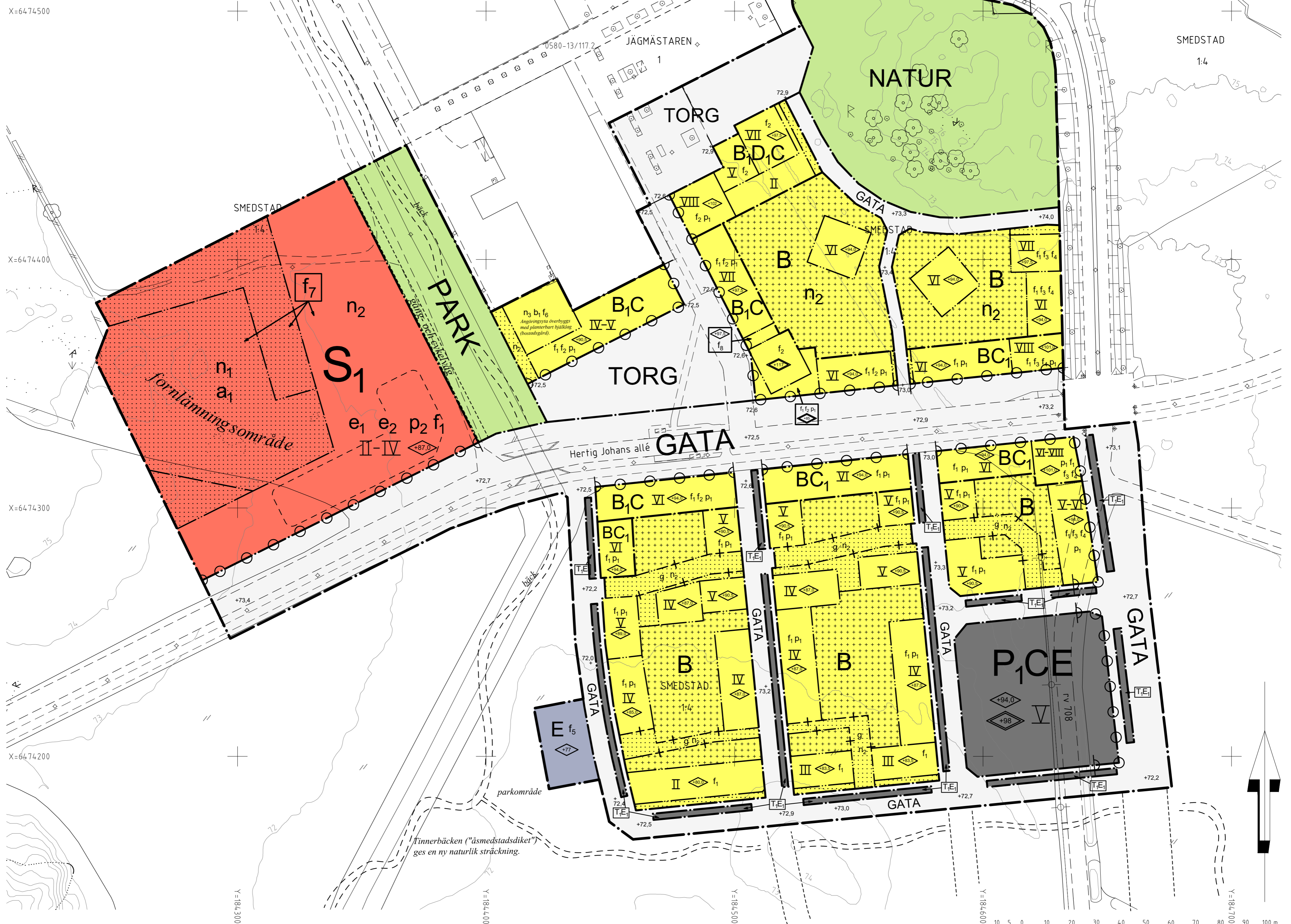
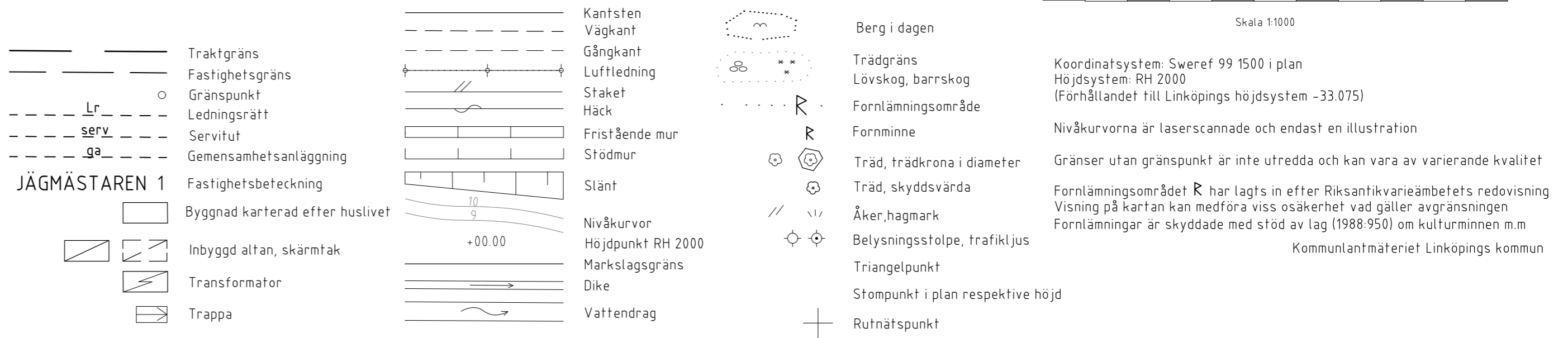


Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1)



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

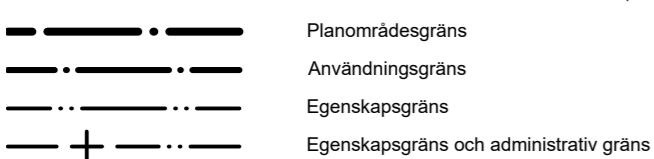
Kartan är upprättad och kontrollerad i fält 2019-05-28
Reviderad 2020-03-16
Ing-Marie Pettersson Henrik Holmgren Erik Löfgren
Karlängen Jör Mätningssingen Jör Förrättningslantmätare



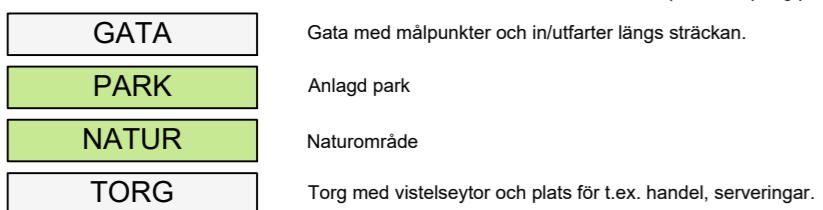
PLANBESTÄMMELSER

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

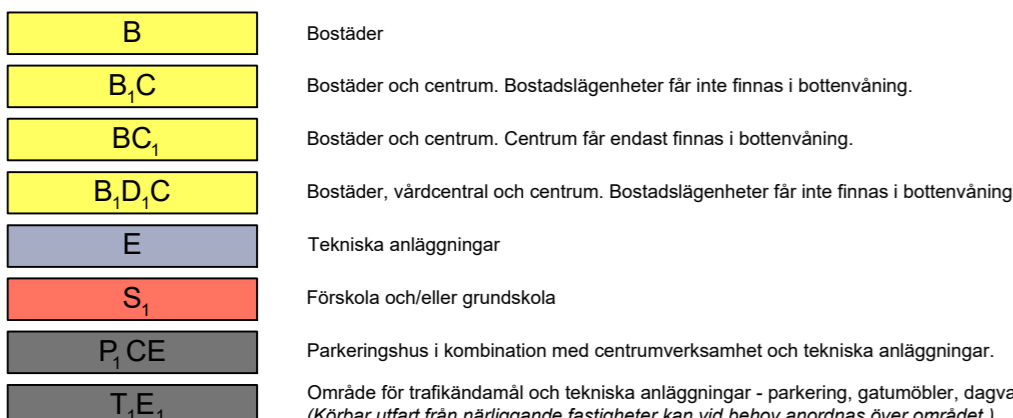
GRÄNSBETECKNINGAR OCH LINJER (PBL 4 kap. 5§ punkt 1)



