

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- - - - - Administrativ gräns
- Fastighetsindelingsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Vattenområden

- W1 Öppet vattenområde
- W2 Vattenområde som får överbryggas i begränsad omfattning. Möjlighet till brygga provas genom att söka dispens från strandskyddet.

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde
- GCVÄG Gång och cykelväg
- B Bostäder
- E Teknisk anläggning, transformatorstation
- E Teknisk anläggning, återvinningstation
- E Teknisk anläggning, pumpstation
- S Förskola

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Endast uthus och garage får uppföras
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- z Allmän körtrafik, slänter
- [z] Marken ska i högst 2,5 år efter att planen vunnit laga kraft vara tillgänglig för vägslätt, stödmur samt slänt för ledningsarbete där så behövs.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Anläggning för dagvattenhantering får anordnas.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e Enbostadshus, villa. Största byggnadsarea för tvåplanhus är 170 kvadratmeter och största byggnadsarea för tvåplanhus är 140 kvadratmeter. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 kvadratmeter. Högst en huvudbyggnad per fastighet får uppföras.
- e Radhus/kedjehus/parhus. Minsta tomtstorlek för radhus är 160 kvadratmeter och minsta tomtstorlek för kedjehus och parhus är 250 kvadratmeter. För kedjehus får byggnadsarean utgöra högst 50 % av tomt.
- e Kedjehus/parhus. Minsta tomtstorlek för kedjehus och parhus är 250 kvadratmeter. För kedjehus får byggnadsarean utgöra högst 50 % av tomt.
- e Enbostadshus, villa. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 kvadratmeter. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 kvadratmeter. Högst en huvudbyggnad per fastighet får uppföras. Minsta tomtstorlek är 1000 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek är 1500 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek är 3000 kvadratmeter. Största byggnadsarea i tusental kvadratmeter.
- d
- d
- d
- d
- e 0,0

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- Sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schakt- och fyllningsarbeten medges endast för att säkra:
 - uppförande av väl terränganpassad huvudbyggnad
 - anläggande av tillfälligt garage/carport eller huvudbyggnad samt väl terränganpassat garage/carport med parkeringsytta
 - lokalt omhändertagande av dagvatten (till exempel stenkit)
 - anslutning till kommunalt vatten och avlopp
 - åtgärder enligt z och [z]
- Omfattning ska vara motiverad av ovanstående syften och utförandet väl anpassat till terrängen. Se vidare administrativa bestämmelser.

Natur viktig för landskapsbild och bebyggelsemönster. Markens höjd och vegetationskaraktär får inte ändras. Markskikt och träd med egenskaps enligt bestämmelse om marklov får inte tas bort eller skadas. Markhöjd ska anpassas efter anslutande gata, naturmark och angränsande fastigheter. Anlagt dike eller nedgrävd dränering.

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Ny bebyggelse ska placeras på en plats där sprängning, schaktning och fyllning kan minimeras. Huvudbyggnad för enbostadshus (e, e₁ och e₂) ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns.

Inom områden där sammanbyggda hustyper tillåts (e₁ och e₂) får huvudbyggnader placeras sammanbyggda i fasthetsgränstomträngs alternativt 2 meter från fasthetsgränstomträngs.

Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fasthetsgränstomträngs. Alternativt får komplementbyggnader sammanbyggas över fasthetsgränstomträngs, gemensamt bygglov krävs då.

Utformning

- II Föreskrivet antal våningar
- v Val av hustyp ska utgå från tomtens naturliga beskaffenhet. På slutningslotter ska suterångshus byggas och på plana tomter ska en plan hustyp uppföras. Stora nivåskillnader ska i huvudsak upptas genom suterångskällarvåningar eller trappning med halvplan, mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel.
- En våning med inredningsbar vind (1 våning) Friliggande huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind får uppföras. Suterångsvåning får inte anordnas. Nockhöjd får vara högst 7,5 meter. Takvinkeln får vara högst 38 grader.
- En våning samt suterångsvåning eller källare (2 våningar) Friliggande huvudbyggnad i en våning med suterångsvåning eller källare får uppföras. Vind får inredas för bostadsändamål. Nockhöjd får vara högst 8,0 meter. Takvinkeln får vara högst 38 grader.
- Två våningar Friliggande huvudbyggnad i två våningar får uppföras. Vind får inte inredas för bostadsändamål och källare ej anordnas. Suterångsvåning får inte anordnas. Nockhöjd får vara högst 8 meter. Takvinkeln får vara högst 27 grader.
- v Val av hustyp ska utgå från tomtens naturliga beskaffenhet. På slutningslotter ska suterångshus byggas och på plana tomter ska en plan hustyp uppföras. Stora nivåskillnader ska i huvudsak upptas genom suterångskällarvåningar eller trappning med halvplan, mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel.

