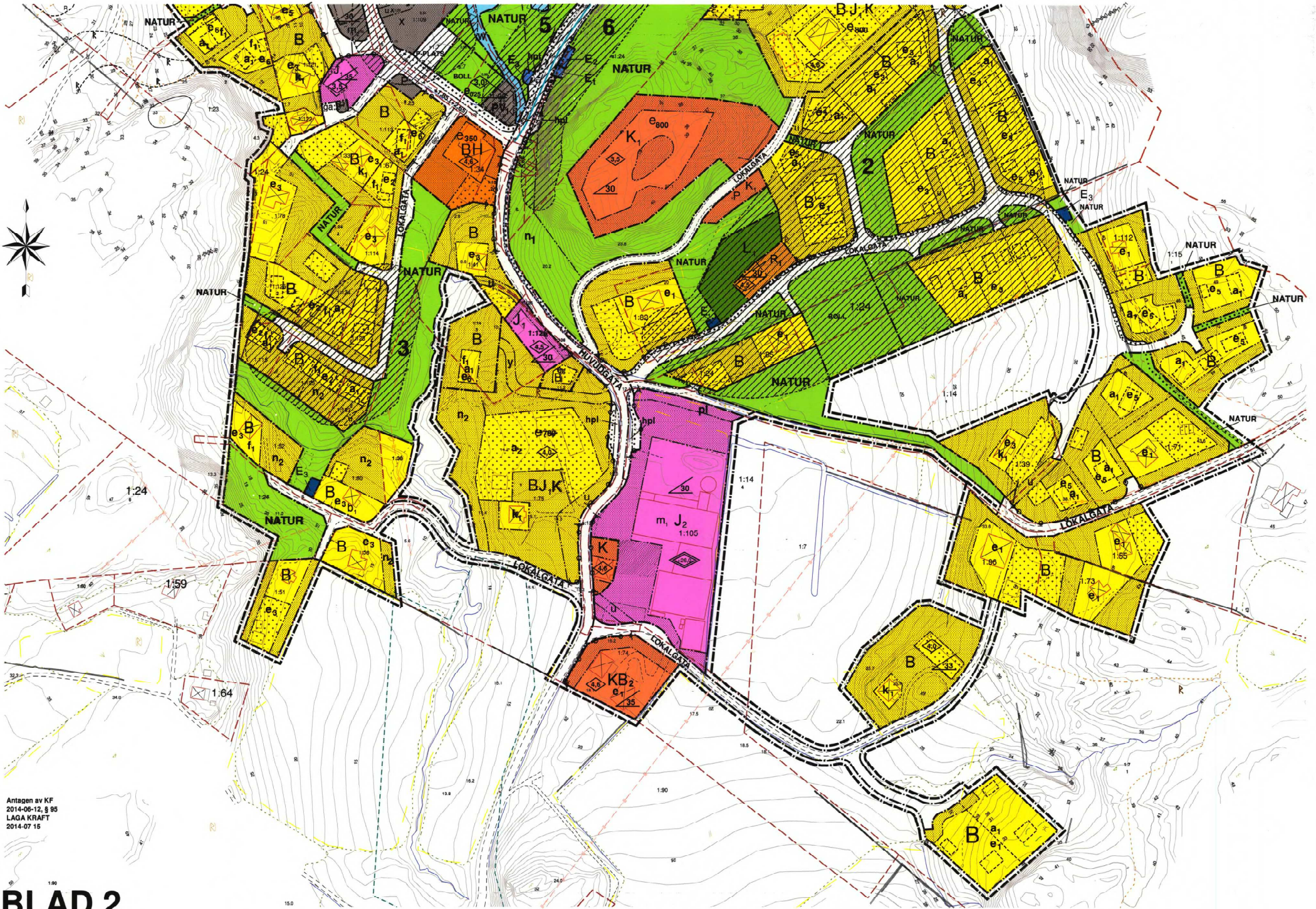


Antagen av KF
2014 06 12, § 95
LAGA KRAFT
2014 07 15

1421-P146

BLAD 1

