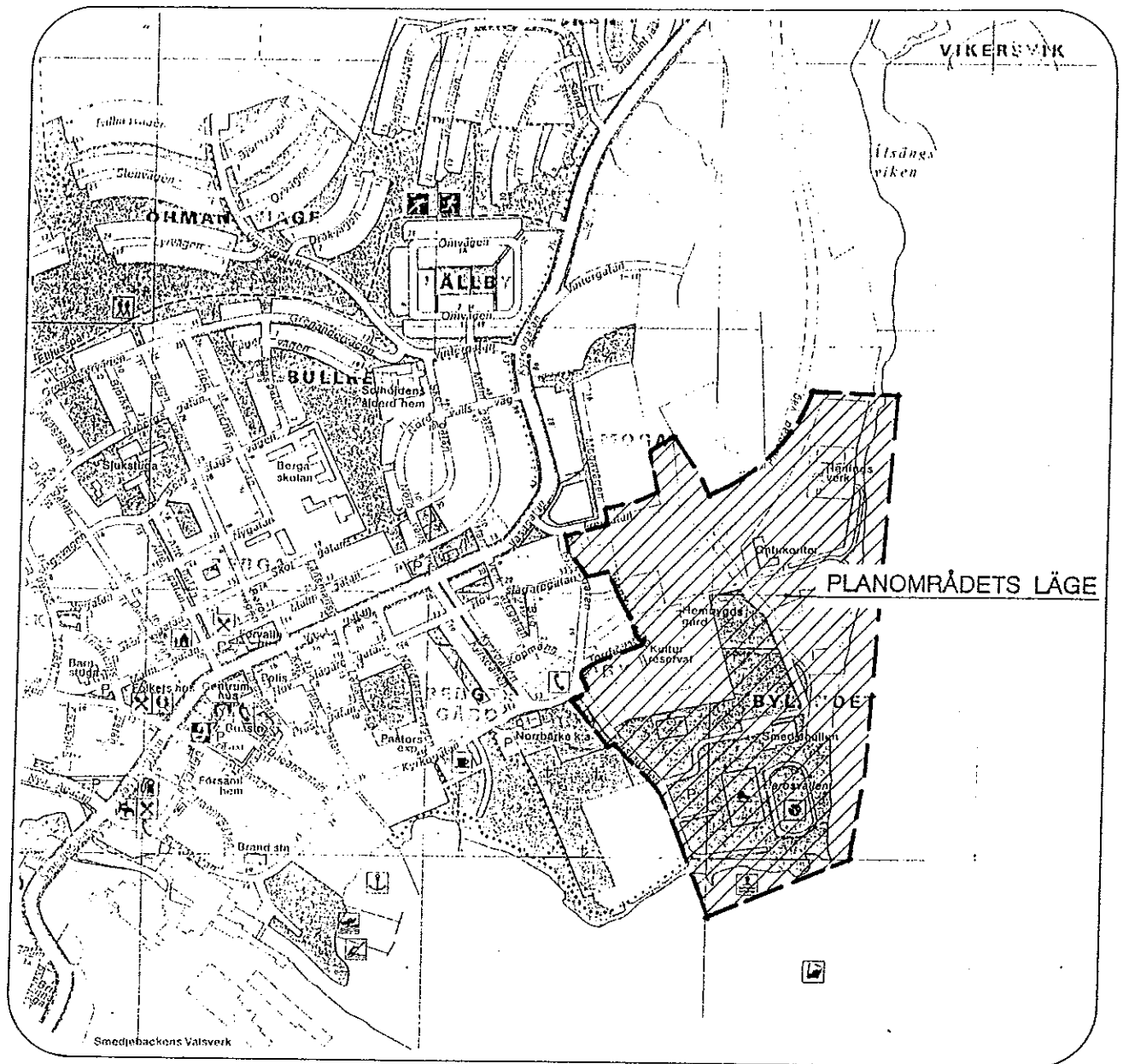
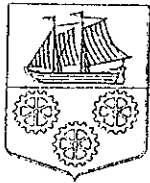




