

Grundkarta för TOFTENÄS 1:31 m. fl. Malaga

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgränsv/artertraktgränsv
- Fastighetsgränsv
- Annan gränsv (Ledningsrätt mm)

- TOFTENÄS**
2:81
- S
ga
351707
- Rutnät

- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus
- Uthus
- Transformatorbyggnad
- Skärmtak
- Väg och körbana
- Gång- och cykelbana mm
- Häck
- Slänt
- Belysningsstolpe
- Dike

- Ägoslagsgränsv
- Åker, odlad öppen mark
- Ängs-, hag eller betesmark
- Barr- resp. lövskog
- Berg i dagen
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Höjdpunkter, säkra och osäkra
- Höjdpunkt

UPPLYSNINGAR

Fastighetsskiktets aktualitet: 2013-11-25
 Detaljskiktets aktualitet: 2013-11-25
 Fastighetsgränser som ej går via gränspunkt är osäkra

Koordinatsystem i plan: Sweref 99 12 00
 i höjd: RH 2000
 Standard enligt HMK för Innehåll: 2
 Standard enligt HMK för Lägesnoggrannhet: 3
 Skala 1:1000

Patrik Lindkvist, mätningingenjör
 Upprättad av METRIA AB

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gränsv
- Användningsgränsv
- Egenskapsgränsv

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALVÄG** Lokaltrafik.
- GCVÄG** Gång- och cykelväg.
- GCVÄG** Körbar gång- och cykelväg.
- GÄNG** Gångtrafik.
- GÄNG₁** Gångtrafik. Nytt bryggdäck med upphöjningar. Den fria höjden ovan vattenytan ska medge passage för mindre båtar.

Kvartersmark

- B** Bostäder.
- BHK** Bostäder, handel och kontor.
- E₁** Teknisk anläggning, pumpstation, transformator
- K₁** Kontor och hotell.
- K₁H** Kontor, hotell och handel.
- J₁** Småindustri, Mekaniska verkstad och reparationsvarv.
- P** Parkering.
- V₁** Hamn, småbåtshamn, Nya kajkonstruktioner och bryggpirar.
- V₂** Ny bryggpir.

Vattenområden

Inom vattenområde får muddring inte utföras om det inte genom kompletterande stabilitetsutredning kan påvisas att säkerhetsfaktorn för detaljerad utredning enligt Särskilda kommissionens rapport 325 uppfylls för angreppande landområden med nyexploatering och med LLW (högsta åkvattenstånd).

- W** Öppet vattenområde.
- W₁** Öppet vattenområde, Hamnbassäng med bryggdäck och trappor.
- W₁** Öppet vattenområde med bryggkajer tillhörande område för småindustri.
- W₁** Öppet vattenområde inom småbåtshamn där flytbryggor får utläggas.
- W₂** Utlyftid stenpr.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Dagvatten från trafikförlor och öppna parkeringsytor ska passera fördroingsmagasin och oljeavskiljare eller likvärdigt innan utsläpp till havet.
- parkering** Parkering ska finnas.
- +2,7** Föreskriven höjd över grundkartans nollplan.
- gata** Gatmark. Biltrafik

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁000** Största sammanlagda bruttoarea i kvm ovan mark.
- e₂000** Största tillåtna byggnadsarea i kvadratkilometer fastighet.Området får för endast utgöras av en fastighet.
- e₃000** Största tillåtna bruttoarea på våningsplan 3. Byggnadsdelen får inte utgöras av en sammanhängande byggnadskropp.
- e₄000** Största tillåtna bruttoarea på våningsplan 4. Byggnadsdelen får inte utgöras av en sammanhängande byggnadskropp.
- e₅0000** Största sammanlagda bruttoarea i kvm ovan mark inom användningsområde BK.
- e₆000** Största tillåtna bruttoarea på våningsplan 7 inom användningsområde BK.
- e₇** Antal bostadshus ska uppgå till minst 10 och maximalt 14. 10 bostadshus eller fler ska vara sammanbyggda till parhusbyggnader. Det fria avståndet mellan två sammanbyggda bostadshus (parhus) ska uppgå till minst 1,0 meter.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Parkering får finnas inom användningsområdena B, BHK, BK, och J₁. Parkering får inte finnas inom användningsområdena K₁H, P och V₁.
- Marken får endast bebyggas med garage, carport och/eller förråd.
- Marken får byggas över/under med körbart bryggdäck.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.
- Marken ska vara tillgänglig för in-utlopp till parkeringsplan.

