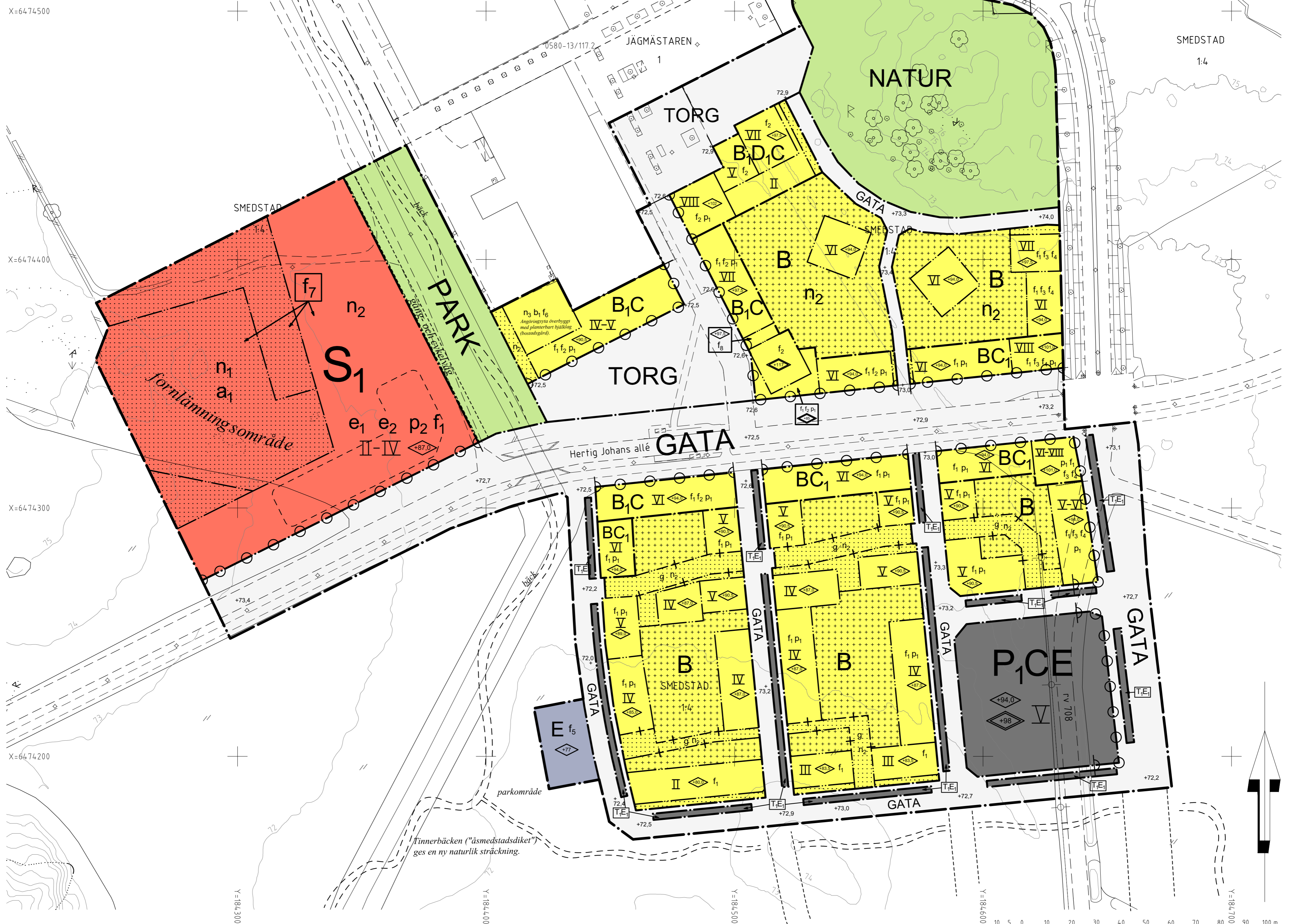
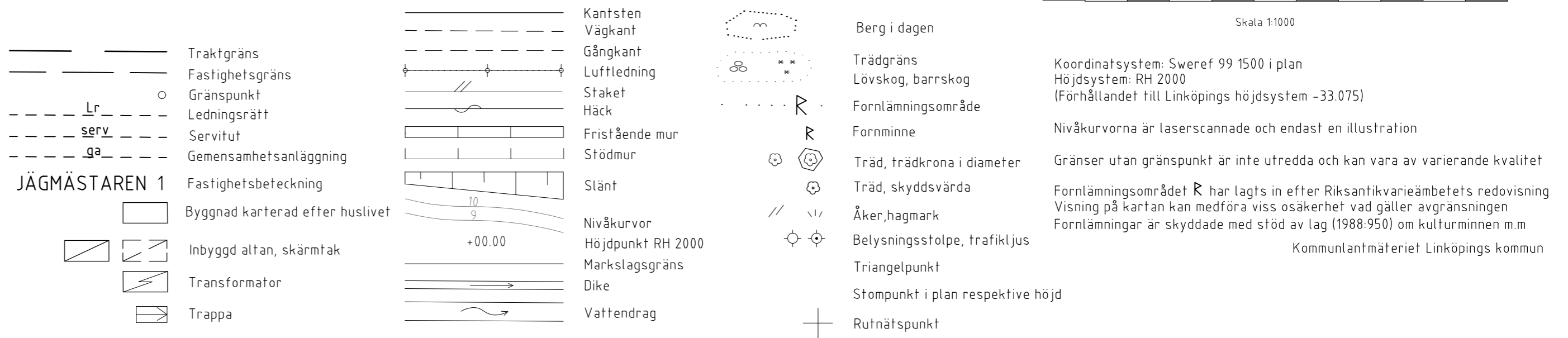


Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1)



GRUNDKARTA över del av SMEDSTAD 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1)

Kartan är upprättad och kontrollerad i fält 2019-05-28
Reviderad 2020-03-16
Ing-Marie Pettersson Henrik Holmgren Erik Löfgren
Karlängen Jör Mätningssingen Jör Förrättningslantmätare



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR OCH LINJER (PBL 4 kap. 5§ punkt 1)

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK (PBL 4 kap. 5§ punkt 2)

	Gata med målpunkter och inluftar längs stråkan.
	Anlagd park
	Naturområde
	Torg med vistelsezoner och plats för Lex, handel, serveringar.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (PBL 4 kap. 5§ punkt 3 och 11§ punkt 2)

	Bostäder
	Bostäder och centrum. Bostadslägenheter får inte finnas i bottenvåning.
	Bostäder och centrum. Centrum får endast finnas i bottenvåning.
	Bostäder, vårdcentral och centrum. Bostadslägenheter får inte finnas i bottenvåning.
	Tekniska anläggningar
	Förskola och/eller grundskola
	Parkeringshus i kombination med centrumverksamhet och tekniska anläggningar.
	Område för trafikändamål och tekniska anläggningar - parkering, gatubilar, dagvattenhantering och avfallsbehållare. (Körban utifrån närliggande fastigheter kan vid behov anordnas över området)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄNNA PLATSER (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

+ 00,0 Föreskriven markhöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 15§ punkt 2)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK (PBL 4 kap. 9-14§§ och 16§)

Bebyggandets omfattning

	Byggnad får inte uppföras. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
	Marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnader. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för skola är 1800 m ² . (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
	Största tillåtna bruttoarea (BTA) för skola är 5500 m ² . (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
	Högsta antal våningar. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
	Föreskrivet antal våningar (lägsta respektive högsta antal). (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

För mark som får bebyggas med komplementbyggnader ("korsmark") gäller följande:
- Högst 20 % av en fastighets gårdseta får bebyggas med komplementbyggnader.
- Komplementbyggnader inom samma fastighet får dock aldrig ha en byggnadsarea (BYA) som sammanlagt är större än 200 m². (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 m. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
(Bestämmelserna avser såväl bostadsfastigheter/gårdar som skolfastigheter)

Mark och vegetation

	Föreskriven markhöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 15§)
	Naturlek. Områdets träd- och buskvegetationskaraktär ska bibehållas. Markens höjd får inte ändras. (PBL 4 kap. 10§) (Området innehåller förnämningsgräns)
	Ytan ska utformas så att utrymme finns för fördrojning av dagvatten (ytligt eller underjordiskt). (PBL 4 kap. 10§)
	Ytan ska utformas så att utrymme finns för angöring och parkering för rörelsehindrad samt yta för tillfällig angöring. (PBL 4 kap. 10§)
	Bilparkering får inte finnas på bostadsgårdar. Undantag får vid behov göras för parkeringsplats för rörelsehindrad samt yta för tillfällig angöring. (PBL 4 kap. 10§)
	Alla bostadsgårdar ska utformas med en, för respektive bostadsfastighet, gemensam yta för utevistelse och lek. (PBL 4 kap. 10§)

Utfart, stängsel

Körban i utfart får inte anordnas. (PBL 4 kap. 10§)

Placering

Byggnader ska placeras med fasadplan i användningsgräns mot allmän plats (GATA och TORG). (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Huvudbyggnad ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationlinje på plankartan (parallellt med användningsgräns mot GATA). (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Utformning