DETALJPLAN FÖR

HEROSFÄLTET m m

(OMRÅDE MELLAN PRÄSTAVÄGEN, TORRBOVÄGEN, JUNGFRU-
GATAN, KYRKOGATAN, LÄNSVÄGEN OCH NORRA BARKEN)

I SMEDJEBACKENS KOMMUN, KOPPARBERGS LÄN

Detaljplan för
HEROSFÄLTET m m
(område mellan Prästavägen, Torrbovägen, Jungfrugatan, Kyrkogatan, länsvägen och Norra Barken)
i Smedjebackens kommun, Kopparbergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av två plankartor i skala 1:1000 med planbestämmelser samt illustrationskarta i skala 1:2000. Till planförslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är i första hand att erhålla en lämplig avgränsning och markanvändning för Herosfältet och Hembygdsgårdens bevarandeområde. Avsikten är att utveckla dessa till ett attraktivt och sammanhängande område för sport, kultur och olika fritidsaktiviteter. Planregleringen omfattar även borttagande av en inaktuell vägsträckning, legalisering av pågående markanvändning i berörda kvarter samt anpassning till nya länsvägen med anslutningsgator och gång- och cykelvägar. I planförslaget prövas även möjligheterna att planlägga bebyggelsen längs Norra Barken, vid Bylandet, för bostadsändamål.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Smedjebackens tätort. Planområdet omfattar Herosvallen och Hembygdsgården med angränsande områden. Även Tekniska verken och ett mindre område norr om länsvägen ingår i planområdet.

Planområdets totala areal uppgår till ca 38 ha. Större delen av området har tidigare detaljplanlagts.

Herosvallen och större delen av den obebyggda marken ägs av Smedjebackens kommun. Fastigheterna Smedjebacken 3:4, 3:26 och 3:27 ingår i Norrbärke Hembygdsförenings markägoinnehav. Stiftelsen Byggherren äger fastigheterna Hattmakaren 6 och Rörmokaren 3. Övrig mark inom planområdet är med några enstaka undantag i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplanen för Smedjebackens kommun, antagen av kommunfullmäktige 1993-11-25, anges inga närmare riktlinjer för områdets användning. I en kommundelsplan för Smedjebackens tätort, antagen av kommunfullmäktige 1982-06-30, är Herosområdet redovisat för rekreativsändamål och Hembygdsgårdens område som kultur. Ett vägreservat för ny sträckning av länsväg 635 med koppling till Kyrkogatan finns även redovisad i kommundelsplanen.

Med undantag av ett område i öster och ett mindre område i norr har planområdet tidigare detaljplanlagts. De gällande detaljplanerna för området vann laga kraft eller fastställdes 1992-07-06, 1991-11-15 och 1991-06-10 respektive 1978-05-18, 1976-11-30, 1976-03-02, 1971-06-14, 1965-10-20, 1935-05-03 och 1924-11-28.

I de gällande detaljplanerna är en del av Herosvallen redovisad för idrottsändamål och Hembygdsgården med närmast angränsande områden som kulturresevat. Ett nu inaktuellt vägreservat gör intrång i delar av kvarteren Lantmätaren och Apoterkaren. I kvarteret Hattmakaren finns ett outnyttjat område för flerbostadshus. Kvarteret Rörmokaren är i sin helhet beläget inom område för bostadsändamål. En befintlig gång- och cykelväg längs kvarterets södra sida har således tillkommit genom beslut om avvikelse från gällande detaljplan. Av bostadsbebyggelsen längs Norra Barken, i planområdets östra del, är endast det sydligaste bostadshuset beläget inom detaljplanlagt område (allmän kvartersmark).

Generellt strandskyddsförordnande, 100 m från Norra Barkens strandlinje, gäller för den del av planområdet som inte tidigare detaljplanlagts. Strandskyddsförordnande gäller även inom vattenområde som omfattas av detaljplan fastställd 1976-03-02.

Större delen av planområdet, delen som är belägen söder om Torrbovägen, är av riksintresse för det rörliga friluftslivet (F17-Barkensjöarna).

Kommunen har beslutat att upprätta detaljplan för området. Avsikten med planläggningen framgår av vad som nämns under "Planens syfte och huvuddrag". Detaljplanen skall utformas så att det inom Herosfältet ges utrymme för ett badhus.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken inom planområdet ligger i en svag sydslutning. Sydöstra delen av området, som gränsar mot Norra Barken, är i det närmaste plant. Området kännetecknas av öppna ytor. Vegetation förekommer främst längs strandpartiet i sydöst och i området närmast länsvägen i norr.

Räddningstjänsten har karterat översvämningskänsliga områden. Stränderna mot Norra Barken i Smedjebackens tätort är ett sådant område. Uppmätta nivåer fr o m år 1916 visar att extremt hög vattennivå uppmättes den 14 maj 1977. Enligt uppgift från Fagersta Tekniskservice uppgick vattennivån då till +102.46 vid planområdet. Med anledning härav har en särskild planbestämmelse införts i detaljplanen som innebär att vid om- och nybyggnad skall byggnader anpassas till extremt högvatten (+102.70). Byggnadskonstruktioner under denna nivå skall vara av material och utförande som ej tar skada vid tillfälligt högvatten.

Vid om- eller nybyggnader i området skall detaljerad grundundersökning utföras av respektive exploatör. Undersökningen skall tas fram i samband med husprojektering. Beträffande förekomst av markradon skall kontakt tas med miljö- och byggnadsnämnden om på vilket sätt detta skall undersökas och om särskilda åtgärder krävs.

Enligt Riksantikvarieämbetets register finns ett antal fornlämningar registrerade inom planområdet. Dessa är en plats med tradition (R 203 – belägen vid Prästabadet), Hembygdsgården med ett 20-tal timrade byggnader och samlingar, vägghållningsstenar samt milstolpe (R224), minnessten vid sjöbotten (R 246) och slagg- och skärstensförekomst samt strandremsa med namnet Byriset (R 626). Fornlämningarnas ungefärliga läge och utbredning har illustrerats på plankartorna. Fornlämningarna är skyddade enligt kulturminneslagens 2 kapitel, Eventuella markarbeten eller andra åtgärder som berör fornlämningarna kräver länsstyrelsens tillstånd.

Om tidigare okända fornlämningar påträffas vid mark- och schaktningsarbeten måste arbetena omedelbart avbrytas och anmälan härom göras till länsstyrelsen enligt bestämmelserna i kulturminneslagens 2 kapitel.

Bebyggelseområden

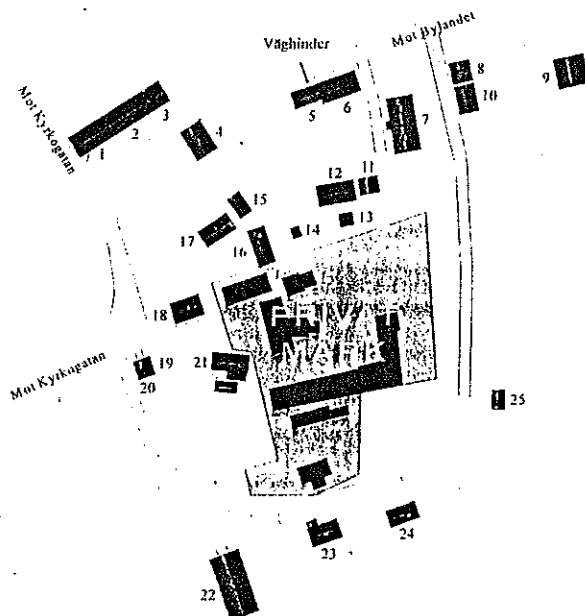
I detaljplanen ingår bl a kvarteren Apotekaren, Lantmätaren, Hattmakaren och Rörmokaren. Dessa kvarter är i huvudsak bebyggda med bostadshus. Bebyggelsen i de tre förstnämnda kvarteren är belägna inom områden som i Dalarnas Museums kulturhistoriska inventering är av stort kulturhistoriskt värde (område omkring Kyrkogatan samt By-området). Vid kyrkan och By låg sedan medeltiden sockencentrat för Norrbärke.

