

## Förstoring av planbestämmelser tillhörande *Detaljplan för Koholmen 1:38, 1:52, 1:1 m fl, södra Koholmen, 151127*:

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar.

Endast angivnen användning och utformning är tillåten. Bestämmelser markerade med "●" gäller inom hela planområdet, där annat ej anges med beteckning i kartan.

Befintlig bebyggelse inom planområdet är definierad i Lantmäteriets grundkartan 2015-11-12 samt flygfoton 2015-04-27. I planens bestämmelser markeras hänvisningar till denna definition med "▲" (asterisk).

#### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

|               |         |                                |
|---------------|---------|--------------------------------|
| <span></span> | GATA    | Lokaltrafik                    |
| <span></span> | GATA,   | Lokaltrafik, parkering medges. |
| <span></span> | GANG    | Gångtrafik                     |
| <span></span> | P-PLATS | Parkering                      |
| <span></span> | PARK    | Anlagd park                    |
| <span></span> | NATUR   | Naturområde                    |

#### Kvartersmark

|               |                |   |
|---------------|----------------|---|
| <span></span> | B              | Bostäder  |
| <span></span> | B.C            | Bostäder, centrumverksamheter. Bostad får ej anordnas i bottenvåningen.   |
| <span></span> | BCS            | Bostäder, centrumverksamheter, skola och förskola.  |
| <span></span> | BGR            | Bostäder, centrumverksamheter och kultur. Bostad får ej anordna bottenvåningen.   |
| <span></span> | E              | Tekniska anläggningar   |
| <span></span> | B.K            | Bostäder, kontor. Bostad får ej ordnas i bottenvåning.  |
| <span></span> | RC             | Kultur och centrumtjänstämål  |
| <span></span> | R              | Kyrka, besöksanläggningar.  |
| <span></span> | V <sub>1</sub> | Hamnområde med förärdbyggnader. Mark får ej regleras ill annt än av kommunen ägd fastighet.                               |
| <span></span> | V <sub>2</sub> | Hamnområde med bryggor. Bryggor skall vara tillgängliga för allmän gångtrafik. Mark får ej regleras till annan fastighet. |
| <span></span> | V <sub>3</sub> | Hamnområde  |

#### Vattenområdet

|               |                |  |
|---------------|----------------|--|
| <span></span> | W              | Öppet vattenområde   |
| <span></span> | W <sub>1</sub> | Vattenområde med bryggor. Nya bryggor får inte uppföras. Befint bryggor* som rves, brinner ned eller på annat sätt skadas får ersättas/renoveras underhållas till i princip samma placering/utformning och utseende. |

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Lekplats

#### BEFINTLIG BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR

- Befintlig\* bebyggelse inom kvartersmark ska betraktas som planerlig. Detta gäller även bygglov beviljat innan planens lagakraftvännande.
- Befintliga\* anläggningar inom kvartersmark och vattenområde ska betraktas som planerliga.

#### UTNYTTJANDEGRAD

- Största sammanlagda byggnadsarea får där annat ej anges vara högst 40 % av fastighetsarean exklusive prickad mark.
- Tillbyggnad av befintlig\* huvudbyggnad får ske med högst 20 % av befintlig\* byggnadsarea.
- Avstyckning av fastigheter får endast ske där så särskilt anges. Siffrna anger högsta tillåtna sammanlagda byggnadsarea i m<sup>2</sup> inom användningsområdet.

- e<sub>1</sub> Två fastigheter med minst 350 m<sup>2</sup> får avstyckas.
- e<sub>2</sub> Befintlig\* fastighet får styckas i två delar om minst 300 m<sup>2</sup> vardera. Största sammanlagda byggnadsarea inom nya fastigheter får vara 40% av respektive ny fastighetsarea.
- e<sub>3</sub> Befintlig\* fastighet får styckas i två delar. Avstyckning ska ske så att alla fastighetsdelar har minst en sida mot bygga.
- e<sub>4</sub> Området får styckas i x antal fastigheter för att medge ägartägenheter

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad/er får ej uppföras.
- Marken får endast byggas med förärdbyggnader.
- g Mark och brygga ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x Mark och bygga ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

#### MARKENS ANORDNANDE

- För tillkommande bostäder ska parkeringsplatser om 1 plats per lägenhet säkerställas inom tomtmark.
- För tillkommande verksamheter ska utrymme för erforderlig parkering säkerställas.
- Anordnande av mark ska ske så att stora och för området främmande slänter eller stödmurar undviks.

#### PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Byggnad inom kvartersmark som rves, brinner ned eller på annat sätt skadas får ersättas/renoveras/underhållas till **samma** placering/ utformning/utseende som befintlig\* byggnad, och skall då betraktas som planerlig. Vid ersättning/ renovering/underhåll/ombyggnad/tillbyggnad av befintlig\* byggnad till **annan** placering, utformning, utseende eller höjd gäller där annat ej anges samma bestämmelser som för ny byggnad.
- Befintliga\* takutsprång får överlappa allmän plats.

#### Placering

- Där annat ej anges ska huvudbyggnad placeras minst 3 meter från tomtgräns.
- Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns mot gata.
- Befintliga\* takutsprång för överlappa allmän plats.
- p<sub>1</sub> Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns.
- p<sub>2</sub> Byggnad ska placeras med korsida i riktning längs kaj.
- p<sub>3</sub> Huvudbyggnad ska placeras i tomtgräns mot gata.