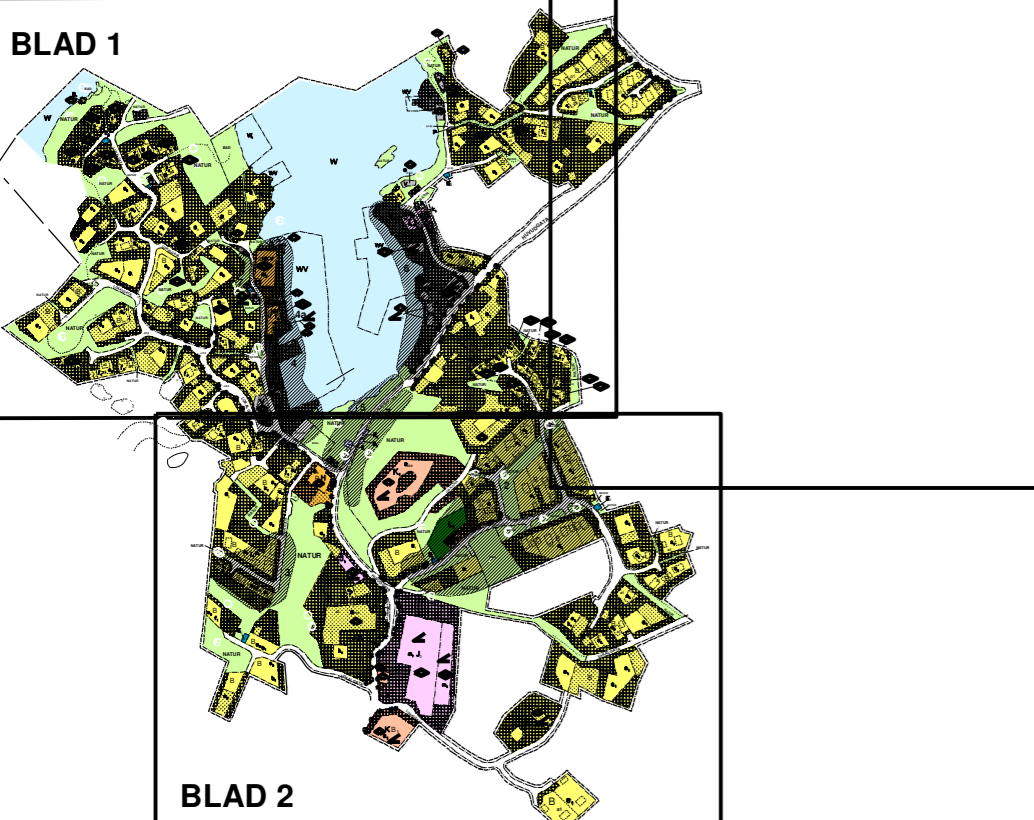


9412-121

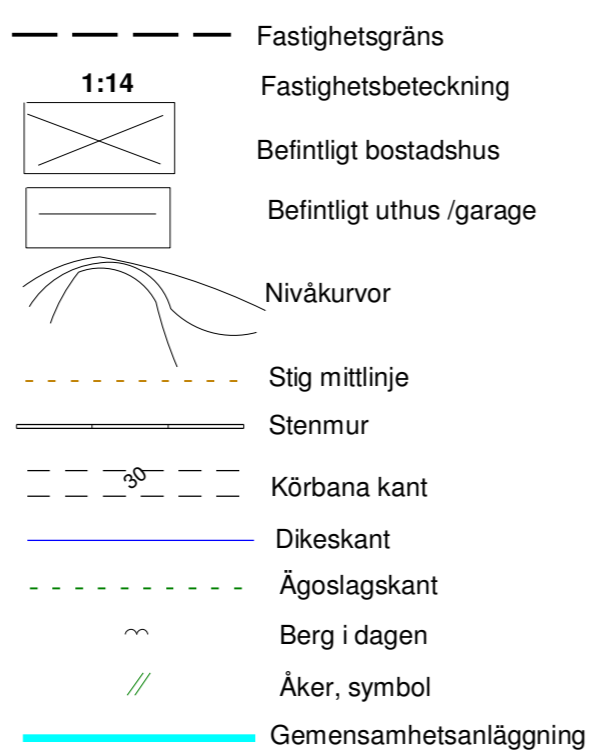
Antagen av KF
2014-06-12, § 95
LAGA KRAFT
2014-07-15

