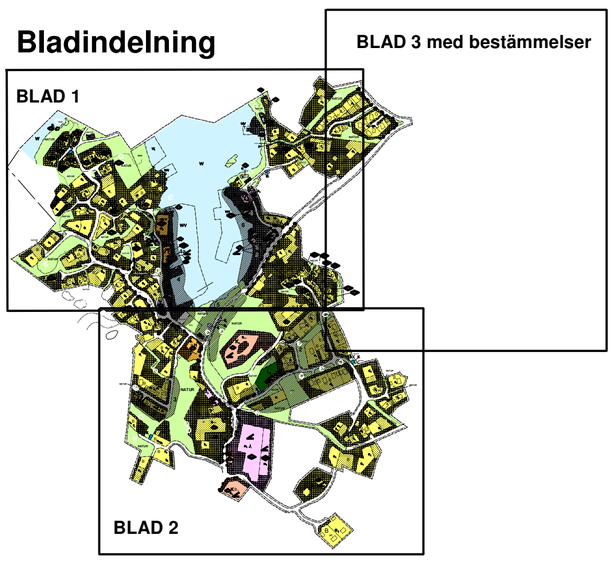
Bladindelning

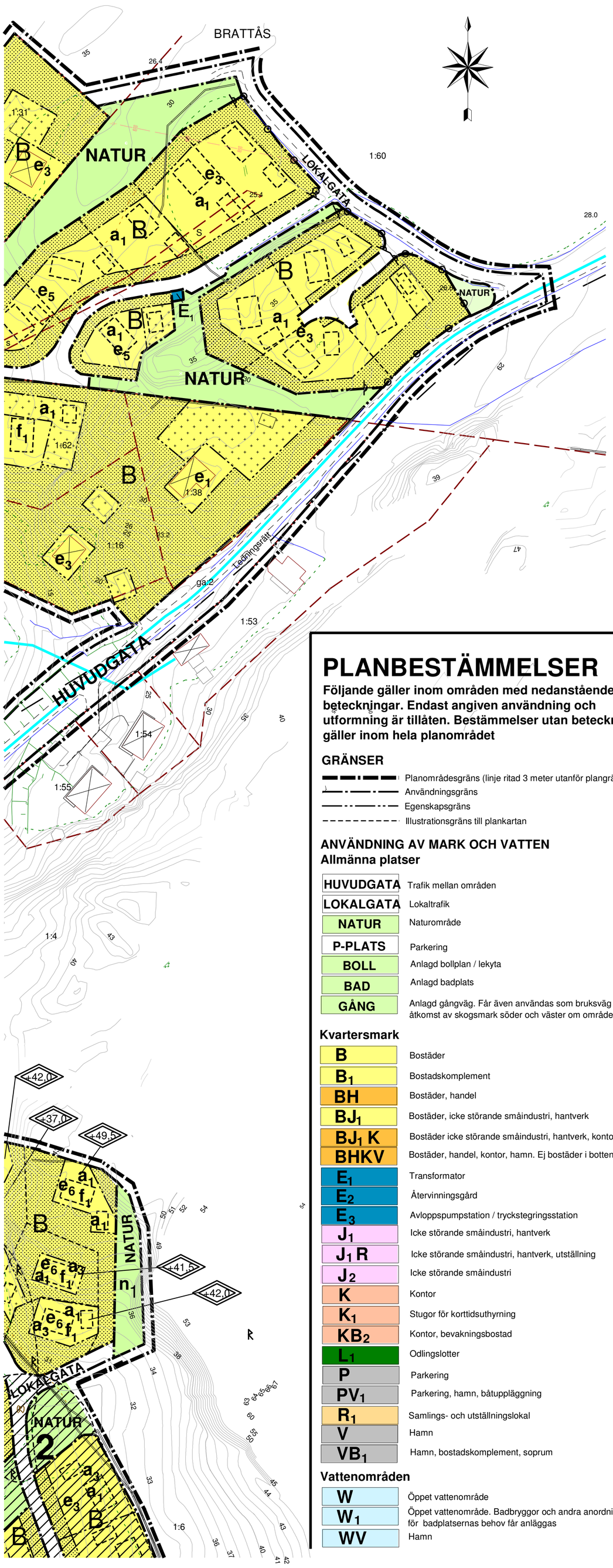


SKALA 0 10 100m

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

Fastighetsgräns
1:14 Fastighetsbeteckning
Befintligt bostadshus
Befintligt uthus /garage
Nivåkurvor
Stig mittlinje
Stenmur
Körbana kant
Dikeskant
Ägoslagskant
Berg i dagen
Åker, symbol
Gemensamhetsanläggning
Ledningsrätt

