

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 gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	GATA	Trafik mellan områden och lokaltrafik
	GC-VÄG	Gång- och cykelväg
	GÅNG	Gångväg
	NATUR	Naturområde

Kvartersmark

	B	Bostäder
	E	Tekniska anläggningar
	E _i	Dagvattendike
	H	Handel, ej bensinstation eller motsvarande miljöfarlig verksamhet

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

	parkeringsyta	Delar av ytan får iordningställas för parkering, dock ej hårdgröas
	gångstig	Gångstig ska finnas som möjliggör passage genom området

UTNYTTJANDEGRAD

	e ₁	Högsta sammanlagda byggnadsarea är en fjärdedel av fastighetens kvartersmark upp till 250 m ² varav högst 190 m ² för högparti.
	e ₂	Högsta sammanlagda byggnadsarea är en fjärdedel av fastighetens kvartersmark upp till 170 m ² varav högst 120 m ² för högparti.
	e ₃	Högsta sammanlagda byggnadsarea är en fjärdedel av fastighetens kvartersmark upp till 120 m ² varav högst 80 m ² för högparti.
	e ₄	Största byggnadsarean är 250 m ²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Marken får med undantag av uthus och garage inte föras med byggnader. Bostad får inte anordnas.
g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

	n ₁	Om minst 100 m ² byggs eller hårdgröas måste fördrojning av dagvatten anordnas motsvarande 10 mm nederbörd på samtliga ytor utan infiltration.
	n ₂	Vegetation ska täcka minst 20% av ytan
	n ₃	Markens nivå får inte höjas
	n ₄	Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten (undantaget om berggrunden utgör markyta)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

	p ₁	Byggnader skall placeras minst 1 m från fasthetsgräns och huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från angränsande bostadsfastighet. Detta gäller dock ej när hus från olika bostadsfastigheter byggs samman i fasthetsgränsen. Minst 6 m uppställningsplats för bil ska finnas framför garageport. Där prickmark begränsar byggrätten gäller prickmarken.
	p ₂	Byggnader skall placeras minst 1 m från fasthetsgräns och huvudbyggnad skall placeras minst 2 m från angränsande bostadsfastighet. Detta gäller dock ej när hus från olika bostadsfastigheter byggs samman i fasthetsgränsen. Minst 6 m uppställningsplats för bil ska finnas framför garageport. Där prickmark begränsar byggrätten gäller prickmarken.

Utformning

Undantag för byggnadshöjd får göras för upp till två takkupor om de inte upptar mer än hälften av takfotens längd.

	75	Högsta nockhöjd i meter
	60/75	Högsta byggnadshöjd i meter för högparti/lägparti

Kulturhistorisk hänsyn

	q	Byggnaden får inte rivas
	k	Ändring av byggnadens fasad och yttertak skall utformas med särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Av särskild vikt är att bevara följande utseende: Fasad av liggande träpanel med mörk färgsättning, småspröjsade fönster, taklutning och byggnadshöjd.
	k ₁	Ändring av byggnadens fasad och yttertak skall utformas med särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Av särskild vikt är att bevara följande utseende: Fasad av liggande träpanel med mörk färgsättning, småspröjsade fönster, fönsterluckor, takkupans utformning, takmaterial, taklutning och byggnadshöjd.
	k ₂	Ändring av byggnadens fasad och yttertak skall utformas med särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Av särskild vikt är att bevara följande utseende: Fasad av liggande träpanel med mörk färgsättning, småspröjsade fönster, fönsterluckor, takkupans utformning, takmaterial, taklutning och byggnadshöjd.
	k ₃	Ändring av byggnadens fasad och yttertak skall utformas med särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Av särskild vikt är att bevara följande utseende: Fasader av trä och småspröjsade fönster där dessa finns.
	f	Eventuell tillbyggnad eller ny byggnad på tomten ska placeras och utformas så att den ursprungliga huvudbyggnadens uttryck sett från gatan påverkas så lite som möjligt.
	f ₂	Utformning av tillbyggnad eller ny byggnad ska anpassas till befintlig byggnadsstil, bland annat när det gäller fasadmaterial och färgsättning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Byggnader uppförda innan grundkartan upprättades ska inte räknas som planstridiga i samband med bygglovsprövning om de älgårdar som provas inte är i strid med detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