Bladindelning

BLAD 3 med bestämmelser

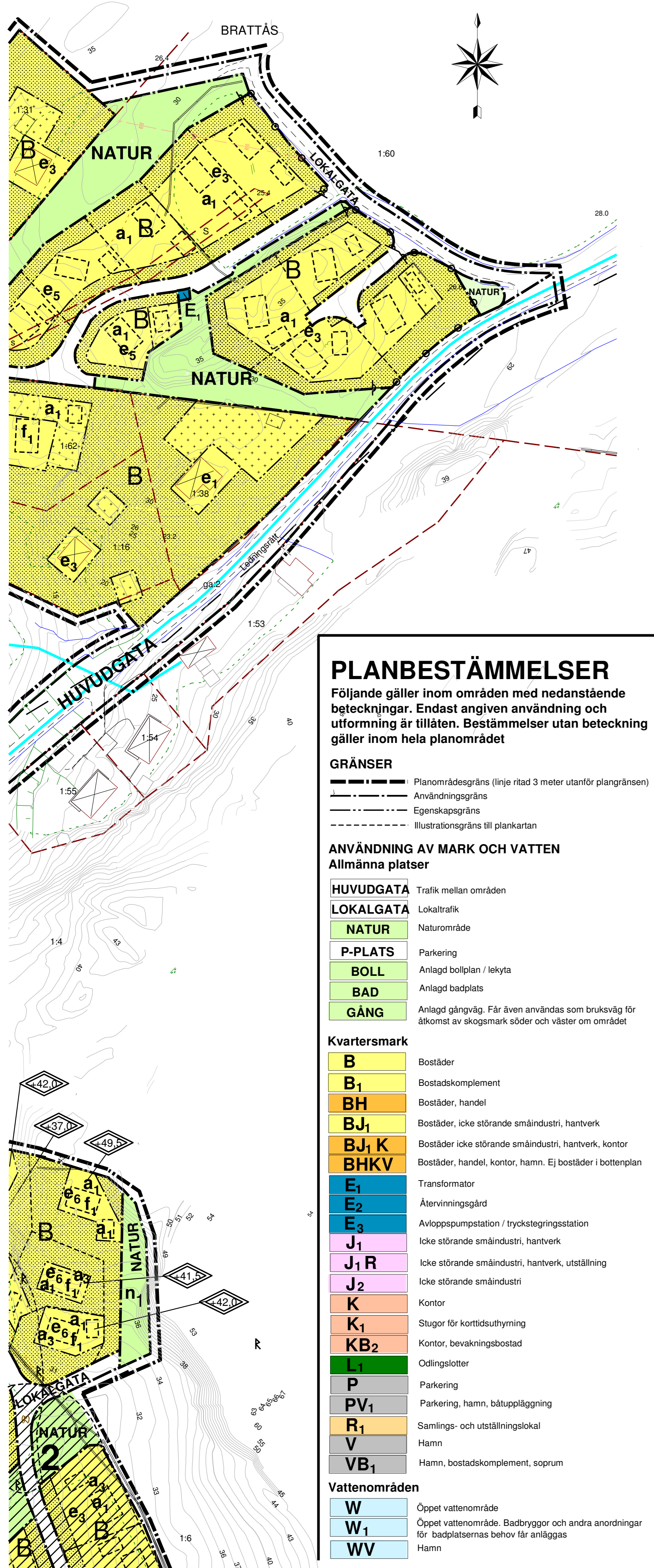


BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN



Grundkartan är upprättad genom utdrag ur kommunens primärkarta. Fastighetskartans aktualitet april 2013. Koordinatssystem i plan: SWEREF 99 1200 i höjd: RH 00 Grundkartan justerad av METRIA i november 2012 Fastighetsförteckning daterad 2013 07 15

SKALA 0 10 100m



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns (linje ritad 3 meter utanför plangränsen)
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Illustrationsgräns till plankartan

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde
P-PLATS	Parkering
BOLL	Anlagd bollplan / lektya
BAD	Anlagd badplats
GÅNG	Anlagd gångväg. Får även användas som bruksväg för åtkomst av skogsmark söder och väster om området