Bebyggelsen i kvarteren Apotekaren och Lantmätaren utgörs idag av en mindre klunga oregelbundet placerade gårdar, väl ihopsamlade mellan kyrkan och jordbruksmarken ner mot sjön Barken. Byggnaderna, uppförda från 1700-talet och framåt, utgörs av rödmålade trähus och tegeltak. En grusväg slingrar sig genom området. Ett spannmålmagasin från Kyrkogatan har flyttats till området liksom Bellmansgården från Furbo, nu tillhörigt Norrbärke hembygdsförening. Bebyggelsen och området har ännu idag den gamla bykaraktären kvar. Den kontrasteras i sin uppbyggnad mot den förnärmare bebyggelsen utmed Kyrkogatan.

Dalarnas Museum rekommenderar att karaktären av klungby med omgivande jordbruksmark bör behållas. Nya hus utanför redan bebyggda tomter är olämpliga. Byggnader bör vara friliggande och användas för bostadsändamål, gärna i kombination med hantverkslokaler. För den gamla bebyggelsen rekommenderas att skyddsbestämmelser införs samt att avgränsad jordbruksmark ej tas i bruk för annat ändamål. Eventuella nybyggnader måste anpassas och underordnas den äldre bebyggelsen. Det innebär att de bör vara 1–2 våningar höga och ha sadeltak. Hus bör ligga oregelbundet placerade på tomterna. Fasaderna kläs lämpligen med stående lockpanel av trä, faluröda. Taken bör täckas med rött lertegel. Underhåll och renovering av befintliga hus bör ske med traditionella material och färger och detaljutförande. Det gäller även uthus. Kuperade tomter bör ej planas ut. Tomt bör omgärdas med spjälstaket, äldre gårdar kan även ha gärdesgård.

Omfattningen av Norrbärke Hembygds- gård framgår av vidstående karta, utgiven av Norrbärke Hembygdsförening.

KARTA ÖVER NORRBÄRKE HEMBYGDSGÅRD



1 Ladugård och Snickeri	11 Stolpbod	21 Privata fastigheter
2 Verkstad	12 Loge	22 Stådesmagasin
3 Expedition	13 Vandring	Servering vän. 1
4 Vakmästare	14 Stolpbod	Dansgolv vän. 2
5 Visthusbod	15 Jordkällare	Museum vän. 3
6 Lottbod	16 Andriettas	23 Bagarstuga och vävstuga
7 Bellmansgården	17 Luckes	24 Rosells
8 Torkria	18 Uthyrd bostad	25 Smedja
9 Järnbod	19 Sadelmakeri	
10 Vagnslider	20 Toilett	

Hembygdsgårdens kulturresevat föreslås i princip behållas enligt gällande detaljplaner. Viss utökning föreslås dock i norr så att berörd del av Torrbövägen samt ekonomibyggnaden på fastigheten Lantmätaren 7 (punkt 1-3 på kartan) innefattas i resevatet. I öster föreslås området utökas till befintligt dike och inhägnad enligt fornminnesområdets utbredning så att järnboden (punkt 9) och Smedjan (punkt 25) blir belägna inom kulturresevatet.

För resterande delar av kvarteren Apotekaren och Lantmätaren samt bebyggd del av kvarteret Hattmakaren kan pågående markanvändning legaliseras i planförslaget genom att bli nämnda vägresevat utgår. För att området skall få behålla sin prägel föreskrivs särskilda anpassningsbestämmelser. Det innebär i princip att Dalarnas Museums rekommendationer bör följas vid eventuella om- och nybyggnader i nämnda kvarter. Fastigheten Hattmakaren 8, som i gällande detaljplan är avsedd för flerbostadshus, föreslås förbli obebyggd och överförs till naturmark. En mindre utökning av kvarteret Lantmätaren föreslås efter önskemål från ägarna till fastigheterna Lantmätaren 11 och 13. Likaså överförs parkremsan mellan kvarteren Hattmakaren och Ritaren till kvartersmark för bostadsändamål.