Huvudbyggnad i två våningar får uppföras. Utöver angivet antal våningar får suterångsvåning/källare uppföras i suterångsläge på slutningslotter. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Högsta totalhöjd för byggnad i två våningar är 8 meter. Utöver angiven totalhöjd får utstående byggnadsdelar stöcka upp högst en meter. Högsta taklutning för huvudbyggnad är 38 grader. Högsta taklutning för pulpettak på huvudbyggnad är 27 grader. Nockhöjd får vara högst 8,0 meter och högsta taknockhöjd från medelmarknivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Källare i suterångsläge får anordnas på slutningslotter.

Komplementbyggnad får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockhöjd från medelmarknivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Källare i suterångsläge får anordnas på slutningslotter.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k Befintlig byggnad ska vid underhåll och ändringar hanteras varsamt. Material ska vid behov ersättas med likvärdiga ursprungliga material. Fönstersättning och fönsterutformning ska vara lika befintlig.
- k Byggnaden ingår inte i fastighetens byggnadsarea utan utgör en extra byggnadsyta som inte får ersättas.
- k Befintlig huvudbyggnad ska vid underhåll och ändringar hanteras varsamt. Material ska vid behov ersättas med likvärdiga ursprungliga material. Fönstersättning och fönsterutformning ska vara lika befintlig.
- k För byggnader som omfattas av q och q₁ ska fasader mätas med faluröd slämfärg. Takmaterial ska vara rött lertegel. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåten. Om fönster ändras på mangår/byggnaden bör dessa återgå till ursprunglig utformning och fönstersättning.
- k Befintlig huvudbyggnad ska vid underhåll och ändringar hanteras varsamt. Fasadmateriell ska vara puts. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåten.
- k Fasader ska målas med rött slämfärg. Takmaterial ska vara papp eller rött lertegel. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåten. Takmaterial får ändras till rött lertegel. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåten. Vid ev tillbyggnad ska den länkas till befintlig bygglov för att minimera hålltagningar.
- k Befintlig byggnad ska vid underhåll och ändringar hanteras varsamt. Material ska vid behov ersättas med likvärdiga ursprungliga material.
- k Byggnaden ingår inte i fastighetens byggnadsarea utan utgör en extra byggnadsyta som inte får ersättas.

Värdefulla byggnader och områden

- q Gården Opp-Norby mangår/byggnad är särskilt kulturhistoriskt värdefull och får inte rivs. Öbel Beteckningen gäller befintlig byggnad. Ursprunglig volym, yttermått, takform och stensockeln ska bevaras.
- q Gården Opp-Norby magasin och källarbyggnad är särskilt kulturhistoriskt värdefulla och får inte rivs. Öbel Beteckningen gäller befintliga byggnader. Ursprunglig volym och form med timsade beväg i fasaden, fönster och äldre dörr med smidda beslag ska bevaras.
- q Byggnaden ingår inte i fastighetens byggnadsarea utan utgör en extra byggnadsyta som inte får ersättas.

STÖRNINGSKYDD

- vallskärm Bullerplanskiljning får anordnas.
- n Lågsta grundläggningnivå för alla byggnader utom bastu och sjöbod är +22,8 meter, höjdsystem RH2000.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år och börjar gälla 2,5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För allmän plats samt markanvändning enligt E, z, [z] och u börjar dock genomförandetiden gälla direkt när planen vinner laga kraft och gäller sedan i 10 år.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglöv krävs inte för plank, mur och staket upp till en höjd om 1,1 meter i direkt anslutning till NATUR.

På kvartersmark krävs marklov för all sprängning, schaktning och fyllning samt fällning av tallar och ek med en större stamkrets än 0,31 meter på 1,3 meters höjd över marken och övriga trädslag mindre än större stamkrets än 0,7 meter på 1,3 meters höjd över marken. Utökad krav på marklov gäller inte åtgärder enligt z och [z].

För byggnader som omfattas av k, k₁ och q-q₁ krävs bygglov för omfångning av fasad samt byte av fasadmateriell och takläggning. För byggnader enligt q-q₁ krävs bygglov för åtgärder enligt 9 kapitlet 4 § i plan- och bygglagen (2010:900).

Fastighetsindelingsbestämmelser

Lott A-L Fastighet som ska bildas

Strandskydd

Strandskydd upphävs på kvartersmark och lokalgata.

