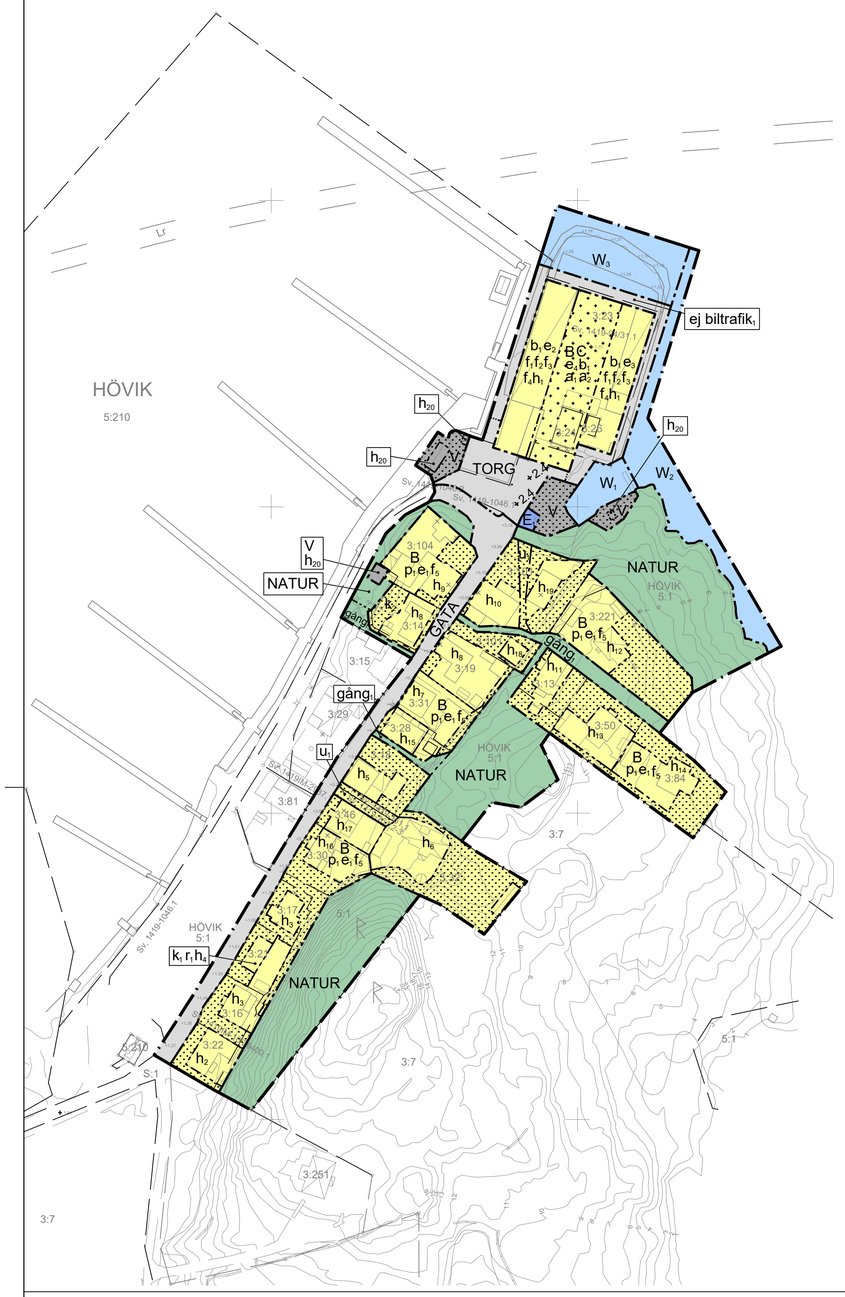

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns/Kvartertraktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut
- Ledningsrätt
- HÖVIK — Traktnamn/Kvarterstraktnamn
- 3:23 — Registernummer
- s:5 — Samfällighet
- Gränspunkt
- Fornlämning
- Rutnät
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus
- Uthus
- Transformatorbyggnad
- Skärmtak
- Väg och körbana
- Gång- och cykelbana mm
- Slänt
- Belysningsstolpe
- Dike
- Ågoslagsgräns
- Berg i dagen
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Höjdkurvor, säkra och osäkra
- 1.31 — Höjdpunkt

UPPLYSNINGAR

Fastighetsskiktets aktualitet: 2023-10-06
Detaljskiktets aktualitet: 2023-10-06

Koordinatsystem i plan: Sweref 99 12 00
I höjd: RH 2000
Standard enligt HMK för innehåll: 2
Standard enligt HMK för lägesnoggrannhet: 3

Upprättad av Sweco AB 23-10-11
Christian Ruus, Mätningsingenjör
Mazen Abou Jahjah, Mätningsingenjör

Kartskala 1:1000 A1

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Befintlig bebyggelse inom planområdet är definierade i detaljplanens underliggande grundkarta. I planens bestämmelser markeras hänvisningar till denna definition med "*" (asterisk).