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation**
- Dagvatten från trafikförlor och öppna parkeringsytor ska passera fördroingsmagasin och oljeavskiljare eller likvärdigt innan utsläpp till havet.
- +2,7** Föreskriven höjd över grundkartans nollplan.
- gata** Kvartersgata ska finnas.
- gång** Gångtrafik.
- parkering** Parkering ska finnas.
- natur** Markens naturkaraktär och nivåer ska behållas. Området ska och får endast rensas från eventuella block och stenar som kan anses utgöra risk för person- och egendomsskada.
- n₁** Gröna gårdar med grönytor och planteringar, inom området ska lekredskap och lektylor finnas.
- n₂** Bryggdäck/fräddningsväg vid brand.
- torg** Torgbildning, öppen plats, med genomgående kvartersgata.
- Stängsel** Stängsel ska finnas.

ÖVRIGT, ILLUSTRATIONER

Illustrerad ny fastighetsgränsv

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

-Råd och anvisningar som anges i gestaltungsprogram. Vite arkitekter AB, dat 2010-06-17, ska vara vägledande för bebyggelsens utformning och utförande.

Utformning

-Där bestämmelse om taklutning inte anges gäller en största tillåtna taklutning på 12 grader för bostadsbyggnad.

-Högsta tillåtna höjdhöjd för garage, teknisk anläggning (bl a transformatorstation och pumpstation), carport, sophus och förrådsbyggnad får 3 meter om inget annat anges.

Högsta nockhöjd 1 meter, angivet i grundkartans höjdsystem. Utöver högsta nockhöjd får hisstoppar uppföras. **Användningsområde P:** Bestämningen avser högsta höjd på översta parkeringsplanet, angivet i grundkartans höjdsystem. Utöver högsta höjden får anordningar för ventilation, hisstoppar med överbyggnader och fallskydd uppföras.

Lägst resp högsta nockhöjd 1 meter, angivet i grundkartans höjdsystem. Utöver högsta nockhöjd får hisstoppar uppföras.

Minsta respektive största tillåtna taklutning i grader.
 Högsta tillåtna antal våningar.
 Utöver angivet våningstal får suterningsvåning anordnas där terrängen så medger.

Utseende
f₁ Tak ska utföras som pulpettak med högsta höjd mot sydost.
f₂ Fasad mot sydost och nordväst ska utföras genomskikt i glaskonstruktion. Tak ska utföras som pulpettak med högsta höjd mot sydost.

Byggnadsteknik

-Färdigt golv i markplan och öppningar i byggnaden ska placeras på lägst +2,8 meter, höjden angiven i grundkartans höjdsystem. Byggnadsdelar under nivån +2,8 ska utföras i vattentätt konstruktion. Närfarter till garageplan (balkong under nivån +2,8) och andra öppningar i markplan får ej underslitas nivån +2,8 meter. Överstående höjdsättning gäller ej för varvsbyggnader och i fall där slip överbyggs inom användningsområde J₁.

-Byggnader, där personer vistas stadigt, ska ha grundläggning i ridsäker utförande, såvida det inte kan påvisas att marken, enligt SSB:s normer, kan klassas som normaltorkområde för radon.

-Infr projektering och byggande ska mark-, byggnads- och grundläggningsrekommendationer i PM Geoteknik för "Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488, Malagaområdet" följas. Utredning och PM daterad 2010-11-18, WSP Samhällsbyggnad.