INFORMATIONSRUTA
Terränganpassning

Vid ny och kompletterande bebyggelse görs en helhetsbedömning för att minimera sprängning, schaktning och uppfyllnad för anläggande av väg och bostadsbebyggelse, det görs genom höjdbedömning av tillfart och huvudbyggnader. Sprängning, schaktning och uppfyllnad tillåts endast för att möjliggöra tillfart, som utgår från befintlig terräng och som anläggs på ett ställe som minimerar sprängning, schaktning och uppfyllnad samt för huvudbyggnad, som har anpassats efter den befintliga terrängen. Val av hustyp ska utgå från tomtens naturliga beskaffenhet, detta kan ske genom terrasserings, byggnad på palar, suterångsvåning.

Strandskyddets upphävande

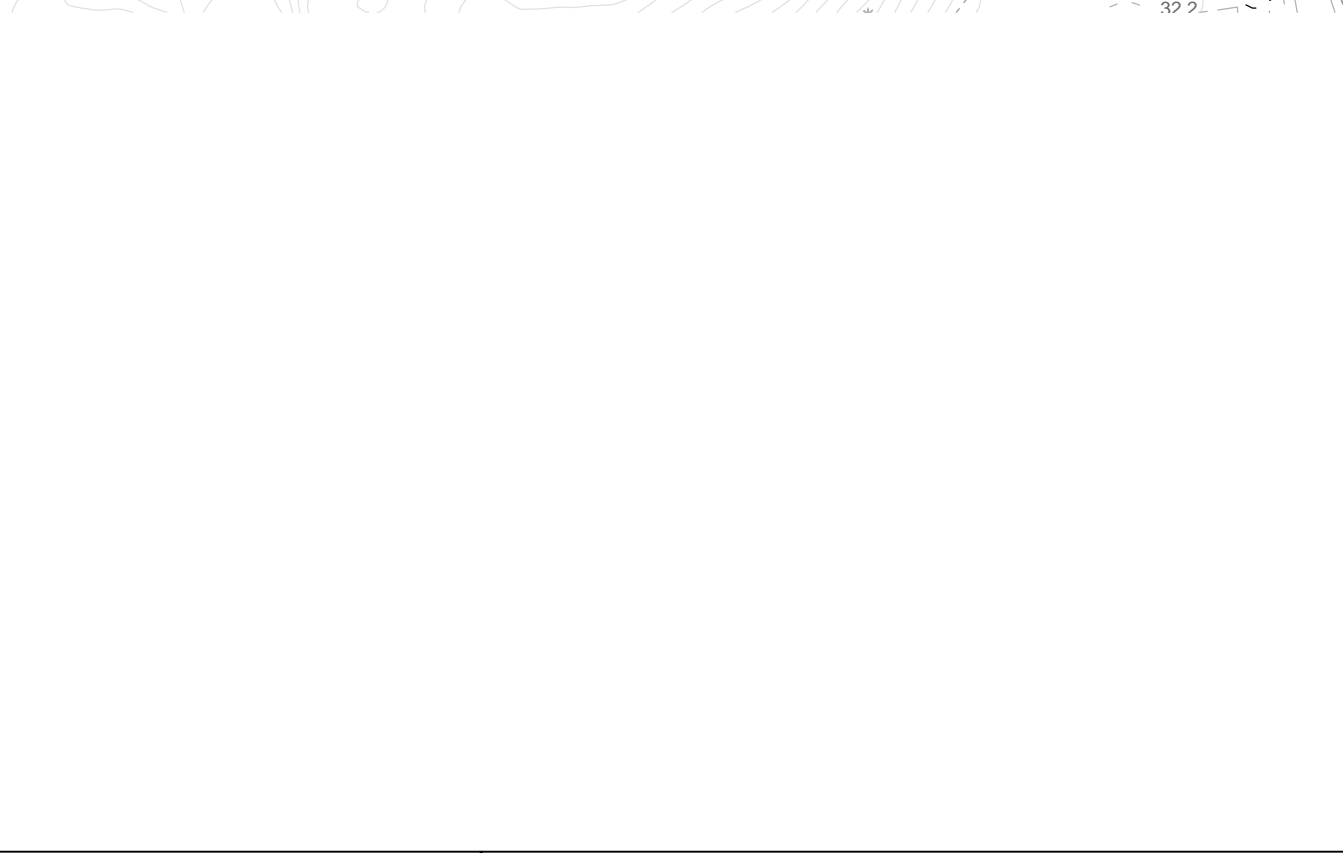
Fastighetsindelingsbestämmelser

Detaljplanen handläggs enligt PBL (2010:900)

Plankostnadsavtal gäller enligt illustration på sida 47 i planbeskrivningen.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning



Detaljplan
Plankarta med bestämmelser

Norrby, södra etappen
Norrby

Stadsbyggnadsförvaltningen

Sune Eriksson
Tillförordnad Planchef

Sofia Anestor Olsson
Planarkitekt

SAMRÅD	REVIDERAD
UPPRÄTTAD 2017-05-12	ANTAGEN
GRANSKAD	LAGA KRAFT
ARKIV	