Kvartersmark

B	Bostäder
B₁	Bostadskomplement
BH	Bostäder, handel
BJ₁	Bostäder, icke störande småindustri, hantverk
BJ₁ K	Bostäder icke störande småindustri, hantverk, kontor
BHKV	Bostäder, handel, kontor, hamn. Ej bostäder i bottenplan
E₁	Transformator
E₂	Återvinningsgård
E₃	Avloppspumpstation / tryckstegsstation
J₁	Icke störande småindustri, hantverk
J₁ R	Icke störande småindustri, hantverk, utställning
J₂	Icke störande småindustri
K	Kontor
K₁	Stugor för korttidsuthyrning
KB₂	Kontor, bevakningsbostad
L₁	Odlingslotter
P	Parkering
PV₁	Parkering, hamn, båtuppläggning
R₁	Samlings- och utställningslokal
V	Hamn
VB₁	Hamn, bostadskomplement, soprum

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
W₁	Öppet vattenområde. Badbryggor och andra anordningar för badplatsernas behov får anläggas
WV	Hamn

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0	Föreskriven höjd över kartan 0-plan. Avvikelse får ske med +/- 0,2 meter
(+0,0)	Vägen får höjas till angiven nivå över kartans 0-plan utan att marklov eller kompletterande geoteknisk utredning krävs
+1,85 (+2,65)	Vägen skall höjas till lägst nivån +1,85 meter över kartans 0-plan. Höjning av vägen får ske upp till nivån +2,65 meter över kartans 0-plan utan marklov och utan att kompletterande geoteknisk utredning krävs. För de delar av vägen som redan vid planantagandet ligger högre än +2,15 meter över kartans 0-plan får höjning ske med högst 0,5 meter utan marklov och utan att kompletterande geoteknisk utredning krävs.
n₁	Befintlig skogsdunge skall bevaras som skydd mot nedfallande stenar. Trädffällning skall prövas genom marklov. Från skogsvårdssynpunkt motiverad trädffällning får ske.
	Gångväg / trottoar
	Gångstig
hpl	Busshållplats
bro	Gångbro skall anordnas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får ej bebyggas med byggnader
	Marken får endast bebyggas med garage och andra komplementbyggnader
U	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
X	Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik
g	Marken skall upplåtas som gemensamhetsanläggning

UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

e₁	Största totala byggnadsarea per fastighet är 230 m ² . Om bostadsbyggnad/huvudbyggnad utförs med endast en våning och med en sådan takvinkel och byggnadshöjd att vind ej kan inredas får den totala byggnadsarean per fastighet utökas till 300 m ² . Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 50 m ² . Minsta tomstorlek är 1400 m ²
e₂	Största totala byggnadsarea per fastighet är 130 m ² . Minsta tomstorlek är 500 m ²
e₃	Största totala byggnadsarea per fastighet är 180 m ² . Om bostadsbyggnad/huvudbyggnad utförs med endast en våning och med en sådan takvinkel och byggnadshöjd att vind ej kan inredas får den totala byggnadsarean per fastighet utökas till 250 m ² . Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 50 m ² . Minsta tomstorlek är 1000 m ²
e₄	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 110 m ² och för garage / komplementbyggnad 40 m ²
e₅	Största totala byggnadsarea per fastighet är 180 m ² . Om bostadsbyggnad/huvudbyggnad utförs med endast en våning och med en sådan takvinkel och byggnadshöjd att vind ej kan inredas får den totala byggnadsarean per fastighet utökas till 250 m ² . Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 50 m ² . Minsta tomstorlek är 800 m ²
e₆	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 95 m ² . Härutöver får mindre tillbyggnader i form av verandor och liknande i ett plan göras om sammanlagt högst 20 m ² . Största byggnadsarea för garage / komplementbyggnad är 40 m ²
e₇	Som e₃ men minsta tomstorlek är 2.200 m ² .
e₈	Största totala byggnadsarea per fastighet är 210 m ² . Om bostadsbyggnad/huvudbyggnad utförs helt eller delvis med souterängvåning är största totala byggnadsarea per fastighet 170 m ² .
e 000	Största totala byggnadsarea i m ² inom användningsgränsen. Hela området inom användningsgränsen skall ingå i en och samma fastighet.