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



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 / lekyta
BAD	Anlagd badplats
GÅNG	Anlagd gångväg. Får även användas som bruksväg för åtkomst av skogsmark söder och väster om området

Kvartersmark

B	Bostäder
B_1	Bostadskomplement
BH	Bostäder, handel
BJ_1	Bostäder, icke störande småindustri, hantverk
BJ_1 K	Bostäder icke störande småindustri, hantverk, kontor
BHKV	Bostäder, handel, kontor, hamn. Ej bostäder i bottenplan
E_1	Transformator
E_2	Återvinningsgård
E_3	Avloppspumpstation / tryckstegringsstation
J_1	Icke störande småindustri, hantverk
J_1 R	Icke störande småindustri, hantverk, utställning
J_2	Icke störande småindustri
K	Kontor
K_1	Stugor för korttidsuthyrning
KB_2	Kontor, bevakningsbostad
L_1	Odlingslotter
P	Parkering
PV_1	Parkering, hamn, båtuppläggning
R_1	Samlings- och utställningslokal
V	Hamn
VB_1	Hamn, bostadskomplement, soprum

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
W_1	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.

n_1 Befintlig skogsdunge skall bevaras som skydd mot ned-fallande stenar. Trädfällning skall prövas genom marklov. Från skogsvårdssynpunkt motiverad trädfällning 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 / FASTIGHETSINDDELNING

e_1 Största totala byggnadsarea per fastighet är 230 m2. Om bostads-byggnad/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 m2. Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 50 m2. Minsta tomtstorlek är 1400 m2

e_2 Största total byggnadsarea per fastighet är 130 m2. Minsta tomtstorlek är 500 m2

e_3 Största totala byggnadsarea per fastighet är 180 m2. Om bostads-byggnad/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 m2. Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 50 m2. Minsta tomtstorlek är 1000 m2.

e_4 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 110 m2 och för garage / komplementbyggnad 40 m2

e_5 Största totala byggnadsarea per fastighet är 180 m2. Om bostads-byggnad/huvudbyggnad utförs med endast en våning och med en takvinkel och byggnadshöjd att vind ej kan inredas får den totala byggnadsarean per fastighet utökas till 250 m2. Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 50 m2. Minsta tomtstorlek är 800 m2.

e_6 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 95 m2. Härutöver får mindre tillbyggnader i form av verandor och liknande i ett plan göras om sammanlagt högst 20 m2. Största byggnadsarea för garage / komplementbyggnad är 40 m2

e_7 Som **e_3** men minsta tomtstorlek är 2.200 m2.

e_8 Största totala byggnadsarea per fastighet är 210 m2. Om bostads-hus/huvudbyggnad utförs helt eller delvis med souterräng-våning är största totala byggnadsarea per fastighet 170 m2.

e 000 Största totala byggnadsarea i m2 inom användningsgränsen. Hela området inom användningsgränsen skall ingå i en och samma fastighet.

MARKENS ANORDNANDE

n_2 Marknivån får ej höjas
p Parkeringsplats
pl Planteringszon. Avskärmande plantering skall finnas
Körbar förbindelse får ej anordnas
Avskärmande staket/plank med höjden 1 ,8 meter skall anordnas
lek Lekplats skall anordnas

PLACERING , UTFORMNING, UTFÖRANDE

Bostadshus skall uppföras friliggande. 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 tomtgräns. Även med huvudbyggnad/bostadshus sammanbyggd garagedel får placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. Vid gräns mot allmän platsmark får huvudbyggnad placeras 1,5 meter från tomtgränsen.

p_1 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 långsida 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 långsida. 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

0,0 Högsta byggnadshöjd i meter. Beträffande sjöbodar och andra mindre byggnader i anslutning till vattnet skall byggnadshöjden räknas med utgångspunkt från omgivande bryggdäck

+0,0 Högsta taknockshöjd i meter över kartans 0-plan.Denna höjdbestämmelse avser endast huvudbyggnad

00 Högsta takvinkel i grader

00-00 Lägsta respektive högsta takvinkel i grader

För samtliga byggnader, där inte annat särskilt föreskrivs, gäller att fasadmaterial 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 grafitgrå färg. För mindre komple-mentbyggnader får även papp i svart eller mörkgrå färg användas.

