



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdets gräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALVÄG** Lokaltrafik.
- GCVÄG** Gång- och cykelväg.
- GCVÄG₁** Körbar gång- och cykelväg.
- GÅNG** Gångtrafik.
- GÅNG₁** Gångtrafik. Nytt byggjäck med upphöjningar. Den fria höjden ovan vattenytan ska medge passage för mindre bilar.

Kvartersmark

- B** Bostäder.
- BHK** Bostäder, handel och kontor.
- E₁** Teknikanläggning, pumpstation, transformator
- K₁** Kontor och hotell.
- K₁H** Kontor, hotell och handel.
- J₁** Småindustri. Mekaniska verkstad och reparationsverk.
- P** Parkering.
- V₁** Hamn, småbåtshamn. Nya kajkonstruktioner och bygggräver.
- V₂** Ny bygggräver.

Vattenområden

Inom vattenområde får muddring inte utföras om det inte genom kompletterande stabilitetsutredning kan påvisas att säkerhetsfaktorn för detaljerad utredning enligt Skredkommissionens rapport 3:95 uppfylls för angripande landområden med nyexpolering och med LLW (högsta lagyttestånd).

- W** Öppet vattenområde.
- W₁** Öppet vattenområde. Hamnbassäng med byggjäck och trappor.
- W₁** Öppet vattenområde med bygggräver tillhörande område för småindustri.
- WV₁** Öppet vattenområde inom småbåtshamn där flytbyggar får utläggas.
- WV₂** Utlyst stenpår.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

–Dagvatten från trafikflytt och öppna parkeringsytor ska passera fördröjningsmagasin och ojeavskiljare eller likvärdigt innan utsläpp till havet.

- parkering** Parkering ska finnas.
- +2.7** Föreskriven höjd över grundkartans notplan.
- gata** Gatutarm. Biträk

UTNYTTJANDEGRAD

- e₀000** Största sammanlagda bruttoarea i kvm ovan mark.
- e₁000** Största tillåtna byggnadsarea i kvadratkilometer fastighet. Området får för endast utgöras av en fastighet.
- e₂000** Största tillåtna bruttoarea på våningsplan 3. Byggnadsdelen får inte utgöras av en sammanhängande byggnadskropp.
- e₃000** Största tillåtna bruttoarea på våningsplan 4. Byggnadsdelen får inte utgöras av en sammanhängande byggnadskropp.
- e₄000** Största sammanlagda bruttoarea i kvm ovan mark inom användningsområde BK.
- e₅000** 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 två 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 V.
- Marken får endast bebyggas med garage, carport och/eller förådr.
- Marken får byggas över/under med körbart tålljäck.
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.
- Marken skall vara tillgänglig för in-utfall till parkeringsplan.

Grundkarta för TOFTENÄS 1:31 m. fl. Malaga

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktsgräns/Kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Andra gräns (Ledningsgräns mm)
- Traktsgräns/Kvartersgräns
- Registernummer
- Samfund
- Gemensamhetsanläggning
- Gårdsgräns
- Polygonpunkt
- Kubiskt
- Byggnad i lämnat
- Bostadshus
- Utlina
- Transformatorbyggnad
- Skäms
- Väg och körbana
- Gång- och cykelbana mm
- Säker
- Styrningsställe
- Dike
- Aggrigerings
- Är, öppet topon mark
- Äng, hag eller betesmark
- Sten, moss, överlag
- Berg i stöps
- Skaret
- Sjöbotten
- Höjd
- Höjdskuror, säkra och osäkra
- Höjdpunkt

UPPLYSNINGAR

Fastighetskontrollens aktuellt: 2013-11-25
 Detaljkontrollens aktuellt: 2013-11-25
 Fastighetsgränser som ej går via gränspunkt är osäkra
 Koordinatssystem i plan: Sver 99 12 00
 I höjd: RH 2000
 Standard enligt HMK för innehåll: 2
 Standard enligt HMK för lägeskoordinat: 3
 Skala 1:1000
 Patrik Lindqvist, mätningssingenör
 Upprättad av METRA AB

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- Dagvatten från trafikflytt och öppna parkeringsytor ska passera fördröjningsmagasin och ojeavskiljare eller likvärdigt innan utsläpp till havet.
- +2.7** Föreskriven höjd över grundkartans notplan.
- gata** Kvartersgata ska finnas.
- gång** Gångtrafik.
- parkering** Parkering ska finnas.
- natur** Markens naturkaraktär och nivåer ska beaktas. Området ska och får endast rensas från eventuella block och stenar som kan anses utgöra risk för person- och egendomskada. Gröna gårdar med grönytor och planteringar inom området ska lekredskap och lektytor finnas.
- n₁** Bryggjäck/avdräning vid brand.
- n₂** Torghävdning. Öppen plats, med genomgående kvartersgata.
- Stängsel** Stängsel ska finnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

–Råd och anvisningar som anges i gästbarnsprogram. White arkitektur AB, dat 2010-06-17, ska vara vägledande för bebyggelsens utformning och utseende.

Utformning
 –Där bestämmelse om taklutning inte angetts gäller en största tillåtna taklutning på 12 grader för bostadsbyggnad.

