

Detaljplan i Berga för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Berga äng)

PLANBESTÄMMELSER

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

AVGRÄNSNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

- GATA Gata
- NATUR Natur
- PARK Park
- TORG Torg

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

- B Bostäder
- C Centrum
- E Tekniska anläggningar
- L Odling
- P Parkering
- S Skola
- T Trafik. Område för mobiltjänster, angröring och parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER (PBL 4 kap. 5§, 8§, 9-14§§ och 16§)

Utformning av allmän plats

- +00,0 Fosterskivens höjd över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 2)
- allé Trädallé. Åtgärder som kan skada alléträd får inte vidtas. Undantag gäller för åtgärder till följ av naturvårdsåskåd eller säkerhetsåskåd. (PBL 4 kap. 10§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
- plantering Planteringar som förstärker den gröna infrastrukturen ska finnas. (PBL 4 kap. 10§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
- port Gång- och cykelport. (PBL 4 kap. 10§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
- träd Åtgärder som kan skada träd får inte vidtas. Bestämmelsen gäller för alla ekar med en stamdiameter i brösthöjd (1,3 meter ovan markytan) över 0,2 meter och för alla andra träd med en stamdiameter i brösthöjd över 0,5 meter. Undantag gäller för åtgärder till följ av naturvårdsåskåd eller säkerhetsåskåd. (PBL 4 kap. 10§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
- Körbår utformad för inte anordnas. (PBL 4 kap. 10§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
- Inom TORG får utseesvering anordnas. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 2)

Utnyttjandegrad

- 0,00 Största sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- 0,10 Största sammanlagda bruttoarea är 4500 kvadratmeter inom egenskapsområdet varav största bruttoarea för centrumområdet är 100 kvadratmeter. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- 0,20 Största sammanlagda byggnadsarea för kompletteringsbyggnader och skärmtak är 10 kvadratmeter per radhusstom. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Höjd på byggnadsverk

- h₁+00,0 Högsta nöckhöjd i meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
- h₂+00,0 Högsta takhöjd i meter över angivet nollplan. Takhöjden är skärningslinjen mellan huvudfasad och yttertak (läver husets längdskor). Gavelstjär, takkupa, frontespis och hisstoppar får överstiga angiven takhöjd. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
- h₃+00,0 Högsta nöckhöjd i meter. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
- h₄+00,0 Högsta höjd på gårdsbalklag i meter över angivet nollplan. Därutöver får staket, skärmtak och kompletteringsbyggnader finnas. Största sammanlagda byggnadsarea för skärmtak och kompletteringsbyggnader är 10 kvadratmeter. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Högsta totalhöjd är +07,3 meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Högsta nöckhöjd för kompletteringsbyggnader, skärmtak och tekniska anläggningar är 5,0 meter. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad med undantag för fribärande balkonger, buspråk och skärmtak ovan entréer. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Marken får endast förses med kompletteringsbyggnader, skärmtak, utrymningsappor, fribärande balkonger, buspråk, skärmtak ovan entréer och andra anläggningar på byggnader. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Takvinkel

- 0,00 Minsta takvinkel i grader för huvudbyggnad. Avser inte takkupa, frontespis, hisstoppar, skärmtak och liknande tillägg. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- 0,00 Minsta takvinkel i grader för huvudbyggnad. Avser inte takkupa, frontespis, hisstoppar, skärmtak och liknande tillägg. För huvudbyggnader i 1 våning är minsta takvinkel 0 grader. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- 0,00 Största takvinkel i grader för huvudbyggnad. Avser inte takkupa, frontespis, hisstoppar, skärmtak och liknande tillägg. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Minsta takvinkel för huvudbyggnader är 30 grader om inget annat anges. Avser inte takkupa, frontespis, hisstoppar, skärmtak och liknande tillägg. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Största takvinkel för huvudbyggnader är 45 grader om inget annat anges. Avser inte takkupa, frontespis, hisstoppar, skärmtak och liknande tillägg. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Utformning

- f₁ Balkonger som vetter mot allmän plats (GATA och TORG) får skjutas ut maximalt 1,5 meter från fasad. Bestämmelsen gäller inte fasader mot Haningeleden, Söderleden och Ekkällerdellen. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- f₂ Utskjutande balkonger får uppta maximalt 35 % av husets totala fasadlängd per våningsplan. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- f₃ Inom egenskapsområdet får endast tilläggas samt utskjutande balkonger, buspråk och andra byggnadsdelar (i enlighet med övriga generella utformningsbestämmelser) finnas. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- f₄ Tak behövs inte utformas som sadeltak. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- f₅ Bostadsentré behövs inte placeras mot allmän plats (GATA och TORG). (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- f₆ Dörrar i den sydöstra fasaden får utformas så att dörrblad står ut över allmän plats. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- f₇ Entréer i bottenvåning ska anslutas i nivå till intilliggande allmän plats. Bottenvåningens ska ha en våningshöjd (ovansta tak till översta takläggning) som minst 2,5 meter. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- f₈ Inom egenskapsområdet får endast balkonger, tak och sidoväggar anordnas. Fri höjd minst 5,0 meter över färdig marknivå. Pelare får inte finnas. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Utskjutande balkonger får inte placeras lägre än 5,0 meter över allmän plats. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Buspråk och andra byggnadsdelar får inte placeras lägre än 3,0 meter över allmän plats. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Utskjutande balkonger, buspråk och andra byggnadsdelar får inte placeras lägre än 2,5 meter över kvartersmark om inget annat anges. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Utskjutande balkonger, buspråk och andra byggnadsdelar som vetter mot allmän plats (GATA och TORG) får inte placeras lägre än 3,0 meter över kvartersmark. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Balkonger får skjutas ut maximalt 2,0 meter utanför byggnadsgräns om inget annat anges. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Buspråk och andra byggnadsdelar får skjutas ut maximalt 0,6 meter från fasad om inget annat anges. Bestämmelsen gäller inte för skärmtak över entréer och skyttelövar. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Utskjutande balkonger får uppta maximalt 50 % av fasad per våningsplan om inget annat anges. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak om inget annat anges. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Bostadsentréer ska placeras mot allmän plats (GATA och TORG) om inget annat anges. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Dörrar ska utformas så att dörrblad står ut över allmän plats om inget annat anges. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Utförande