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata.
NATUR	Natur.
TORG	Torg.

Kvartersmark

B	Bostäder.
C	Centrum.
E_1	Pumpstation.
V	Hamn.

Vattenområde

W_1	Bryggor.
W_2	Öppet vattenområde.
W_3	Öppet vattenområde där bryggor medges. Avschaktning av massor samt bottensediment ska ske efter marklov i enlighet med geotekniskt underlag alternativt ska markstabiliteten säkerställas med annan redovisad geoteknisk åtgärd efter marklov.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

+2.4	Markens höjd över angivet nollplan
ej biltrafik$_1$	Biltrafik eller parkering får ej förekomma
gång$_1$	Gångväg ska säkerställas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnader på totalt högst 40 m² byggnadsarea inom egenskapsytan. Högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnader är 3,5 meter över ovansida av bjälklag. Garage eller källare får uppföras under bjälklag. Bjälklag ska vara kör- och planterbart. Högsta tillåtna höjd på bjälklag är 3,5 meter över kommunens nollplan. Parkeringsplatser får inte uppföras ovanpå bjälklag, med undantag för parkering för rörelsehindrade. Murar och plank får uppföras på bjälklag

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 16.0 meter över angivet nollplan
h_2	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7.3 meter över angivet nollplan
h_3	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8.3 meter över angivet nollplan
h_4	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7.6 meter över angivet nollplan
h_5	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 12.7 meter över angivet nollplan
h_6	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 13.0 meter över angivet nollplan
h_7	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 13.7 meter över angivet nollplan
h_8	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 11.4 meter över angivet nollplan
h_9	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 12.3 meter över angivet nollplan
h_{10}	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 13.3 meter över angivet nollplan
h_{11}	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 15.3 meter över angivet nollplan
h_{12}	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 19.6 meter över angivet nollplan
h_{13}	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 19.0 meter över angivet nollplan
h_{14}	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 15.7 meter över angivet nollplan
h_{15}	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 12.0 meter över angivet nollplan
h_{16}	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9.0 meter över angivet nollplan
h_{17}	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8.6 meter över angivet nollplan
h_{18}	Högsta totalhöjd är 10.6 meter över angivet nollplan
h_{19}	Högsta nockhöjd är 11.6 meter över angivet nollplan
h_{20}	Högsta nockhöjd är 4.0 meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

p_1	Ny byggnad ska placeras minst 2 meter ifrån fastighetsgräns. Gäller inom hela användningsområdet. befintlig byggnads* placering medges

Rivningsförbud

r_1	Byggnad får inte rivas

Utformning

f_1	Fasadmaterial ska vara träpanel eller annat traditionellt material (exempelvis fibercementskiva eller sinuskorrigerad plåt). Träfasad ska vara målad i matt falurött slamfärg. Annat fasadmaterial ska ha motsvarande matta kulör
f_2	Högst 50% av takfallens längd får förses med frontespis. Maximal bredd för frontespis är 5,5 meter
f_3	Sadeltakets takås ska förläggas i husets huvudlängdriktning. Lägsta takvinkel är 20 grader
f_4	Balkonger får skjuta ut över allmän plats TORG till ett maximalt djup på 1,0 meter räknat från byggnadens fasadliv och med en lägsta punkt belägen minst 3,5 meter över allmän plats. Balkonger får skjuta ut över korsad mark till ett maximalt djup på 1,5 meter räknat från byggnadens fasadliv. Utskjutande del av balkong får inte glasas in
f_5	Byggnad som rives, brinner ned eller på annat sätt skadas får ersättas/renoveras/underhållas till i princip samma utformning/utseende som befintlig byggnad*. Gäller inom hela användningsområdet

Utförande

b_1	Grundläggning ska utföras med pålning till fast botten

Utnyttjandegrad

e_1	Nya huvudbyggnader medges ej. Tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad* får ske med högst 20 % av befintlig byggnadsarea, dock med högst 20 m². Byggnad som rives, brinner ned eller på annat sätt skadas får ersättas/renoveras/underhållas till samma byggnadsarea och volym som befintlig byggnad. Gäller inom hela användningsområdet
e_2	Största bruttoarea är 2450 m² ovan mark. Därutöver tillåts källare
e_3	Största bruttoarea är 2050 m² ovan mark. Därutöver tillåts källare
e_4	Utöver angiven utnyttjandegrad tillåts källare/garage under mark om 1900 BTA inom användningsområdet