–Högsta tillåtna bygghöjd för garage, teknisk anläggning (bl a transformatorstation och pumpstation), carport, sophus och förådrbyggnad är 3 meter om inget annat anges.

Högsta nockhöjd i meter, angivet i grundkartans höjdsystem. Utöver högsta nockhöjd för hisstoppar uppföras. Användningsområde P. Bestämningen avser högsta höjd på översta parkeringsplanen, angivet i grundkartans höjdsystem. Utöver högsta höjden för anordningar för ventilation, hisstoppar med överbyggnader och fälskydd uppföras.

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

Högsta tillåtna antal våningar.
 Utöver angivet våningsstal för suterier/våning anordnas där terrängen så medger.

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

Byggnadsteknik
 –Fästigt golv i markplan och fyllningar i byggnaden ska placeras på tillst +2.8 meter, höjden angiven i grundkartans höjdsystem. Byggnadsdelar under nivå +2.8 ska utföras i väntad konstruktion. Nerfarter till garageplan (betslaga under nivå +2.8) och andra fyllningar i markplan får ej underröra nivå +2.8 meter. Överstående höjdsättnings gäller ej för varvsbyggnader och i fall där slip utföras inom användningsområde J₁.

–Byggnader, där personens värdigaste, ska ha grundläggning i radonstarkt utförande, såvida det inte kan påvisas att marken, enligt SSI:s normer, kan klassas som normaltäckningsområde för radon.

–Infr projektering och byggande ska mark-, byggnadstekniska och grundläggningsrekommendationer i PM Geoteknik för Toftenäs 1:15, 1:17, 1:31 samt dat av 1:32 och Tubberöd 1:488, Malagaområdet, följas. Utredning och PM daterad 2010-01-18, WSP Samhällsbyggnad.

Inom linjeskraverat område med administrativ bestämmelse a₂ får nuvarande kaj och markområde inte påföras ytterligare permanent utbredd last med hänsyn till stabilitet och bärighet

Balkonger och allaner i fasad mot sydost ska utföras inglasade.
 Ljögelnheter med rum i fasad mot nordost ska ha minst en balkonggavlans vind mot sydost. Rum för vita och söm ska lokaliseras mot lyst eller fyllningspadd sida. Balkonger och allaner i fasad mot sydost ska utföras inglasade.
 Bjälklag ovan marknivå ska förses med fälskydd mot lägre nivå.
 Grundläggning endast på palar.

STÖRNINGSKYDD
 –Inom användningsområde J₁ ska åtgärder vidtas så att bostäder inte exponeras för ljudnivåer överstigande 45 dBA, ekvivalentnivå. Nivån avser läge invid husfasad, utomhus. Förelag på bullerutredande åtgärder finns beskrivna i rapport REAB-183-E, daterad 2009-12-30.

Störningskydd ska finnas inom byggrätten K₁H i form av byggväg. Fasad/nockhöjd mot söder ska uppgå till >=13,5 meter, angivet i grundkartans notplan. 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. Bullerriken utomhus ska reduceras till 45 dBA ekvivalentnivå, invid husfasad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
 –Genomförandetiden för planen slutar 10 (tio) år efter det datum när planen varit 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 egendomskada. Efter skrotning ska besiktning utföras av bergteknisk sakkunnig. Skrotning och säkring ska utföras enligt PM Planeringsunderlag, Bergbesiktning, upprättat av WSP Samhällsbyggnad, 2009-08-28, u nr 10104456.

–Innan byggarbetet för påbörjas ska det säkerställas att förevarande mark har borttagits i nödvändig omfattning enligt generella riktvärden för förevarande mark (Naturårdsverket 2008) eller platspecifika riktvärden framtagna för att säkerställa skydd för människors hälsa och miljö.

Bygglov får inte ges innan bygglov 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 grunnteknik" upprättat av WSP Samhällsbyggnad daterad 2010-05-03, uppdrag nr 10104456. Vid val av eventuella annan utformning och utförande ska kompletterande stabilitetsutredning påvisas att säkerhetsfaktorn för detaljerad utredning uppfylls enligt Skredkommissionens rapport 3:95 med nyexpolering och LLW (högsta lagyttestånd).

Bevaras nuvarande betongkaj för mark- och bygglov inte ges förrän utredning genomförs som redovisar kajens bärighet och hur kommande underhåll ska utföras för att vidmakthålla bärigheten. Kajkonstruktionen ska stabiliseras och bärigheten ska uppfylla Boverkets konstruktionsregler (BKR) samt anvisningar/rekommendationer i rapporter från Pålkommissionen.

Huvudmannaskap
 Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ÖVRIGT, ILLUSTRATIONER

Illustrerad ny fastighetsgräns

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

Skårhamn, Tjörns kommun

ANTAGANDEHANDLING, Antagande 2

Upprättad 2013-11-28, rev 2014-11-13
 Tjörns kommun
 Samhällsbyggnadsförvaltningen

Rådhuset Arkitekter AB
 Samhällsplanering & Miljö

Åsa Jönsson, TT chef plan- och byggavdelningen
 Sören Mannberg, Planingenjör

Skala 1:1000 I:1
 Skala 1:1000 I:A1, B:1000
 Skala 1:2000 I:A3

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