#### Utformning

- Där annat ej anges ska huvudbyggnader vara friliggande ifrån varandra.
- Byggnadshöjd ska beräknas från medelhöjd mark runt huset i sockelliv.
- Där annat ej anges är högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 3,5 meter. Detta gäller ej inom område där rockhöjd regleras med beteckning i kartan.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 meter.
- Där annat ej anges ska tak utformas som sadeltak för huvudbyggnad/ magasin- byggnad och som sadeltak eller pulpettak för komplementbyggnad. Nya valnade tak får ej uppföras.
- Taklutning för huvudbyggnad ska där annat ej anges vara lägst 24 och högst 34 grader.
- Där annat ej anges får taklyft till en bredd av högst 1/3 av fasadlängden utföras på huvudbyggnad. Taklyft ska då ej räknas in i byggnadshöjden.

- Högsta tillåtna rockhöjd för huvudbyggnad i meter över nollplanet.

- v<sub>1</sub> Takkupor medges ej, dock medges enstaka mindre takfönster i takfallet. Taklyft till en bredd av högst 1/3 av fasadlängden får **endast** utföras på magasinbyggnader med långsidan mot vatnet och/eller gatan. Större glasyltor (fönster, glasdörrar, fasta glaspartier) skall förses med utvändiga stängbara träluckor.
- v<sub>2</sub> Huvudbyggnader får sammanbyggas med varandra.

#### Utseende

- Fasadmateriäl skall vara träpanel målad i traditionell färg, dvs ljus täckande färg eller matt fäloröd slammfärg, eller annat traditionellt material (exempelvis fibercementstykva, sluskskorrugerad plåt) i motsvarande färgsättning.
- Takmaterial skall vara rött lertegel eller annat traditionellt takmaterial (exempelvis plåt, papp, fibercement). Betongtakpannor eller plåttak som imiterar taktegel medges ej.
- Byggnadsdetaljer som dörrblad, portar, fönsterluckor, foder, vindskivor, vattskivor etc. skall vara målade i traditionell färg och kulör.

#### Varsamhetsbestämmelser

- Varsamhet ska iakttas vid underhåll och ändring av byggnaders exteriörer, i avsikt att bevara bebyggelsens särart. Aulentisk byggnadsvolym, takform, materialval och färgsättning ska särskilt beaktas. Tillbyggnad inom med "k<sub>1</sub>"och "k<sub>2</sub>" betecknade områden ska utformas och placeras på ett för byggnaden tidsypiskt sätt avseende byggnadens karaktär. Loftgångar samt utvändiga trappor till övervåningen medges ej.
- Antikvarisk medvetkan kan krävas vid anmättnings- och bygglovpliktiga åtgärder inom med "k<sub>1</sub>"och "k<sub>2</sub>" betecknade områden. Vid ändring av byggnitljö krävs hänsyn till traditionell utformning.

- k<sub>1</sub> Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess särart bevaras. Varsamhet ska särskilt iaktas avseende befintlig taklutning, fönster och dörsättning och enkelhet i fasadernas uttryck.

- k<sub>2</sub> Varsamhet avseende verandor, fönster, fasad, snickeridetaljer och -utsmyckningar ska iaktas vid underhåll och ändring av byggnaders exteriörer, vid renovering av tak ska rött lertegel väljas som takmaterial.
- k<sub>3</sub> Byggnadens uttryck ska bevaras och varsamhet ska tas till fasadernas symmetriska uppbyggnad, ordningen mellan grund, fasad, tak och takkupornas linjeform. Vid ändring ska byggnadens ursprungliga form och uttryck beaktas.

#### Skyddsbestämmelser

- Antikvarisk medvetkan kan krävas vid anmättnings- och bygglovpliktiga åtgärder inom med "q" betecknat område.

- q Byggnadens utformning och material ska bevaras och får ej förvanskas. Särskilt ska beaktas material i panel, burspråk, fönster, entreparti samt takets form.
- q<sub>2</sub> Byggnad får ej förvanskas. Profilerad liggande träpanel, vattskivor, fönster, foder och verandor ska bevaras. Vid ombyggnad/renovering ska traditionella material och metoder används.

#### Byggnadsteknik

- Byggnad där människor vistas stadigtvarande ska utföras med radonskyddande konstruktion, såvida inte särskild utredning påvisar att radon förekommer endast i ringa omfattning.

- Nivå för överkant färdigt golv vid ny- och ombyggnad av bostäder ska vara lägst 3,4 meter över nollplanet. Lägre nivåer kan medges om skyddsåtgärder vidtas och/eller vattenlät konstruktion tillämpas, alternativt om bottenvåningen lämnas olnredd.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Ändrad lovplikt, lov med villkor**
- Bebyggelseområdet är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt och bygglov krävs därmed för åtgärder enligt PBL 9 kap. 4a-c-§§. Bygglov krävs även för byte av färg, färsadbekläddnad eller taktäckningsmaterial.

- Bygglov får ej ges förän erforderliga brandskyddsåtgärder har redovisats.

#### Gemensamhetsanläggning

- g Mark och bygga ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

#### Huvudmannaskap

- Kommunen är inte huvudnan för allmän plats.

#### Strandskydd

- Strandskyddet är upphävt inom områden betecknade med B, B.C, BCS, B.CR, E, B.K, RC, R, V, GATA, GATA<sub>1</sub>, GANG, P-PLATS, samt W<sub>1</sub>.

#### Genomförandetid

- Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### UPPLYSNINGAR

Gestaltningsprogram för byggnitljöer 2007-11-05 ska följas gällande utformning och mblering av byggzoner. Gestaltningsprogrammet bilägs planhandlingen.

Tillståndspliktiga byggnätggningar kräver godkänt tillstånd enligt miljöbalken, oaktat om deras läge bekräftas i detaljplanen.