MARKENS ANORDNANDE

n₂	Marknivån får ej höjas
p	Parkeringsplats
pl	Planteringszon. Avskärande plantering skall finnas
	Körbär förbindelse får ej anordnas
	Avskärande staket/plank med höjden 1,8 meter skall anordnas
lek	Lekplats skall anordnas

PLACERING , UTFORMNING, UTFÖRANDE

Bostadshus skall uppföras frilliggande. Komplementbyggnader får, där byggnadsnämnden så bedömer lämpligt, uppföras sammanbyggda i fastighetsgräns

Huvudbyggnad skall, där inte annat särskilt föreskrivs, placeras minst 4 meter från gräns mot grannfastighet. Komplementbyggnad som ej utförs sammanbyggd med komplementbyggnad inom grannfastighet skall placeras minst 1,5 meter från tomtråns. Även med huvudbyggnad/bostadshus sammanbyggd garage/del får placeras minst 1,5 meter från tomtråns. Vid gräns mot allmän platsmark får huvudbyggnad placeras 1,5 meter från tomtråns.

p₁ Bostadshus/huvudbyggnad får placeras 3 meter från gräns mot grannfastighet under förutsättning att gällande riktlinjer beträffande skydd mot brandspridning mellan byggnader uppfylls

Högsta byggnadshöjd för bostadshus är, där inte annan höjdbestämmelse särskilt anges, 4,6 meter. Takkupa som upptar högst 1/3 av husets längdsida får utföras utan att inräknas i byggnadshöjden.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är, där inte annan höjdbestämmelse särskilt anges, 3,2 meter.

Byggnader skall, där annat inte särskilt föreskrivs, utföras med sadeltak med takåsen parallell med byggnadens längdsida. Valmat tak får ej förekomma. Detta gäller ej befintlig byggnad med valmat tak. Takvinkeln skall, där inte annat särskilt föreskrivs, vara mellan 18 och 38 grader. Komplementbyggnader får även utföras med pulpettak med takvinkel mellan 10 och 15 grader

Byggnader som är uppförda innan detaljplanen antages får, om de förstörs av våda, återuppföras till befintlig volym även om de avviker från detaljplanens bestämmelser ovan vad gäller placering, höjd eller/och takvinkel. Kompletteringsåtgärder får även utföras på dessa byggnader trots planavvikelsen under förutsättning att kompletteringsåtgärden i sig stämmer med detaljplanen

	Högsta byggnadshöjd i meter. Beträffande sjöbodan och andra mindre byggnader i anslutning till vattnet skall byggnadshöjden räknas med utgångspunkt från omgivande bryggdäck
	Högsta taknockshöjd i meter över kartans 0-plan. Denna höjdbestämmelse avser endast huvudbyggnad
	Högsta takvinkel i grader
	Lägsta respektive högsta takvinkel i grader

För samtliga byggnader, där inte annat särskilt föreskrivs, gäller att fasadmateriell skall vara träpanel.

Bostadshus skall, där inte annat särskilt föreskrivs, målas i traditionella ljusa, täckande färger eller matt faluröd färg. Takmaterial skall, där inte annat särskilt föreskrivs, vara rött oglaserat lertegel alternativt bandfalsad plåt i röd eller gråttgrå färg. För mindre komplementbyggnader får även papp i svart eller mörkgrå färg användas.

För byggnader inom områden med **B₁**, **BJ₁K**, **BHK**, **BHKV**, **PV₁**, **VB₁**, **K₁** och **V** gäller att fasadmateriell skall vara träpanel som målas i faluröd färg och takmaterial skall vara rött oglaserat lertegel. För byggnader med takvinkel mindre än 18 grader får även matt röd eller gråttgrå plåt användas.

f₁ Bostadsbyggnader skall utföras med det traditionella bohustånska dubbelhuset som utgångspunkt (alternativt enkelhuset om en mindre byggnad avses). Fasadmateriell skall vara träpanel som målas i traditionellt täckande vitljus färg. Komplementbyggnader skall målas med matt faluröd färg alternativt ges samma färg som huvudbyggnaden. Takmaterial skall vara rött oglaserat lertegel. Mindre taktytor med liten takvinkel (över verandor, takkupper etc) får även täckas med bandfalsad plåt i röd eller gråttgrå färg. Tak skall utföras som sadeltak med takåsen parallell med byggnadens längdsida. Valmat tak får ej utföras. Huvudbyggnad skall ges en takvinkel om lägst 30 grader och högst 35 grader. Mindre taktytor över verandor, takkupper, snedtak etc får utföras med lägre takvinkel.

Fönsteryta som är större än 0,9 m² skall avdelas med spröjs eller mittpost.