För byggnader inom områden med **B_1, BJ_1K, BHK, BHKV, PV_1, VB_1, K_1** och **V** gäller att fasadmaterial 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 grafitgrå plåt användas.

f_1 Bostadsbyggnader skall utföras med det traditionella bohuslänska dubbelhuset som utgångspunkt (alternativt enkelhuset om en mindre byggnad avses) Fasadmaterial skall vara träpanel som målas i traditionell täckande vit/ljus färg. Komlementbyggnader skall målas med matt faluröd färg alternativt ges samma färg som huvudbyggnaden. Takmaterial skall vara rött oglaserat lertegel. Mindre takytor med liten takvinkel (över verandor, takkupor etc) får även täckas med bandfalsad plåt i röd eller grafitgrå färg.

Tak skall utföras som sadeltak med takåsen parallell med byggnadens långsida. Valmat tak får ej utföras. Huvudbyggnad skall ges en takvinkel om lägst 30 grader och högst 35 grader. Mindre takytor över verandor, takkupor, snedtäckor 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 uföras med pulpettak med takvinkel lägst 10 grader och högst 15 grader.

f_2 Bostadshusen skall utformas vad gäller materialval och färgsättning så att de så långt möjligt smälter in i omgivande natur. Fasadmaterial skall vara träpanel som behandlas med järnvitriol alternativt målas med grå färg med lägst 30 % svärta. Natursten (granit) får också användas. Tak skall utföras som sedumtak alternativt täckas med bandfalsad plåt i matt grafitgrå färg. Lägsta takvinkel är 5 grader.

f_3 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.

k_1 **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 fasadmaterial vid renovering skall ersättas med material av samma typ som befintligt. Byggnadsdetaljer som takfot, fönster och dörrar, foder, paneltyp, 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.

k_2 Befintlig slip skall i möjligaste mån bevaras som en del av varvets kulturhistoriska värde.

BYGGNADSTEKNIK

Höjning eller sänkning av marknivån inom tomtmark för bostadsändamål får ske med högst 0,5 meter om inte annat är särskilt föreskrivet eller medgivet i plan-bestämmelserna eller är nödvändigt för att anordna fungerande infart till garage eller parkering. Utsprängning för souterränghus och källarvåning får ske där planen medger sådan bebyggelse. Sådan sprängning får ske högst 1 meter utanför husliv. Marknivåskillnader kring byggnaden skall tas upp i sockeln.

Nya byggnader skall utföras med radonskyddande konstruktion om det inte genom kompletterande radonmätning kan påvisas obehövligt.

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 fukttålig konstruktion.

Mindre byggnader som sjöbodar, 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 fukttålig konstruktion.

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 vattentålig 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 fötr 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 fukttålig konstruktion 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 fukttålig konstruktion. 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 bäckravinen 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 belasta 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 upplag, trafik, bilparkering etc skall avspärrning ske genom staket eller s k betong-grisar och varningsskylt 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, upplag 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 2010:6 skall uppfyllas. Avfasning mot vattnet skall ske med en slätlutning 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 (Bergab 2010-02-24).

STÖRNINGS / MILJÖSKYDD

m_1 Bullernivån från fläktar mm får ej överstiga 50 dBA vid intilliggande bostadshus. Utsläpp av ventilationsluft från produktionslokaler skall ske från den plats där nuvarande (vid planantagandet) utsläpp sker.

m_2 Möjligt förorenat område. Innan bygglov får lämnas för avsett ändamål skall markundersökning och vid behov marksanering genomföras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a_1 Bygglov får ej beviljas för i planen avsett ändamål förrän vägar samt anläggning för vatten- och avloppsförsörjning byggts ut i enlighet med Gatu- och VA-utredningen.

a_2 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 fasadmaterial, byggnadshöjd, takvinkel och färgsättning skall följas.

a_3 Bygglov får ej beviljas för avsett ändamål innan slut-undersökning skett av befintlig fornlämning

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

ILLUSTRATIONER

Fornlämningsområde. Fornlämning med tillhörande skyddsområde. Markingrepp mm inom såväl fornlämning som skyddsområde (fornlämningsområdet) är tillstånds-pliktigt enl 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 samhällsutveckling

Rickard Karlsson
planchef

BLAD 3 med bestämmelser