En planmässig reglering av kvarteret Rörmokaren föreslås, så att redan utbyggd gång- och cykelväg i kvarterets södra del blir belägen inom allmän plats.

Den befintliga bebyggelsegruppen vid Bylandet planläggs för bostadsändamål. För att erhålla en lämplig framtida kvartersavgränsning mot Frejgatan kommer viss fastighetsreglering att erfordras. Fornminnet R 626 berör större delen av kvarteret.

I förhållande till gällande detaljplaner utökas Herosfältets idrottsområde väsentligt. I området inryms bli anläggningarna Smedjehallen, Fundiahallen, fotbolls- och bandyplan, övningsfältet längs Frejgatan, friidrottsstadion, tennisbanorna, parkeringar, några gång- och cykelhuvudstråk samt ett eventuellt nytt badhus och ett tempererat utomhusbad. I söder utvidgas området något så att möjligheter finns att bygga ut friidrottsarenan till normenlig storlek. Detaljplanen utformas även så att den medger ett flexibelt byggande, exempelvis alternativa lägen för det nya badhuset. Den norra delen av idrottsområdet, övningsfältet - beläget mellan Hembygdsgårdens kulturresevat och Frejgatan, föreslås dock inte få byggas. Det bedöms mycket viktigt ur miljösynpunkt att bevara öppenheten i denna del av planområdet.

Kvarteret Förrådet med Tekniska kontoret och avloppreningsverket ges möjlighet att utökas något mot länsvägen i och med att inaktuellt vägresevat utgår.

Söder om kvarteret Förrådet finns en unik jordkällare med överbyggnad. Detta objekt är av stort kulturhistoriskt värde och föreslås bevaras för framtiden genom bestämmelse om kulturresevat.

Tillgänglighet

De förändringar, som kan bli aktuella inom planområdet, kommer i första hand att ske inom idrottsområdet. Området är i det närmaste helt plant och har god tillgänglighet för rörelsehindrade. Nya byggnader inom planområdet ska utformas tillgängliga för handikappade enligt Nybyggnadsreglerna.

Friytor

Genom att det inaktuella vägresevatet utgår och fastigheten Hattmakaren 8 överförs till naturmark, kan ett stort sammanhängande naturområde säkerställas för framtiden. Området kan nyttjas för en mängd olika aktiviteter vid olika årstider, exempelvis lek och spel, cirkusplats, valborgsmässofirande, reservplats för bilparkering m m. Marken intill Norra Barken, söder om kvarteret Förrådet, behålls också som friyta och föreslås som allmän naturmark. Möjligheter finns därmed att även fortsättningsvis nyttja strandområdet för mindre båtuppläggning, fiskeplats och annan rekreation. Strandområdena runt Herosvallen och nedanför kvarteret Förrådet behålls som allmän platsmark (natur).

Inom bostadskvarteren finns utrymme för närlekplatser. Närheten till Herosfältet med alla aktiviteter, Prästabadet i söder, nämnda friytor samt gång- och cykelvägar ger sällsynt goda möjligheter till motion och rekreation i området.

Strandskyddet avses att upphävas i sin helhet inom planområdet. Detta motiveras av att den mark som föreslås för bostadsändamål redan är ianspråktagen tomtmark samt att allmänhetens tillgänglighet till stranden inom naturmark är säkerställd genom att kommunen är huvudman för allmän plats. Området synes inte innehålla några biotoper som särskilt behöver skyddas. Upphävandet överensstämmer med tidigare synsätt i de till området angränsande, gällande, detaljplanerna.

Vattenområden

Det befintliga Prästabadet legaliseras i detaljplanen. Bilparkeringsplatser till badet föreslås anordnas inom idrottsområdet intill Prästavägen så att samnyttjande kan ske. Vattenområdenas utbredning inom planområdet följer i stora drag befintlig strandlinje samt gällande detaljplaners avgränsningar. Det öppna vattenområdet föreslås få överbyggas med mindre, enstaka bryggor.

Gator och trafik

Länsväg 635 berör planområdet i dess norra del. Länsvägen som har karaktären av huvudgata beräknas trafikeras av ca 2.500 fordon/dygn vid planområdet. Den skyltade hastigheten är 50 km/tim. Den del av kvarteret Hattmakaren som är beläget närmast länsvägen är utsatt för störningar av vägtrafikbuller. Marken närmast länsvägen får därför endast bebyggas med uthus, garage o dyl. Dessutom har en särskild skyddsbestämmelse införts som reglerar utförande av bostadshus och uteplatser på fastigheten Hyttkammaren 6. Mot länsvägen föreskrivs utfartsförbud från kvartersmark.

Frejgatan, Prästavägen och Jungfrugatan behålls som allmänna lokalgator. Frejgatan som utgör huvudtillfart till Herosfältet föreslås avslutas med en vändplats intill sporthallen. Vändplatsen dimensioneras så att den möjliggör trafiksäker vändning med buss. Prästavägen, tillfartsväg för bl a Herosfältets västra del och Prästabadet, föreslås avslutas med en något mindre vändplats. Jungfrugatan utläggs som lokalgata ända fram till kvarteret Hattmakaren. Torrbövägen, på sträckan mellan Jungfrugatan och Frejgatan, föreslås överföras till kvartersmark och ingå i Hembygdsgårdens kulturresevat. Vägen avses dock även fortsättningsvis vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. En särskild planbestämmelse införs om detta samt att fastigheten Lantmätaren 11 ges möjlighet att nå allmän gatumark via Torrbövägens västra del.

Vid projekteringar i området är det viktigt att hänsyn tas till räddningsfordons framkomlighet. Framkomligheten kommer i vanlig ordning att beaktas vid bygglovprövningen.

All bilparkering inom planområdet skall normalt ske på respektive tomt. Goda förutsättningar finns dock till visst samnyttjande av bilplatser inom planområdet. För att undvika stora iordningställda parkeringsytor som endast nyttjas vid enstaka större arrangemang kan lämpligen en del av föreslagen naturmark vid hörnet Torrbövägen-Frejgatan utgöra reservparkering för tillfällig bilparkering. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det viktigt att parkeringsplatserna i området lokaliseras så att säkra gångförbindelser erhålls mellan de olika målpunkterna.

I planförslaget reserveras utrymme för flera gång- och cykelhuvudstråk. De redan utbyggda gång- och cykelvägarna vid länsvägen, från Mogaområdet och söderut legaliseras i planförslaget. Nämnda stråk föreslås förlängas efter Frejgatan i en separat gång- och cykelväg till Herosvallens entré och vidare runt Barkenstranden mot befintliga gc-vägar vid badet och Prästavägen. Möjligheter finns även att anlägga en gång- och cykelväg mellan sjön och kvarteret Förrådet som förbindelse mellan tätorten och de norrut liggande områdena. Några gång- och cykelhuvudstråk föreslås även genom kulturresevatet och idrottsområdet. Allmänhetens tillgänglighet till dessa säkerställs genom en särskild bestämmelse.

Störningar

Såsom framgår under "Gator och trafik" erfordras speciella skyddsåtgärder ur vägtrafikbullersynpunkt för fastigheten Hattmakaren 6. En särskild planbestämmelse är införd i planförslaget som innebär att bostadslägenheter vid om- och nybyggnad skall avskärmas eller utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överstiger 30 dB(A). Uteplatser skall avskärmas eller förläggas så att den ekvivalenta ljudnivån utomhus ej överstiger 55 dB(A).

