X=65500

X=64700

Y=6400

Y=7900

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med redanstående beteckningar
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

HUVUDVÄG	Trafik mellan områden
LOKALVÄG	Lokaltrafik
P-PLATS	Parkering
TRYCKBANK	Stenfyllning som höjer stabiliteten
NATUR	Naturområde med gångvägar
BAD	Friluftsbad

Kvartersmark

B	Bostäder
B_1	Flerbostadshus - minst 12 lägenheter
B_2	Gruppbyggda småhus eller villatomter - totalt minst 10 hus inom samtliga B_2 områden
B_3	Samlingslokal med förråd
B_4	Bastu
B_5	Lekplats. Hänsyn tas till naturvärden
E_1	Pumpstation
E_2	Transformatorstation
P	Parkering - ej båtuppläggning
V	Förråd

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

W	Öppet vattenområde
WN	Allmänt friluftsbad
WE	Vattenområde för allmänna ledningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
hpl	Busshållplats
back	Back med kantzon skall hållas öppen
damm	Våtmark/damm skall finnas
gång	Gångväg / gångstig. Exakta placeringen av gångväg / gångstig bestäms vid projektering
gc-väg	Gång- och cykelväg
gräsplan	Rekreation och lek
hinder	Trafikhinder som sänker hastigheten på vägen skall finnas.
n	Vegetationsområdet får gallras men skall till stora delar sparas. Ädelträd skall sparas.
p-plats	Parkeringsplats skall anordnas
ut	In- och utfart tillåts endast från angränsande bostadsfastigheter och parkering
	Utfart får inte anordnas

UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

e_1 00	Största byggnadsarea i kvm. Om huvudbyggnad finns på fastigheten får ny huvudbyggnad endast tillkomma som ersättning för den befintliga. Ny huvudbyggnad skall till placering, karaktär och volym överensstämma med den ersatta byggnaden.
e_2	Huvudbyggnad får endast tillkomma som ersättning för befintlig huvudbyggnad. Ny huvudbyggnad skall till placering, karaktär och volym överensstämma med den ersatta byggnaden.
	Huvudbyggnad och komplementbyggnad utom garage får byggas till med sammanlagt högst 40 kvm byggnadsarea efter att detaljplanen antagits. Därutöver får ett garage på högst 30 kvm finnas per fastighet.
e_3	Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 20% av tomtytan, dock högst 200 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvm. Av fastighetens totala byggrätt skall garage utgöra minst 25 och högst 35 kvm.
e_4	Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 25% av tomtytan.
e_5	Om tomtytan är större än 600 kvm är största tillåtna sammanlagda byggnadsarea per fastighet 23% av tomtytan, dock högst 165 kvm. Om tomtytan är mindre än 600 kvm är största tillåtna sammanlagda byggnadsarea per fastighet 33% av tomtytan, dock högst 150 kvm. Av fastighetens totala byggrätt skall garage utgöra minst 25 högst 35 kvm.
e_6	Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för fastigheten är 23% av tomtytan.
e_7	Området får inte utgöra egen fastighet
e_8	Området skall utgöra en fastighet

- Enskilda komplementbyggnader får ha största byggnadsarea 40 kvm

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Exakt placering bestäms vid projektering.
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

SKYDD FÖR KULTURMILJÖN

q	Byggnad avsedd för boende är särskilt kulturhistoriskt värdefull och omfattas av 3 kap. 12§ PBL. Ursprungliga byggnadsdelar såsom fönster, fasad, sockel och tak skall bevaras och underhållas enligt de riktlinjer som angivits i planbeskrivningen. Byggnad avsedd för boende får inte rivas, med undantag för om den förstörts av röta, svamp, insektsangrepp eller våda. Ny byggnad skall till placering, utseende och volym överensstämma med den ersatta byggnaden.

- Stenläggningar såsom murar och stenskodda sliptar skall bevaras eller förändras varsamt. De får endast rivas på de sträckor där de hindrar utbyggnad av vägar.

ANORDNANDE AV MARK OCH VATTENOMRÅDE

n	Vegetationsområdet får gallras men skall till stora delar sparas. Ädelträd skall sparas.
ej garage	Garage får ej uppföras
p-plats	Parkeringsplats skall anordnas
badbrygga	Badbrygga max 2 meter bred och 25 meter lång får anordnas på pålar eller som flytbrygga
grus	Parkeringen skall ha en grusad yta
spol	Spolplatta får anordnas
ej muddring	Muddring eller fördjupning av vattenområdet får ej ske.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p_1	Huvudbyggnad får placeras 2 meter från gräns mot granntomt, gäller gruppbyggda hus.
p_2	Huvudbyggnad får placeras 2 meter från granntomt i nordost samt 4 meter från granntomt i sydväst.
p_3	Huvudbyggnad skall placeras med kortsidan mot gata likt placering på illustrationsplanen.

- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från gräns mot granntomt där inget annat anges
- Komplementbyggnad eller garage sammanbyggt med huvudbyggnad skall placeras minst 1,0 meter från gräns mot granntomt.
- Garage skall placeras så att uppställningsyta med plats för minst en bil möjliggörs inom fastigheten.

Utformning

8.0	Högsta byggnadshöjd i meter skall beräknas från gatumarkens medelnivå invid tomten.
8.0	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
45...	Största taklutning i grader
V	Suterrängvåning skall anordnas

- Högsta byggnadshöjd för befintlig bebyggelse, eller byggnad som ersätter befintlig bebyggelse, är befintlig höjd där annat ej anges. Taket får dock höjas högst 20 cm vid tilläggsisolering förutom på byggnader med bestämmelsen q.
- Inom med B beteknade områden får komplementbyggnad ha högsta byggnadshöjd 3,0 meter och största takvinkel 27 grader. Bostadshus får ha största takvinkel 35 grader där inte annat anges.
- Takkupor får anordnas utmed högst en fredjedel av takfotens längd utöver angiven byggnadshöjd. På enkelstuguor får takkupor inte anordnas.
- Huvudsaklig nockriktning skall vara parallell med husets långsida.
- Inom med V beteknade områden får förråd ha högsta byggnadshöjd 2,5 meter och största takvinkel 27 grader.

Utseende

f	De karaktärsdrag och värden hos den värdefulla bebyggelsemiljön som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid nybyggnad. Fasaderna skall vara av stående träpanel målad i brunten vit eller i traditionell ljus täckande färg. Uthus får målas falurödа. Taket skall utformas som sadeltak och vara av rött tegel. Tak på komplementbyggnader får ha täckbelägg av papp.

- Inom med B beteknade områden skall fasader vid ny- eller ombyggnad utgöras av puts eller trä, målade i falurödа, svart, brunten vit eller traditionell ljus kulör om täckande färg används. Vid ny- eller ombyggnad av befintlig byggnad får även fasadmaterial och färg lika befintlig fasad användas.
- Taktäckning skall utgöras av takpannor av lera eller betong alternativt skivtäckt/bandtilsad plåt i tegelröd eller svart färg. Tak med mindre lutning än 20 grader samt komplementbyggnader, förråd och mindre tillbyggnader får dessutom ha taktäckning av papp.
- Basbyggnad inom med B_4 betecknat område skall ha fasader i trä målade i brunten vit eller traditionell ljus kulör om täckande färg används.
- Förråd inom med V betecknat område skall ha fasader i trä målade i falurödа täckande färg.

Varsamhet

k	De karaktärsdrag och värden hos byggnader, anordningar och markbeläggningar som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring. Fasaderna skall vara av stående träpanel målad i brunten vit eller i traditionell ljus täckande färg. Uthus får målas falurödа. Taket skall utformas som sadeltak eller brutet tak och vara av rött tegel. Tak på komplementbyggnader får ha täckbelägg av papp.

Byggnadsteknik

b	Nivå, utformning och utförande av tryckbank skall ske i överensstämelse med geotekniskt utredning tillhörande planen.

- Lägsta golvhöjd är en meter över höjd för anslutningspunkt för spillvatten och dagvatten.
- Endast pelletskamin medges som eldstad i nya bostadshus.
- Byggnader där människor vistas stadigvarande skall ges ett radonsäkert utförande såtillvida inte kompletterande mätningar visat att enklare utförande kan godtas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a_1	Bygglov får ej ges till fastighet utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp innan fastigheten är anlingen ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet eller kan uppvisa annan godtagbar enskild VA-anläggning

- Bygglov får ej ges för byggnad inom finsedimentområde innan en av kommunen godkänd geoteknisk utredning har genomförts.
- Bygglov får ej ges för byggnad inom område där risk för ras eller blockneerfall föreligger innan området har rensats från lösa stenar och block.
- Bygglov för nybyggnad av bostadshus eller gäststuga får ej ges innan av kommunen godkända vägar och gångvägar anordnats.
- Genomförandetiden börjar löpa ett år från den dag planen vinner laga kraft och slutar 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

UPPLYSNINGAR

Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- illustrationsplan
- planbeskrivning med illustrationer
- genomförandebeskrivning
- kartbilaga "Allmänplatsmark, kvartersmark och ledningsrätt"
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse, utställningsutlåtande och utlåtande reviderat planförslag
- geoteknisk utredning
- principförslag avseende VA-anläggningar

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN

Koordinatsystem: 7.5 gon V 64.0 region 5
Mätklass: II
Höjdsystem: RH 00
Upprättad genom sammanställning av kommunens primärkarta. Fastighetsredovisning och kartinnehåll aktuellt i feb 2008.

Morgan Ask
mätningsingenjör

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns strand
- Traktgräns
- Byggnader, fakens begränsningslinjer redovisade
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Trappa
- Väg
- Vattendrag
- Gångstig
- Ägoslagsgräns
- Äng
- Berg i dagen
- Nivåkurvor
- Strandlinje
- Fornminne
- Rutnätspunkt
- Högspänningsledning

ILLUSTRATIONER

- Strandskyddsgräns

PLANKARTA
ANTAGANDEHANDLING
DETALJPLAN FÖR
SPJÖSVIK
LYSE-BERGA 3:1 M FL
LYSEKILS KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET 2008-02-28

JOSEFIN KALOO
PLANARKITEKT

MARTA GRENÅS
PLANCHEF

0 10 20 30 40 50 100 METER

SKALA 1:1000