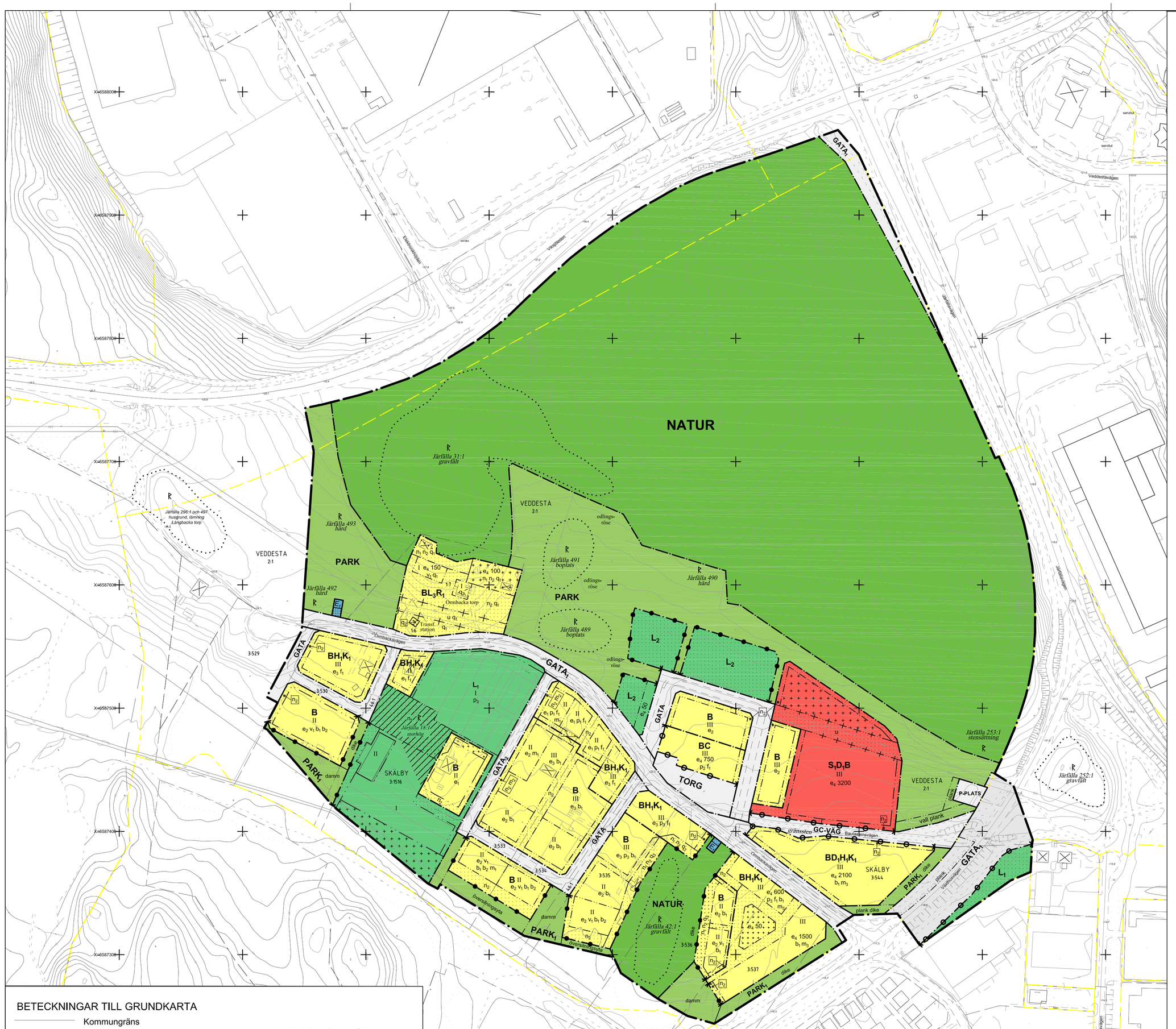


PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

GATA	Lokaltrafik
$GATA_1$	Huvudgata
$GATA_2$	Lokaltrafik mot verksamhet
P-PLATS	Parkering
PARK	Parkområde
$PARK_1$	Park med dagvattenhantering
NATUR	Naturområde
TORG	Torg
GC-VÄG	Gång- och cykeltrafik

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
D_1	Vårdboende, äldreboende
H_1	Småskalig icke störande handel och hantverk får finnas i markplan
K_1	Kontor får finnas i markplan och på andra våningen
E_1	Nätstation
L_1	Handelsträdgård, odling och försäljning
L_2	Odling
L_3	Småskalig djurhållning, ej häst eller svin
R_1	Kultur och fritid, samlingslokal eller café
S_1	Förskola, grundskola eller fritidsgård

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

plank	Bullerplank ska uppföras
vall	Bullervall ska uppföras
damm	Yta med damm för fördröjning och rening av dagvatten
dike	Yta som innehåller dike
översilningsyta	Yta som infiltrerar dagvatten genom diken och översilning