- D₁ Minst 35 % av marken inom egenskapsområdet ska vara genomsläpplig. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- D₂ Lägsta färdig golvhöjd för bostadslägenhet är +04,6 meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- D₃ Lägsta färdig golvhöjd för skoländamål är +04,6 meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Byggnaders användning

- B₁ Parkering endast under mark och i bottenvåning. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
- B₂ Centrum endast i bottenvåning. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
- B₃ Byggnadens bottenvåning får inte användas för bostadslägenhet.
- B₄ För bostäder mot Haningeleden, Söderleden och Ekkällerdellen som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- B₅ För bostäder mot norr som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
- B₆ För bostäder mot söder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Markens anordnande och vegetation

Markparkering får inte finnas inom kvartersmark om inget annat anges. Undantag får vid behov göras för parkeringsplats för rörelsehindrade. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Skydd mot störningar

M₁ Bulleråskärm med en höjd av 2,0 meter över anslutande marknivå ska finnas inom egenskapsområdet mot väster och söder. Mot söder ska bulleråskärmen vara minst 3,0 meter bred. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Friskåfästing får inte placeras i fasad mot Haningeleden och Söderleden. Avser inte friskåfästing till parkeringsgarage. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Ändrad lovplikt

M₂ Marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Marklov krävs för åtgärder på träd och för fällning av träd som omfattas av egenskapsbestämmelserna allé och träd. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark och inom allmän plats med användningen GATA samt inom användningen PARK och NATUR med bestämmelsen port. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag dessförinnan, då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt PBL 13 kap. 17§ tredje stycket. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

UPPLYSNINGAR

Slutlig bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialverkan (8 kap. 15, pkt 2, PBL 2010:900) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen.

Enstaka markprover inom planområdet har visat på förhöjda halter av barium och kobolt.

Detaljplanen är upprättad med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Illustrationer

Illustrationslinje
Illustrerad text
Siffran vid trädsymbolen refererar till olika innebörder som genomförts under planarbetet.

ANTAGANDEHANDLING

	LAGA KRAFT
	ANTAGEN AV
Detaljplan i Berga för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Berga äng)	GRANSKNINGSTID 2022-09-30 - 2022-11-04
	SÄMRADETTID 2021-01-20 - 2021-03-03
	Upprättad: 2023-04-24
Lina Sjöstrand Planstrådet Stadsplaneringsavdelningen	Plan nr.
0 10 20 30 40 50 100 m Skala 1:1000(A4)	

PLANHANDLINGAR

- Planfakta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Grundkartan
- Fastighetsbeteckning
- Samskärningsöversikt
- Gränskningsskiss

Kartan är upprättad och kontrollerad i följande fall:
reviderad 2020-11-13
reviderad 2022-06-13
reviderad 2023-04-13

Mikaela Brynhöjden, Henrik Holmgren, Kristina Karlsson
Kartläggare, Mätningsslagare, Förhållningsplanerare

TECKENFÖRKLARING

- Trakthäns
- Fastighetsgräns
- Gränspunkt
- Servitut
- Gemensamhetsanläggning
- Fastighetsbeteckning
- Byggnadskartad efter huslivet
- Inbyggd allén, skärmtak
- Transformator
- Trappa
- Kantsten
- Väggant
- Gölgång
- Skåp
- Häck
- Fristående mur
- Stödmur
- Slant
- Nivåkurvor
- Markslagsgräns
- Dike
- Vattendrag
- Berg i dagen
- Trädgräns
- Lövskog, blandskog
- Förslämningsområde
- Fornnämning
- Träd, trädskrona
- Berg, åker, äng
- Källbrunn
- Belysningsstolpe
- Stötpunkt i plan respektive höjd
- Rutnätspunkt

Koordinatsystem: Sverref 99 1500 plan
Höjdsystem: RH 2000
(Förhållande till Linköpings höjdsystem -33,075)

Nivåkurvorna är laserscannade och endast en illustration

Gränser utan gränspunkt är inte utredda och kan vara av varierande kvalitet

Förslämningsområdet R har lagts in efter Riksanmälningsmyndighetens redovisning

Visning på kartan kan medföra viss osäkerhet vad gäller avgränsningen

Förklaringar är skyddade med stöd av Kulturminnslagen

Geodataenheten Linköpings kommun