	Entré ska finnas mot allmän plats (GATA eller TORG). (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
	Bottenvåning ska ha en våningshöjd (ovansida bjälklag till ovansida bjälklag) av minst 4,0 m. Nedre bjälklaget ska ansluta till intilliggande nivå på allmän plats (GATA och TORG). (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
	För varje lägenhet med bostadsrum mot öster (länsväg 708/Ärnestadsgatan) ska minst hälften av bostadsrummen ha fönster mot bostadsgården. Bestämmelsen gäller inte för lägenheter under 35 m ² . (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
	Balkong eller uteplats får inte finnas längs fasad mot öster. (Gäller inte fransk balkong.) (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
	Tekniska anläggningar ska utformas enligt följande: - Anläggningarna ska runt hela anläggningen/utrustningens områden av en gemensam fasad eller avskärmade raster, som inte behöver överbyggas med någon takkonstruktion. - Material som får användas i yttre fasad eller i raster är trärent trä och rostfärdig metall. Grundkylören ska på detta sätt hållas till en fastskala mellan varmgäret och brunt. (Se även planbeskrivningen, sida 24.) (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
	Bostadsgård av minst 250 m ² , med plats för utevistelse ska finnas på planterbar bjälklag ovanför yta för angöring. Gården ska vara tillgänglig från den första bostadsvåningen (plan 2). (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
	Vid användning som grundskola ska en skolgård av totalt minst 12 000 m ² finnas inom de tre markerade ylmna tillsammans. Skolgården ska vara tillgänglig för lek och pedagogisk verksamhet och vara fri från bil- och cykelparkering, angöringsytor etc. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
	En portgång/portal mellan allmän plats (TORG) och bostadsgård, med minsta breddmåt 4 m och minsta fri höjd 3 m, ska finnas. Gångens marknivå ska ansluta till marknivå mot både torget och bostadsgården. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Dörrar ska utformas så att dörrblad inte slår ut över allmän plats. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Generella bestämmelser om balkongers och burspråks utformning:

- Balkonger får skjutas ut maximalt 1,3 m över allmän plats (GATA eller TORG). (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- Balkonger mot gård får skjutas ut maximalt 2 m från fasad. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- Burspråk får skjutas ut maximalt 0,7 m över allmän plats (GATA eller TORG). (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- Inga balkonger, burspråk eller andra byggnadsdelar får finnas lägre än 5 m över allmän plats (GATA och TORG). Bestämmelsen gäller inte för skärmtak över entréer och skyddstak. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- Balkonger och burspråk får inte finnas lägre än 3 m över marknivå mot gård. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- Balkonger över allmän plats (GATA och TORG) får inte glassas in. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Utförande

Bjälklagskonstruktion för upphöjd bostadsgård ska dimensioneras för att bära ett jorddjup som, enligt branschstandard, ger goda livsbetingelser för gräsmattor, buskar och träd. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
(Se planbeskrivningen, sidan 22).
Endast källarlös bebyggelse. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (4 kap. 5-8§§, 14-15§§, 17-18§§ och 21§ PBL)

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. (PBL 4 kap. 7§)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag dess förordning, då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt PBL 13 kap. 17§ tredje stycket. (PBL 4 kap. 21§)

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamhetsanläggning. (PBL 4 kap. 10§ tredje stycket)

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark samt inom allmän plats med användningen TORG eller GATA. (PBL 4 kap. 17§)

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för schaktning och för fällning av träd. (PBL 4 kap. 18§)

UPPLYSNINGAR

Grundvattennivån inom planområdet ligger relativt ytligt (generellt 0,5 - 1 m under marknivå, före exploatering). Grundläggning bör utföras på ett sätt som inte varaktigt förändrar grundvattennivån.
Slutlig bedömning av byggnadens form-, färg- och materialverkan (PBL 8 kap. 1§, punkt 2) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen. Detaljplanen är upprättad med utökad förordning enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Illustrationer

Illustrationstext

Illustrationstext

ANTAGANDEHANDLING



Linköpings kommun

Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1)

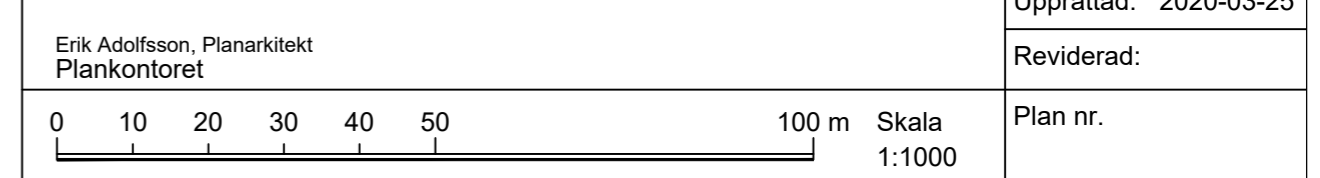
Erik Adolfsson, Planarkitekt
Plankontoret

Upprättad: 2020-03-25

Reviderad:

Plan nr.

LAGA KRAFT	2019-07-04 - 2019-09-02
ANTAGEN AV	SAMRÅDSTID
GRANSKNINGSTID	2018-06-18 - 2018-09-30



PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsföreteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande