

# Detaljplan i Slaka för del av Häradsjorden 1:1 m.fl.

## PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

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

	Gata med målpunkter och in/utluffar längs sträckan
	Park
	Natur

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

	Bostäder
	Tekniska anläggningar

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS (PBL 4 kap. 5§, 8§ och 16§)

+ 0,00	Föreskriven höjd över nollplanet (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
allé	Trädallé med björkar får inte fällas. Åtgärder som kan skada träden får ej vidtas. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdsskäl eller säkerhetsskäl. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
träd	Enkelsidig trädrad ska planteras längs Högsättersvägen. (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
dagvatten	Område för dagvattenanläggning. (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

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

### Utnyttjandegrad

e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean. Byggnadsarean får dock maximalt uppgå till 250 m <sup>2</sup> per fastighet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
e <sub>2</sub>	För radhus är största byggnadsarea för huvudbyggnad per tomt 85 m <sup>2</sup> och största byggnadsarea för komplementbyggnad per tomt 15 m <sup>2</sup> . (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
e <sub>3</sub>	För kedje- och parhus är största byggnadsarea per tomt 120 m <sup>2</sup> . (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
e <sub>4</sub>	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader, förråd och skärmtak är 45 m <sup>2</sup> . (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

### Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
	Marken får inte förses med byggnad med undantag av komplementbyggnader, förråd och skärmtak. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

### Höjd på byggnader och takvinkel

h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 5,5 meter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
h <sub>2</sub>	Högsta nockhöjd är 8,5 meter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
h <sub>3</sub>	Högsta nockhöjd är 9,0 meter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
h <sub>4</sub>	Högsta nockhöjd är 4,5 meter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
h <sub>5</sub>	Högsta nockhöjd är 7,0 meter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
o <sub>1</sub>	Minsta takvinkel för huvudbyggnader är 18 grader. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
o <sub>2</sub>	Minsta takvinkel för huvudbyggnader är 14 grader. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Högsta nockhöjd i meter för komplementbyggnader är 4 meter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

### Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek för friliggande villor är 450 m<sup>2</sup>.  
Minsta fastighetsstorlek för radhus är 180 m<sup>2</sup>.  
Minsta fastighetsstorlek för kedje- och parhus är 300 m<sup>2</sup>.  
(PBL 4 kap. 18§ första stycket)

### Placering

Huvudbyggnader ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 1 meter från fastighetsgräns om inget annat anges.  
För rad-, par- och kedjehus får byggnader placeras i fastighetsgräns mot annat rad-, par- eller kedjehus. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

## Utformning

f <sub>1</sub>	Endast rad-, par- eller kedjehus. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
f <sub>2</sub>	Endast friliggande villor (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
f <sub>3</sub>	Tak ska utformas som sadeltak. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Plank får uppföras till en högsta höjd på 1,2 meter i fastighetsgräns. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

## Markens anordnande och vegetation

n <sub>1</sub>	Planterade björkar i rad får inte fällas. Åtgärder som kan skada träden får ej vidtas. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdsskäl eller säkerhetsskäl. (PBL 4 kap. 10§)
n <sub>2</sub>	Lind får inte fällas. Åtgärder som kan skada trädet får ej vidtas. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdsskäl eller säkerhetsskäl. (PBL 4 kap. 10§)
n <sub>3</sub>	Grov tall med två stammar från basen får inte fällas. Åtgärder som kan skada trädet får ej vidtas. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdsskäl eller säkerhetsskäl. (PBL 4 kap. 10§)
n <sub>4</sub>	Parkeringsplats får inte finnas (PBL 4 kap. 13§)

## Stängsel och utfart

	Utfartsförbud. (PBL 4 kap. 9§)
--	--------------------------------

## Skydd av kulturvården och rivningsförbud

r	Byggnaden får inte rivas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 4)
---	--

## Varsamhet

k	Byggnadens värdeberörande karaktärsdrag vad gäller exteriör (fasad, farstuvägg, fönster, hörnmattningar, vindskivor, tak och skorsten) ska bibehållas till sin färg och material. (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)
---	--

## Skydd mot störningar

m	Marken ska vara hårdgjord. (PBL 4 kap. 12§ punkt 1)
	Den naturliga markföröningen ska övertäckas med rena massor eller så ska marken vara hårdgjord inom användningsområde B (bostäder) för områden som används som bostadstomt eller gemensam gård, med undantag för områden markerat med F <sub>1-3</sub> . (PBL 4 kap. 12§ 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. (PBL 4 kap. 21§)

## Ändrad lovplikt, lov med villkor

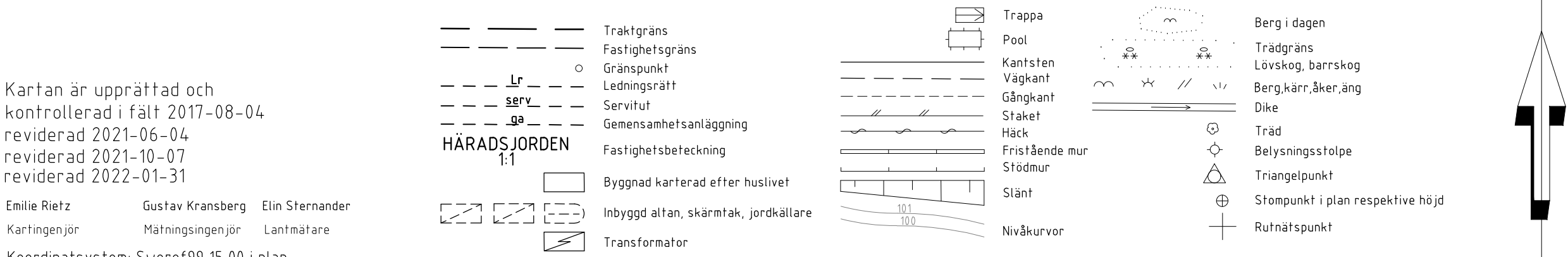
För träd som omfattas av någon av egenskapsbestämmelserna allé eller n<sub>1-3</sub> krävs marklov för åtgärder på träd, och/eller fällning av träd. (PBL 4 kap. 16§)  
Starbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän åtgärder för markföröningen genomförs. (PBL 4 kap. 14§ punkt 4)

## UPPLYSNINGAR

Detaljplanen är upprättad med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen. (PBL 2010:900)  
Med tomt avses den yta för hemfridszon som angränsar en bostad. Se planbeskrivning s. 16 för mer information.  
Alléträd längs Högsättersvägen samt alléträd i sydvästra delen av planområdet omfattas av biotopskydd enligt förordning 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken. Vid åtgärder på träden krävs dispens från Länsstyrelsen. Ny allé markerad med träd kan i framtiden också omfattas av biotopskydd.  
Slutlig bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialverkan (8 kap 1§, pkt 2, PBL 2010:900) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen.  
Inom Galgbacken (NATUR) och i anslutning till torpet (se illustrationslinje) finns kända fornlämningar. Vid schaktning krävs det ytterligare arkeologiska insatser.  
Marken utgörs av högrandomark. Byggnader ska ges ett tekniskt utförande så att gränsvärdet för radon inte överskrids.  
Inom planområdet finns en naturligt förekommande markföröning av arsenik och kadmium som överstiger riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Föröningen ska beaktas inom hela planområdet vid markarbeten.  
I en punkt överskrids riktvärdet för KM för alfalater. Vid sanering behöver dessa massor separeras.  
Inom planområdet ska den naturliga markföröningen övertäckas med rena massor för att förhindra att människor kommer i kontakt med föröningen. Exempel på åtgärder är att marken schaktas ut och/eller fylls upp med rena massor eller att marken hårdgörs, men det kan även finnas andra lämpliga åtgärder. Miljökontoret ska godkänna föreslagna åtgärder innan den genomförs. Se planbeskrivning, *Miljö- och risker*, för mer information.

## Illustrationer

lek Illustrationstext



Kartan är upprättad och kontrollerad i fält 2017-08-04 reviderad 2021-06-04 reviderad 2021-10-07 reviderad 2022-01-31  
Emilie Rietz Gustav Kransberg Elin Sternander  
Kartingenjör Mätningingenjör Lantmätare  
Koordinatsystem: Sweref99 15 00 i plan  
Höjdsystem: RH 2000  
(Förhållandet till Linköpings höjdsystem -33.075)  
Nivåkurvorna är laserscannade och endast en illustration  
Gränser utan gränspunkt är inte utredda och kan vara av varierande kvalitet  
Fornlämningsområdet R har lagts in efter Riksantikvarieämbetets redovisning  
Visning på kartan kan medföra viss osäkerhet vad gäller avgränsningen  
Fornlämningar är skyddade med stöd av lag (1988:950) om kulturminnen m.m  
Geodata Linköpings kommun

## ANTAGANDEHANDLING

	LAGA KRAFT	2022-04-21
	ANTAGEN AV SBN § 44	2022-03-23
Detaljplan i Slaka för del av Häradsjorden 1:1 m.fl.	GRANSKNINGSTID	2021-11-26 - 2021-12-23
	SAMRÅDSTID	2019-09-13 - 2019-10-25
Elin Däljemar, Planarkitekt Plankontoret	Upprättad:	2022-03-01
0 10 20 30 40 50 100 m Skala	Plan nr.	1617
		1:1000 (A1)

PLANHANDLINGAR	
<input checked="" type="checkbox"/>	Plankarta med bestämmelser
<input checked="" type="checkbox"/>	Planbeskrivning
<input type="checkbox"/>	Planprogram
<input checked="" type="checkbox"/>	Grundkarta
<input checked="" type="checkbox"/>	Fastighetsförteckning
<input type="checkbox"/>	Programsamarbetsredogörelse
<input checked="" type="checkbox"/>	Samrådsredogörelse
<input checked="" type="checkbox"/>	Granskningsutlåtande