Garage och övriga komplementbyggnader skall ges en takvinkel om lägst 23 grader och högst 30 grader. Komplementbyggnader får även utföras med pulpettak med takvinkel lägst 10 grader och högst 15 grader.

f₂ Bostadshusen skall utformas vad gäller materialval och färgsättning så att de så långt möjligt smälter in i omgivande natur. Fasadmateriell skall vara träpanel som behandlas med järntril alternativt målas med grå färg med lägst 30 % svärta. Naturlsten (granit) får också användas. Tak skall utföras som sedumtak alternativt täckas med bandfalsad plåt i matt gråttgrå färg. Lägst takvinkel är 5 grader.

f₃ Ny byggnad skall utföras med mansardtak och med i huvudsak samma volym som den äldre, vid planantagandet befintliga, byggnaden. Tak skall täckas med rött oglaserat lertegel. Fasad skall täckas med stående träpanel som målas med matt faluröd färg.

k₁ **Varsamhetsbestämmelse.** Befintlig byggnad som förstörs av våda får återuppföras till i huvudsak samma volym som befintlig byggnad. Byggnadens karaktär skall bevaras. Detta innebär att tak- och fasadmateriell vid renovering skall ersättas med material av samma typ som befintligt. Byggnadsdetaljer som taklot, fönster och dörrar, foder, paneltyv, skall bevaras eller ersättas av detaljer med samma utformning vid renovering. Vid eventuell höjning av huset skall takvinkeln behållas oförändrad. Befintlig färgsättning skall i första hand behållas. Byggnadsnämnden får dock medge omfärgning till annan kulturhistoriskt motiverad färg.

Kompletteringsåtgärder i form av till- eller ombyggnader skall anpassas till byggnadens nuvarande utformning och kulturhistoriska värde.

k₂ Befintlig slip skall i möjligaste mån bevaras som en del av varvets kulturhistoriska värde.

BYGGNADSTEKNIK

Höjning eller sänkning av marknivån inom tomten för bostadsändamål får ske med högst 0,5 meter om inte annat är särskilt föreskrivet eller medgett i planbestämmelserna eller är nödvändigt för att anordna fungerande infart till garage eller parkering. Utspårning för souteränghus och källarvåning får ske där planen medger sådan bebyggelse. Sådan sprängning får ske högst 1 meter utanför huslinje. Marknivåskillnader kring byggnaden skall tas upp i sockeln.

Nya byggnader skall utföras med radonkyddande konstruktion om det inte genom kompletterande radonmätning kan påvisas obehövt.

Nya bostadshus skall placeras så att golvnivån kommer minst 3,3 meter över kartans 0-plan. Alla byggnadsdelar under nivån +3,2 meter över kartans 0-plan skall utföras i fuktåtgångskonstruktion.

Mindre byggnader som sjöbodan, förråd m m samt magasin som huvudsakligen skall utnyttjas för båtförvaring och annat liknande hamnändamål skall placeras så att golvnivån hamnar lägst 2,0 meter över kartan 0-plan. Alla byggnadsdelar under nivån +3,0 meter över kartans 0-plan skall utföras i fuktåtgångskonstruktion.

För befintlig byggnad inom fastigheten **Kungsviken 1:40** gäller att golvnivån skall höjas till lägst nivån +1,6 meter över kartans 0-plan och att byggnaden i övrigt skall ges en ventiltät konstruktion upp till nivån +2,5 meter över kartans 0-plan innan byggnaden får tas i anspråk för avsett ändamål. Inredning för bostads- eller kontorsändamål får ej ske i bottenplan. Bottenplan får endast användas för sådant hamn- och handelsändamål som kan anpassas till att golvet periodvis kan bli översvämmat. Om byggnaden skall ersättas med en ny byggnad gäller samma bestämmelser om lägsta golvnivå och fuktåtgångskonstruktion som för fastigheten Kungsviken 1:56 nedan.

Ny byggnad inom fastigheten **Kungsviken 1:56** skall placeras så att golvnivån hamnar minst 2,5 meter över kartans 0-plan. Alla byggnadsdelar under nivån +3,0 meter över kartans 0-plan skall utföras i fuktåtgångskonstruktion. Inredning för kontors- och bostadsändamål får ej ske i bottenplan.

Övriga områden med geotekniskt motiverade föreskrifter och restriktioner. Delområde 1 ligger utanför planområdet och bedöms inte heller påverka förutsättningarna inom planen och är därför inte medtaget.

