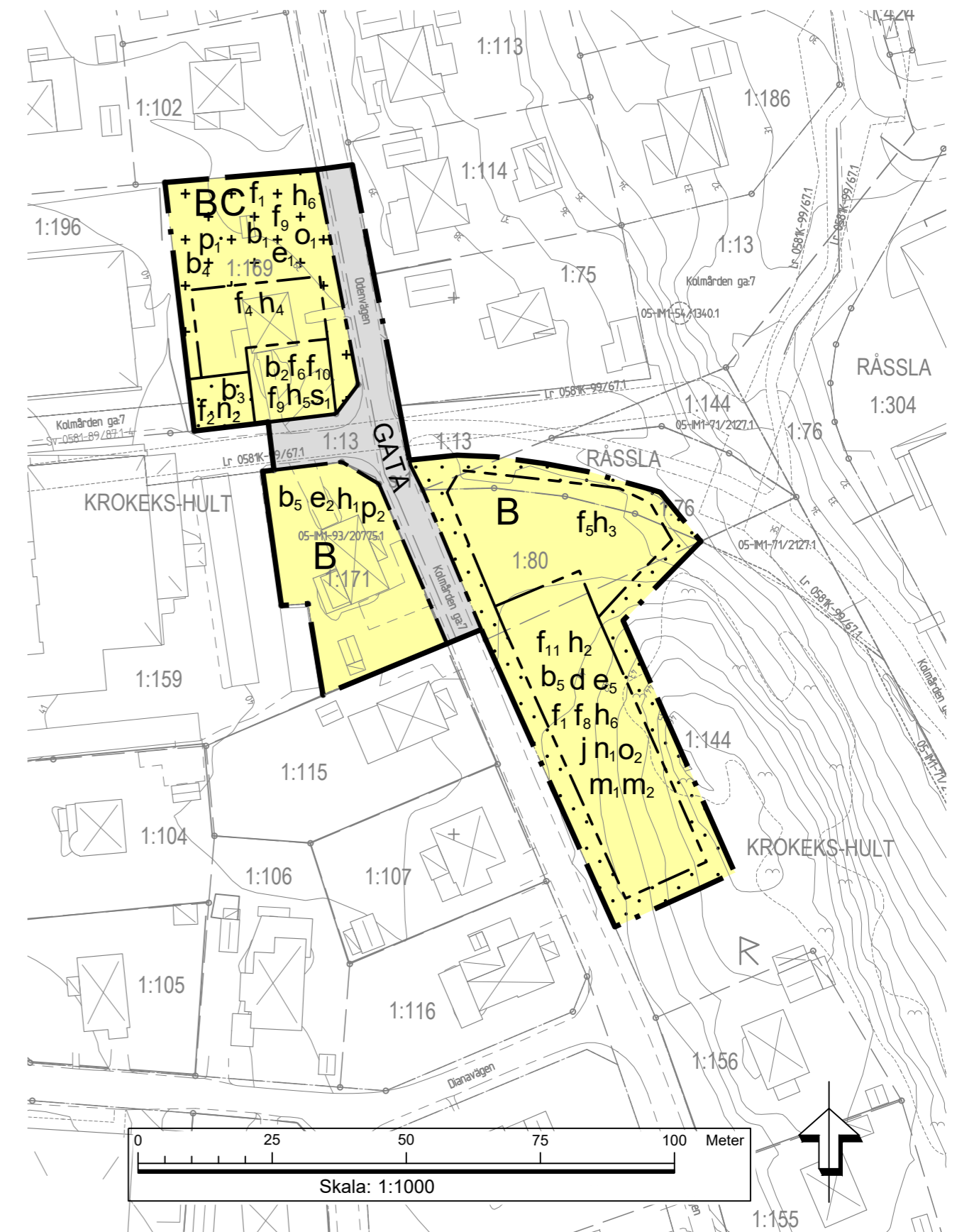
Marken ska anordnas med lutning eller rinnvägar bort från byggnad för att undvika stående vatten vid extrema regn. Färdig golvnivå ska vara högre än höjden på intilliggande allmän plats eller förgårdsmark.

Där riktvärden för uteplats överskrids ska byggnad eller annan ljudskärmning uppföras så att störningsskydd uppnås.

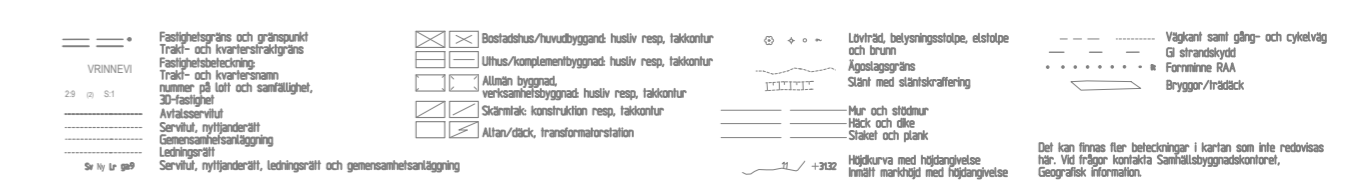
#### Genomförandetid

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

## PLANKARTA



### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR



GRANSKNINGSHANDLING		SPN 2019/0308 214	
Planhandlingar består av: <input checked="" type="checkbox"/> Plankarta med bestämmelser och illustrationer <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Undersökning om betydande miljöpåverkan <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input checked="" type="checkbox"/> Grundkarta <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input type="checkbox"/> Granskningsutlåtande			
Utökad förfarande Samrådshandling 2023-11-28 Granskningshandling 2025-03-04 Antagen i SPNKF § Laga kraft		Julia Stenström Karlsson enhetschef detaljplanering Stina Andersson planarkitekt Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering den 4 mars 2025 Ritad av Stina Andersson	
PLANSKALA 1:1000 FORMAT A2 Koordinatsystem: Sweref 99 16 30 i plan och RH 2000 i höjd		Registreringsnummer	