	a	Kommunen skall vara huvudman
	a ₁	Annan än kommunen skall vara huvudman

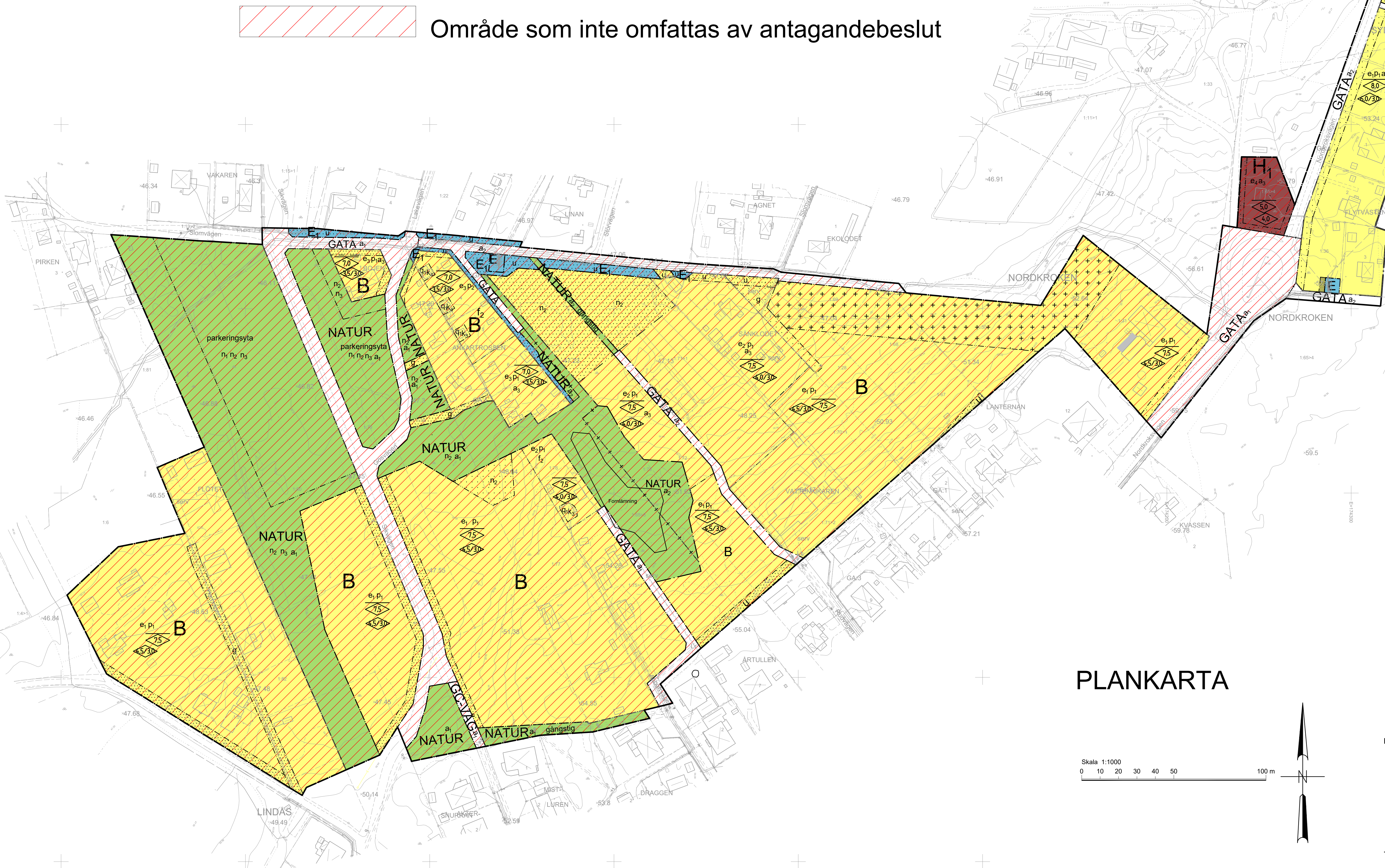
Strandskydd

	a	Strandskydd upphävs när planen vinner laga kraft
--	---	--

UPPLYSNINGAR

Kommunfullmäktige har den 2 februari 2011 antagit "Policy för dagvattenhantering" som ska tillämpas vid utformningen av byggnader och mark.
Tillstånd till vattenverksamhet krävs innan nya dagvattendiken kan genomföras.

ÖVERSIKTSKARTA



TECKENFÖRKLARING

	Traktgräns	
	Fastighetsgräns	
	Kvartersgräns	
	Gemensamhetsanläggning	
	Strandskyddslinje	
	Ägodelsgräns	
	Fornlämningsområde	
	Strandlinje	
	Natura 2000-område	
	Naturresevat	
	Väggkant	
	Staket	
	Häck	
	Mur	
	Traktnamn	
	3:5>2	Registernummer för fastighet med traktnamn
	SYDVÄSTEN	Kvartersnamn
	1	Registernummer för fastigheter med kvartersnamn
	ga:4	Gemensamhetsanläggning
	s:1	Samfäld mark
	Nordkroksvägen	Gatunamn
	Lr.	Ledningsrätt
	serv	Servitut
		Bostadshus karterad efter husliv
		Bostadshus karterad efter takutsprång
		Komplementbyggnad karterad efter takutsprång
		Komplementbyggnad karterad efter husliv
		Skärmtak
		Brygga
		Skog
		Akermark
		Ängsmark
		Plattbelagd yta
		Trappsymbol
		Slätttecken
		Belysningsstolpe
		Berg i dagen
		Nivåkurvor
		Dike
		Vattendrag
		Bassäng/Pool
		Elskåp
		Elledning-markkabel
		Teleledning-luftkabel
		Teleledning-markkabel
		Koordinatkruss och koordinater
		Gränspunkt
		Markhöjder

Grundkartan upprättad som ett utdrag ur Vänerns kommunens primärkartverk Koordinatsystem Sweref 99 12:00 Höjdsystem RH 2000

Vänerns kommun 2014-02-27

Vänerns kommun 2014-02-27

Cecilia Eriksson
Kart- och mättningsingenjör

Björn Hallblad
Kart- och mättningsingenjör

ANTAGEN 2017-10-31 § 119
LAGA KRAFT 2017-11-30

531