2 Marken får belastas med maximalt 20 kPa.

3 Marknivån inom området mellan föreslagen väg i nord - sydlig riktning och bäckravin skall sänkas genom avschaktning ca 2 meter i enlighet med rekommendationer i den geotekniska utredningen. Den exakta utformningen av avschaktningen skall göras i samråd med geoteknisk expertis. För att kompensera för trafiklasten skall den nord - sydliga vägen sänkas till ca 0,5 meter under befintlig marknivå. Bygglov för planerad bostadsbebyggelse får ej ges innan dessa åtgärder har utförts.

Huvudbyggnad inom de tre östligaste tomterna skall grundläggas på stödpålar eller genom kompensationsgrundläggning för att inte belastas marken. Inom dessa tomter får heller ingen höjning av marknivån ske.

Marken mellan byggrätten inom de fyra sydligaste tomterna och den mindre bäcken får ej belastas genom höjning av marknivån.

I övrigt får marken inom området belastas med maximalt 20 kPa.

4 Generellt får marken belastas med totalt högst 15 kPa. Undantag utgör sydöstra delen av fastigheten Kungsviken 1:56 (område 4a).

4a Om ej spontning sker till fast berg får området inte belastas ytterligare. För att säkerställa att området inte belastas genom utplag, trafik, bilparkering etc skall avspärning ske genom staket eller s k betongrisar och varningsskytt uppsättas. Bestämmelsen utgör inget hinder för gångtrafik.

5 Marken får belastas med högst 20 kPa. Detta medger att marken får höjas med högst 60 cm om marken även skall tåla belastning av trafik, utplag och eventuella byggnader. En eventuell ytterligare höjning av marknivån skall prövas genom marklov. Förutsättningen för att lov skall kunna beviljas är att det i kompletterande geoteknisk utredning kan visas att höjningen kan ske utan att markens totalstabilitet blir otillfredsställande. Gällande säkerhetskrav enligt IEG rapport 2008:6 eller 2010:8 skall uppfyllas. Avfäsnings mot vattnet skall ske med en slättutning om högst 1:3. Alternativt utförs spontning till fast berg. Byggnader i området skall grundläggas på pålar till fast botten alternativt kompensationsgrundläggas.

6 Bygglov för i planen avsett ändamål får ej beviljas förrän säkring av bergsbranten för ras och nedfallande block har skett enligt anvisning i bergteknisk utredning (Bergag 2010-02-24).

STÖRNINGS / MILJÖSKYDD

m₁ Bullerriken från fläktar mm får ej överstiga 50 dBA vid inliggande bostadshus. Utsläpp av ventilationsluft från produktionslokaler skall ske från den plats där nuvarande (vid planantagandet) utsläpp sker.

m₂ Möjligt förorenat område. Innan bygglov får lämnas för avsett ändamål skall markundersökning och vid behov marksanering genomföras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a₁	Bygglov får ej beviljas för i planen avsett ändamål förrän vägar samt anläggning för vatten- och avloppsfrörsörjning byggts ut i enlighet med Gatuv- och VA-utredningen.
a₂	Bygglov krävs ej för att uppföra ekonomi / komplementbyggnad inom ramen för den totala byggnadsarea som medges inom användningsgränsen. I detaljplanen angivna bestämmelser om tak- och fasadmateriell, byggnadshöjd, takvinkel och färgsättning skall följas.
a₃	Bygglov får ej beviljas för avsett ändamål innan slutundersökning skett av befintlig förlämningsområde.

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

ILLUSTRATIONER

	Förlämningsområde. Förlämningsområde med tillhörande skyddsområde. Markingrepp mm inom såväl förlämningsområde som skyddsområde (förlämningsområdet) är tillståndspliktigt enligt KML. Tillstånd söks hos länsstyrelsen.
	Föreslagen byggnad

Detaljplan för KUNGSVIKEN

Antagen av KF 2014-06-12, § 95 LAGA KRAFT 2014-07-15

Orust kommun Västra Götalands län

Upprättad 2013-05-30 samt reviderad 2014-01-20
BO-HUS-PLAN AB
arkitekt Boo Widén

ORUST KOMMUN
Förvaltningsområde
sammällsutveckling

Rickard Karlsson
planchef

BLAD 3 med bestämmelser