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



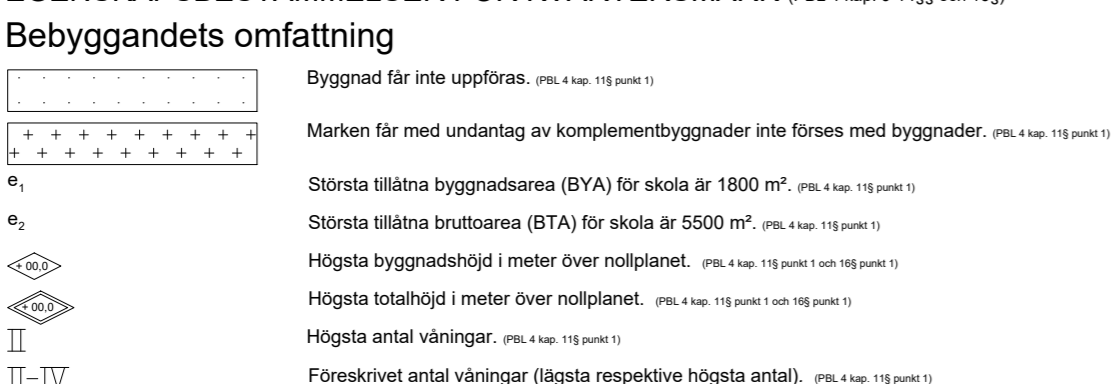
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (PBL 4 kap. 5§ punkt 3 och 11§ punkt 2)



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§)



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

Mark och vegetation

+ 00,0 Föreskriven markhöjd i meter över nollplanet.
n1 Naturlek. Områdets träd- och buskvegetationskaraktär ska bibehållas.
n2 Ytan ska utformas så att utrymme finns för fördrojning av dagvatten (ytligt eller underjordiskt).
f1 Ytan ska utformas så att utrymme finns för angröning och parkering för rörelsehindrad samt yta för tillfällig angröning.
f2 Alla bostadsgårdar ska utformas med en, för respektive bostadsfastighet, gemensam yta för utevistelse och lek.

Utfart, stängsel

Körbar in/utfart får inte anordnas.

Placering

Byggnader ska placeras med fasadplan i användningsgräns mot allmän plats (GATA och TORG).
Huvudbyggnad ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationlinje på plankartan (parallellt med användningsgräns mot GATA).

Utformning

f1 Entré ska finnas mot allmän plats (GATA eller TORG).
f2 Bottenvåning ska ha en våningshöjd (ovansida bjälklag till ovensida bjälklag) som ansluta till intilliggande nivå på allmän plats (GATA och TORG).
f3 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 m².
f4 Balkong eller uteplats får inte finnas längs fasad mot öster. (Gäller inte fransk balkong).
f5 Tekniska anläggningar ska utformas enligt följande:
- Anläggningarna ska runt hela anläggningen/utrustningens omgärds 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 varmgas och brant.
f6 Bostadsgård med minst 250 m², med plats för utevistelse ska finnas på planterbar bjälklag ovanför yta för angröning. Gården ska vara tillgänglig från den första bostadsvåningen (plan 2).
f7 Vid användning som grundskola ska en skolgård med totalt minst 12 000 m² finnas inom de tre markerade ylmna tillsammans. Skolgården ska vara tillgänglig för lek och pedagogisk verksamhet och vara fri från bil- och cykelparkering, angränsningszoner etc.
f8 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.

Generella bestämmelser om balkongers och burspråks utformning:

- Balkonger får skjutas ut maximalt 1,3 m över allmän plats (GATA eller TORG).
- Balkonger mot gård får skjutas ut maximalt 2 m från fasad.
- Burspråk får skjutas ut maximalt 0,7 m över allmän plats (GATA eller TORG).
- 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.
- Balkonger och burspråk får inte finnas lägre än 3 m över marknivå mot gård.
- Balkonger över allmän plats (GATA och TORG) får inte glassa in.

Utförande

b1 Bjälklagskonstruktion för upphöjd bostadsgård ska dimensioneras för att bära ett jorddugg som, enligt branschstandard, ger goda livsbetingelser för gräner, buskar och träd.
Endast källaröts bebyggelse.

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

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän plats.
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.
Markreservat för gemensamhetsanläggning
Markreservat för gemensamhetsanläggning.
Strandskydd
Strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark samt inom allmän plats med användningen TORG eller GATA.
Ändrad lovplikt, lov med villkor
Marklov krävs för schaktning och för fällning av träd.
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

ANTAGANDEHANDLING

	LAGA KRAFT	2021-10-29
	ANTAGEN AV	KF 2020-06-16 § 149
	GRANSKNINGSTID	2019-07-04 - 2019-09-02
	SAMRÅDSTID	2018-06-18 - 2018-09-30
Upprättad: 2020-03-25 Reviderad:		Plan nr. 1613

PLANHANDLINGAR

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