Varsamhet

k_1	Fasadmaterial ska vara locklistpanel i trä likt befintlig byggnad. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåten. Fasadpanelen ska vara målad i falurödd slamfärg med vita byggnadsdetaljer, exempelvis fönster och vindskivor. Fönstersnickerier, ytterdörrar och övriga fasadsnickerier utformas på sådant sätt att det överensstämmer med byggnadens karaktär. Takmaterial ska vara rött lertegel
k_2	Stenmurar ska bevaras

Villkor för startbesked

a_1	Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpts till nivåer som medger känslig markanvändning. Gäller inom hela användningsområdet.
a_2	Startbesked får inte ges för byggnation förrän markens stabilitet har säkerställts. Gäller inom hela användningsområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4.0 meter om inte annat anges

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom kvartersmark.

Utformning

Byggnadsdetaljer som dörrblad, portar, fönsterluckor, foder, vindskivor, vattskivor etc. ska vara målade i traditionell färg och kulör

Fasad på byggnader ska utföras med stående träpanel. Liggande träpanel tillåts där det finns eller har funnits på byggnaden i sitt ursprungsutförande. Fasader ska målas i för bebyggelsemiljön tidstypisk och traditionell täckande ljus kulör eller matt falurödd slamfärg. Fasad på källare och sockelvåning ska utföras i natursten eller i puts. Fasader med fibercementskivor får ersättas med skivmaterial av motsvarande karaktär. Befintliga material och befintlig utformning medges*

Takmaterial ska vara rött lertegel eller annat traditionellt takmaterial (exempelvis plåt, papp, fibercement). Betongtakpannor eller plåttak som imiterar taktegel medges ej

Utförande

Lägsta nivå överkant färdigt golv i ny bostad är 3,4 meter över angivet nollplan. Under denna nivå får förråd, garage och trapphus inredas. Centrumverksamheter medges under nivån 3,4 meter om säkerhet mot inträngande vatten kan anordnas, t.ex. i form av barriärer och/eller vattentät kontruktion. Lägsta nivå färdigt golv för centrumverksamheter är dock 2,4 meter över angivet nollplan

Befintligt bostadshus* som rives, brinner ned eller på annat sätt skadas får grundläggas under 3,4 meter över angivet nollplan förutsatt att grundläggning utförs med vattentät konstruktion. Befintlig grundläggning medges.

Varsamhet

Ändring av byggnader samt tillägg så som verandor och altaner får inte förvanska byggnadens karaktär eller anpassning till omgivningen

Vid ändring av byggnader ska särskild hänsyn tas till befintlig byggnads* och/eller omgivningens kulturhistoriska särart vad gäller placering, volymer, fasadindelning, form, material, proportioner och färgsättning

Varsamhet ska iakttas vid underhåll och ändring av byggnaders exteriörer, i avsikt att bevara bebyggelsens särart. Autentisk byggnadsvolym, takform, materialval och färgsättning ska särskilt beaktas

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för uppförande av komplementbostadshus (”Attefallshus”), byggnad maxarea 15 m^2 (”friggebod”), tillbyggnader, frontespiser, takkupor, skärmtak, plank, byte alternativt uppförande av nya fönster, dörrar, takfönster, byte av fasadfärg, fasadmaterial, taktäckningsmaterial eller andra åtgärder enligt PBL 9 kap 3 a 4 § 4 a-f §, 5 och 7 § och omfattas av förhöjd bygglovsplikt enligt PBL 9 kap 8 §. Bygglov krävs även för uppförande av veranda, altandäck och balkong PBL 5a § samt solfångare och solceller PBL 9 kap 3c §. Marklov krävs för förändring av marknivå som överstiger 0,3 meter enligt PBL 9 kap 11 §.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m.

Upplysningar

Antikvarisk medverkan kan krävas vid anmälnings- och bygglovspliktiga åtgärder.

Geotekniska rekommendationer i PM Bohusgeo 2018-01-31 (rev 2023-10-09) om avschaktning kring udden ska följas.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☐ Samrådsredogörelse program
- ☐
- ☒ Planbeskrivning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☐ Fastighetsförteckning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☐ Granskningsutlåtande
- ☐ Gestaltningsprogram
- ☐ Kvalitetsprogram
- ☒ Illustration

Detaljplan för

Hövik 3:23 m.fl.
Gamla Höviksnäs

Tjörns kommun	Västra Götalands län	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2023-10-17		Laga kraft	

Daniel Rutgersson
Tjörns kommun

Adam Västernäs och Paula Widmark
Norconsult