Anläggning för återvinning får placeras inom allmän plats på GATA eller TORG.
Tekniska anläggningar för vatten och avlopp får placeras inom allmän plats.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSSTORLEK

e_1 Endast frilliggande en- och tvåbostadshus.
Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 30% av fastighetens area.
Största tillåtna byggnadsarea är 150 m^2 för huvudbyggnad och 60 m^2 för den största komplementbyggnaden.
Minsta fastighetsstorlek är 700 m^2.

e_2 Endast radhus eller friliggande en- och tvåbostadshus.
Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för radhus är 40% av fastighetens area. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för en- och tvåbostadshus är 30% av fastighetens area, där största tillåtna byggnadsarea för friliggande huvudbyggnad är 120 m^2 per fastighet.

e_3 Parhus, radhus eller flerbostadshus.
Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för radhus är 40% av fastighetens area. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för parhus och flerbostadshus är 30% av fastighetens area. Största tillåtna byggnadsarea per flerbostadshus är 450 m^2.

e_4 000 Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea, utöver detta får skärmtak om sammanlagt högst 25 m^2 byggnadsarea uppföras.

Om inget annat anges är minsta fastighetsstorlek 1000 m^2 för flerbostadshus, 150 m^2 för radhus och 500 m^2 för friliggande en- och tvåbostadshus samt parhus.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras. Eventuella balkonger och bursprå får kraga ut högst 1 meter ovan punktprickad mark med en minsta fri höjd om 3 meter.
- Byggnad får inte uppföras, med undantag för komplementbyggnader.

MARKENS ANORDNANDE

Minst 30% av marken inom fastigheten ska vara genomsläpplig för dagvatten.
Mark avsedd för parkering för bostadsändamål ska utföras med genomsläpplig markbeläggning.

Mark och vegetation

0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

n_1 Utökad marklovplikt. Marklov krävs för schaktning på grund av närhet till fornlämning, se sidan 25 i planbeskrivningen.

n_2 Marken får inte hårdgöras

Utfart och stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas
- Stängsel, staket, mur, plank eller motsvarande med högst 1,1 meters höjd ska uppföras i gräns mot park

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p_1 Huvudbyggnad ska ha husgavel orienterad mot Ormbackavägen.

p_2 Byggnad ska placeras i gräns mot torg. Huvudentréer ska placeras mot torg. Bottenvåning ska ha en lägsta våningshöjd om 4 meter från nivå för färdig mark för torg till ovansida ovanliggande bjälklag.

p_3 Byggnad får placeras närmare än 3 meter från gräns mot allmän plats. Gäller inte garage eller carport, även där de utgör del av huvudbyggnad.

Minsta avstånd till fastighetsgräns för byggnader och byggnadsdelar är 3 meter, om inte annat anges. Radhus får sammanbyggas över gemensam gräns. Upp till 6 radhus får sammanbyggas i en radhuslänga.

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet, men får sammanbyggas med annan komplementbyggnad över gemensam gräns. Garage och carport, även där de utgör del av huvudbyggnad, ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata.

Utformning och omfattning

Fasadmaterial ska vara trä, puts eller tegel. Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar.
Zink och koppar får inte finnas som oskyddade ytor utomhus.

I, II, III Högsta antal våningar, utöver detta får vind inredas om inget annat anges.

v_1 Källare får inte anordnas.

f_1 Minsta tillåtna taklutning är 27°, högsta tillåtna taklutning är 45°.

Komplementbyggnad får uppföras med högst en våning.
Tak med en lutning om mindre än 15 grader ska vara planterade eller bekläs med växtlighet.

Utförande och byggnadsteknik

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en minsta fördröjningsvolym på 80 m^3 per hektar fastighetsareal.
Lägsta nivå för färdigt golv för entréplan ska vara minst 0,3 meter över nivå för färdig gatuhöjd vid anslutande gata, om inte annat anges.

b_1 Grundläggning ska ske genom pålning till fast botten om inte annat påvisas möjligt, se sidan 30 i planbeskrivningen. Markuppfyllnad kräver åtgärder i form av lättfyllning eller förbelastning om inte annat påvisas möjligt.

b_2 Byggnaden ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +16,1 meter över nollplanet inte skadar byggnaden. Lägsta nivå på färdigt golv ska vara +16,5 meter över nollplanet om inte annat översvämningsskydd anordnas till den nivån.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

q_1 Område som har ett särskilt kulturhistoriskt värde (8 kap. 13 § PBL). Utökad lovplikt för fasadändringar som material, kulör, tak och fönster. Åtgärd som avses i 9 kap. 4 a-c §§ PBL får inte vidtas utan bygglov. Se sidan 25 i planbeskrivningen.

q_2 Byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde (8 kap. 13 § PBL) och får inte förvanskas. Byggnaden får inte rivas. Utökad bygglovplikt för fasadändringar som material, kulör, tak och fönster. Befintlig fasad- och takutformning ska bevaras. Underhåll ska om möjligt ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. Se sidan 25 i planbeskrivnlngen.

q_3 Område som utgör del av en värdefull historisk miljö (8 kap. 13 § PBL) vid en fornlämning. Åtgärd som avses i 9 kap. 4 a-c §§ PBL får inte vidtas utan bygglov. Se sidan 25 i planbeskrivningen.

Skydd mot störningar

m_1 Öppningar i fasad (dörrar, fönster, takkupor) får inte uppföras mot $GATA_2$, eller i riktning mot L_1 där ljusstörningar riskerar uppstå. Öppningar mot $GATA_2$ får finnas i bottenvåning upp till en höjd om 2 meter ovan gatans nivå närmast byggnaden om avskärmande plank finns eller uppförs med 2,1 meters höjd.

m_2 Mellan gräns mot $GATA_2$ och bostadshus ska plank om 2,1 meters höjd uppföras, med syfte att avskärma boningsrum från ljus.

m_3 Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ha högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Alla lägenheter ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats i anslutning till bostaden där ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden). Byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationer från väg inte överstiger 0,4 mm/s RMS i boningsrum.

Byggnader ska, om inte annat anges, placeras och utformas så att boningsrum har högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Delar av skolgård som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska utformas så att de får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn och 70 dBA maximal ljudnivå mellan klockan 06 och 22.

Verksamhetsbuller ska inte överstiga 40 dbA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad mellan klockan 22 och 06. Maximala ljudnivåer överstigande 55 dBA vid bostadsbyggnads fasad bör inte förekomma nattetid mellan klockan 22 och 06 annat än vid enstaka tillfällen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Utökad lovplikt, lov med villkor

Utökad marklovplikt. Marklov krävs för hårdgörande av yta inom kvartersmark.

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpts samt att erforderliga bulleråtgärder har uppförts.

Markreservat

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

INFORMATION

- Illustrationslinje
- Område med fornlämning
- Fornlämning
- Område med osäker fornlämningsutbredning, tillstånd krävs från Länsstyrelsen för åtgärder enligt Kulturmiljölagen 2 kap.

Fornlämningar

Det är förbjudet att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning utan tillstånd från Länsstyrelsen (Kulturmiljölagen 2 kap). Detta gäller även fornlämningsområde. Den som planerar ett markingrepp, till exempel att bygga på eller i närheten av en fornlämning måste kontakta Länsstyrelsen i god tid innan arbetet planeras för samråd eller tillståndsansökan. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA

- Kommungräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Byggnader
- Transformatorbyggnad
- Bassäng, pool
- Staket
- Häck
- Mur
- Stödmur
- Slänt
- Dike
- Höjdkurvor
- 0.0 Höjdpunkt
- Gränspunkt
- ga Gemensamhetsanläggning
- serv Servitud
- Lr Ledningsrättsområde
- Barrträd, lövträd
- Fornminnesområde, fornminne
- Sankmark, åker resp äng
- Ägoslagsgräns
- Barrskog, Lövskog
- Gällande gräns för planer

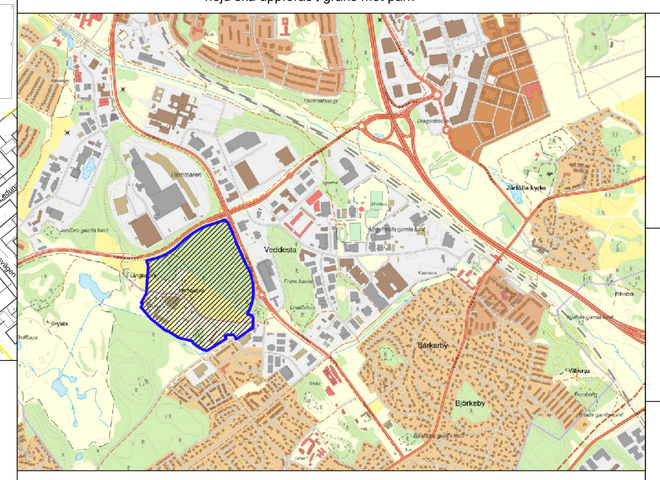
KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 18.00
HÖJDSYSTEM: RH2000

GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2019-01-25 M998

Heidi Wennberg
Kart- och GIS-chef

PLANKARTA

Skala 1:2000 A1 (1:4000 A3)
0 20 40 60 80 100 200 m



ORIENTERINGSSKISS

JÄRFÄLLA

Detaljplan

Plankarta med bestämmelser

Ormbacka etapp B

Del av Veddesta 2:1 m.fl.

(upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900)

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Malin Danielsson
Planchef

Teresa Westman
Planarkitekt

Kst 2014/461

KARTA 1(2)	
SAMRÅD	september 2016
GRANSKNING	april-maj 2019
REVIDERAD	18 september 2019
ANTAGEN	21 oktober 2019
LÄNST.BESLUT	15 november 2019
LAGA KRAFT	19 november 2019
PLANHANDLINGAR:	PLANKARTA ILLUSTRATION
D 19 10 21	