Inom linjeskifferat område med administrativ bestämmelse a₂ får nuvarande kaj och markområde inte påföras ytterligare permanent utbud last med hänsyn till stabilitet och bärlighet

- b₁** Balkonger och altaner i fasad mot sydost ska utföras inglasade.
- b₂** Lägenheter med rum i fasad mot nordost ska ha minst en balkong/altan vänd mot sydost. Rum för vila och sömn ska lokaliserats mot lyst eller luddämpad sida. Balkonger och altaner i fasad mot sydost ska utföras inglasade.
- b₃** Bjällrag ovan marknivå ska förses med fallskydd mot lägre nivå.
- b₄** Grundläggning endast på palar.

STÖRNINGSKYDD

-Inom användningsområde J₁ ska åtgärder vidtas så att bostäder inte exponeras för ljudnivåer överstigande 45 dBA, ekvivalentnivå, från avlägsna ljudkällor, utomhus. Förslag på bullerreducerande åtgärder finns beskrivna i rapport REAB-183-E, daterad 2010-06-19.

Störningskydd ska finnas inom byggrätten K₁H i form av byggnad. Fasadnockhöjd mot söder ska uppgå till $\geq 13,5$ meter, angivet i grundkartans nollplan. Byggnaden ska utformas så att fullgod bullerutredning erhålls i överensstämmelse med bullerutredning REAB-183-D, daterad 2009-12-30.

Störningskydd ska finnas mot buller från varvsverksamheten. Bullermin utomhus ska reduceras till 45 dBA ekvivalentnivå, invid husfasad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

-Genomförandetiden för planen stutar 10 (tio) år efter det datum när planen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

-Innan exploatering sker av området och bygglov ges ska planområdet ha säkrats från nedfall av block och sten som kan innebära risk för person- och egendomsskada. Efter skrotning ska besiktning utföras av bergteknisk sakkunnig. Skrotning och säkring ska utföras enligt PM Planeringsunderlag, Bergbesiktning, upprättat av WSP Samhällsbyggnad, 2009-09-28, nr 10104456.

-Innan byggnadsarbete får påbörjas ska det säkerställas att förorenad mark har borttagits i nödvändig omfattning enligt generella riktlinjer för förorenad mark (Naturvårdsverket 2008) eller platspecifika riktlinjer framtagna för att säkerställa skydd för människors hälsa och miljö.

Bygglov får inte ges innan byggnad uppförts inom användningsområde K₁H. Byggnaden ska utformas så att fullgod bullerutredning erhålls i överensstämmelse med bullerutredning REAB-183-D, daterad 2009-12-30.

Grundläggning av byggnader samt utförande och utformning av anläggningar inom allmän platsmark och kvartersmark ska följa anvisningarna i "Kompletterande PM Geoteknik och grundläggning", upprättat av WSP Samhällsbyggnad, daterad 2010-05-03, uppdaterat 10104456. Vid val av eventuell annan utformning och utförande ska kompletterande stabilitetsutredning påvisas att säkerhetsfaktorn för detaljerad utredning uppfylls enligt Särskilda kommissionens rapport 325 med nyexploatering och LLW (högsta åkvattenstånd).
 Bevaras nuvarande betongkaj för mark- och bygglov inte ges förrän utredning genomförs som redovisar kajens beständighet och hur kommande underhåll ska utföras för att vidmakthålla beständigheten. Kajkonstruktionens stabilitet, bärförmåga och beständighet ska uppfylla Boverkets konstruktionsregler (BKR) samt anvisningar/rekommendationer i rapporter från Pålkommissionen.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

PLANKARTA tillhörande detaljplan för Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt del av 1:32 och Tubberöd 1:488 Malaga-området

Skärhamn, Tjörns kommun

ANTAGANDEHANDLING, Antagande 2

Upprättad 2013-11-28, rev 2014-11-13

Tjörns kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Rådhuset Arkitekter AB
 Samhällsplanering & Miljö

Åsa Jönsson, Tf chef plan- och byggavdelningen

Sören Mannberg, Planingenjör

Skala 1:1000 i A0
 Skala 1:1000 i A1, förlängd
 Skala 1:2000 i A3

Antagen av Kommunfullmäktige enligt beslut 2014-11-24 § 202.
 Laga kraft 2016-12-08