Med hänsyn till avloppsreningsverket och dess öppna bassänger, erfordras ett skyddsavstånd på ca 200 m till område för bostäder.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. En hel del av dessa ledningar (u-områden) finns utbyggda inom kvartersmark. I planområdets södra del finns en pumpstation (u₁). Dessa anläggningar skyddas inom kvartersmark genom ledningsreservat. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor liksom dagvatten från gatorna skall omhändertas på ett tillfredsställande sätt efter de förutsättningar som finns i området. Se även under "Natur" om uppmärksamhet beträffande förhöjda vattennivåer i sjön.

Huvuddelen av elförsörjningen sker från två transformatorstationer som finns inom planområdet. Den ena av dessa är en separat station som är belägen inom idrottsområdet (I₁). Den andra finns i en av reningsverkets byggnader. Dessa beräknas ha kapacitet att även klara elförsörjningen för eventuellt tillkommande bebyggelse och anläggningar i området. De på plankartorna inmärkt reservaten för högspänningskabel/-ledning (I) är ungefärliga lägen och alltså inte exakt redovisade. Stråken kan komma att läggas om och ersättas med ny kabel i samband med förstärkningsarbeten eller byggnationer i området.

Bebyggelsens uppvärmning avses såsom hittills att ske genom enskilda värmeanläggningar. Områdets belägenhet ger dock utmärkta möjligheter att anlägga system som utvinner värme från sjön. Inom idrottsområdet finns även stora möjligheter att ta tillvara värme genom samkoppling med befintliga aggregat och anläggningar.

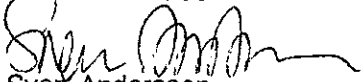
Administrativa frågor

Planens genomförandetid slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Övriga genomförande frågor framgår av tillhörande genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULT

Handlingarna har upprättats av Lennart Lindeberg ArchitectPartner, Falun i samarbete med berörda kommunala förvaltningar. Samråd har skett i enlighet med upprättad samrådsredogörelse. Samrådsmöte ägde rum i IOGT-lokalen den 21 november 1995.

Miljö- och Bygghuset, Smedjebacken 1996.01.23


Sven Andersson
Stadsarkitekt

Godkänd för antagande	MBN	1996-03-19
Antagen	KF	1996-04-25
Vunnit laga kraft		1996-05-24

Detaljplan för
HEROSFÄLTET m m
(område mellan Prästavägen, Torrbovägen, Jungfru-
gatan, Kyrkogatan, länsvägen och Norra Barken)
i Smedjebackens kommun, Kopparbergs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplaneförslaget avses efter samråd och utställning att antas av kommunfullmäktige under andra kvartalet 1996.

Erforderliga mark- och fastighetsregleringar avses ske successivt under planens genomförandetid.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Staten är väghållare för länsvägen. Kommunen svarar för utbyggnader, drift och underhåll av det övriga allmänna gatunätet, föreslagna gång- och cykelvägar samt det allmänna VA-nätet inom planområdet.

Inom kvartersmark svarar resp markägare/exploatör för genomförandet av planen.

Markförvärv

Kommunen avses förvärva den mark som i detaljplanen är avsedd för allmän plats. Föreslagen kvartersmark som avses sammanläggas med fastighet skall förvärvas av respektive fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering avses att ske med stöd av detaljplanen och beställas hos lantmäteriet i Ludvika.

Ledningsrätt bildas för kommunens vatten-, dag- och spillvattenledningar samt pumpstation inom kvartersmark (u- respektive u₁-område).

Ledningsrätt bildas för elektrisk högspänningsledning/-kabel samt transformatorstation inom kvartersmark (l- respektive l₁-område).

Avtal upprättas mellan kommunen och respektive ägare om rätt för allmän gång- och cykeltrafik att färdas över kvartersmark (x-område).

Avtal upprättas mellan ägarna till fastigheterna Apotekaren 1 och 2 samt ägarna till Torrbovägens västra del och fastigheten Lantmäteriet 11 om rätt till utfart (y-område).

Avtal upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Smedjebacken 3:16 angående genomförande av planen i de delar som berör Smedjebacken 3:16 (skötsel av väg).

EKONOMISKA FRÅGOR

Staten och kommunen svarar för de kostnader som uppkommer för utbyggnader inom allmän plats.

Respektive exploatör/markägare svarar för kostnader på kvartersmark.

Kommunen har beslutat att s k planavgift enligt plan- och bygglagen skall tas ut av de fastighetsägare som har nytta av en detaljplan. Exploatering enligt denna detaljplan kommer därför att belastas med en sådan avgift, vilken tas ut i samband med bygglovsprövningen. Avgiftens storlek varierar med arten och omfattningen av exploateringen.

Eventuella geotekniska undersökningar och markradonundersökningar utförs av respektive exploatör/markägare inom kvartersmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULT

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Lennart Lindeberg ArchitectPartner, Falun i samarbete med lantmätare Sven-Erik Norder och berörda kommunala förvaltningar.

REDAKTIONELL ÄNDRING

Genomförandebeskrivningen har efter planförslagets utställning, i enlighet med MBN:s beslut 1996.03.19, redaktionellt kompletterats med att avtal skall upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Smedjebacken 3:16.

Miljö- och Bygghuset, Smedjebacken 1996.01.23



Sven Andersson
Stadsarkitekt

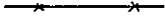
Godkänd för antagande
Antagen
Vunnit laga kraft

MBN	1996-03-19
KF	1996-04-25
	1996-05-24

PLANBESTÄMMELSER

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

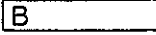
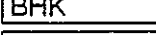
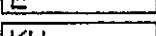
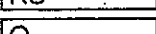
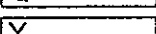
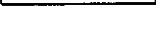
GRÄNSBETECKNINGAR

	Gräns för planområdet
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Utgående användningsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde med gång- och cykeltrafik
bad	Badplats

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Bostäder
	Bostäder och samlingslokaler
	Bostäder och handel
	Bostäder, handel och kontor
	Kyrka
	Tekniska anläggningar, avloppsreningsverk
	Kontor och förråd
	Kulturresevat
	Idrott

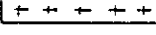
ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

	Öppet vattenområde som får överbyggas med enstaka bryggor
	Vattenområde, badplats

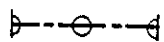
UTNYTTJANDEGRAD

e ₁	Endast friliggandehus. Högst en lägenhet per tomt får finnas. Minsta tomtstorlek är 600 m ² . Största sammanlagd byggnadsarea är 20 procent av tomtarean.
e ₂	Största sammanlagd byggnadsarea i m ² .

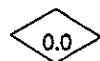
BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas.
	Marken får endast bebyggas med uthus och gårdsbyggnader.
u, u ₁	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska va-ledningar resp. pumpstation.
l, l ₁	Marken skall vara tillgänglig för allmän högspänningsledning/-kabel resp. transformatorstation.
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

MARKENS ANORDNANDE

 Utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE



I, II

q₁

q₂

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från gräns mot granntomt.

Gårdsbyggnader skall placeras minst 1,5 m från tomtgräns.

Högsta byggnadshöjd i meter. Där så provas lämpligt må byggnadsnämnden medge högre höjd för mindre byggnadsdel.

Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 resp. 6,5 m. Utöver II-våningar får vind inte inredas.

Högsta byggnadshöjd för uthus och gårdsbyggnader är 3,5 m.

Största taklutning är 37°.

Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Värdefull miljö. Ny byggnad skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Vid om- och nybyggnad skall byggnader utföras med vattentålig grundläggning och sockelkonstruktion anpassade till extremt högvatten (+102,70). Byggnadskonstruktioner under denna nivå skall vara av material och utförande som ej tar skada vid tillfälligt högvatten.

STÖRNINGSSKYDD

s

Bostäder skall vid om- och nybyggnad utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överstiger 30 dB(A). Uteplatser skall förläggas eller avskärmade så att den ekvivalenta ljudnivån utomhus ej överstiger 55 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft