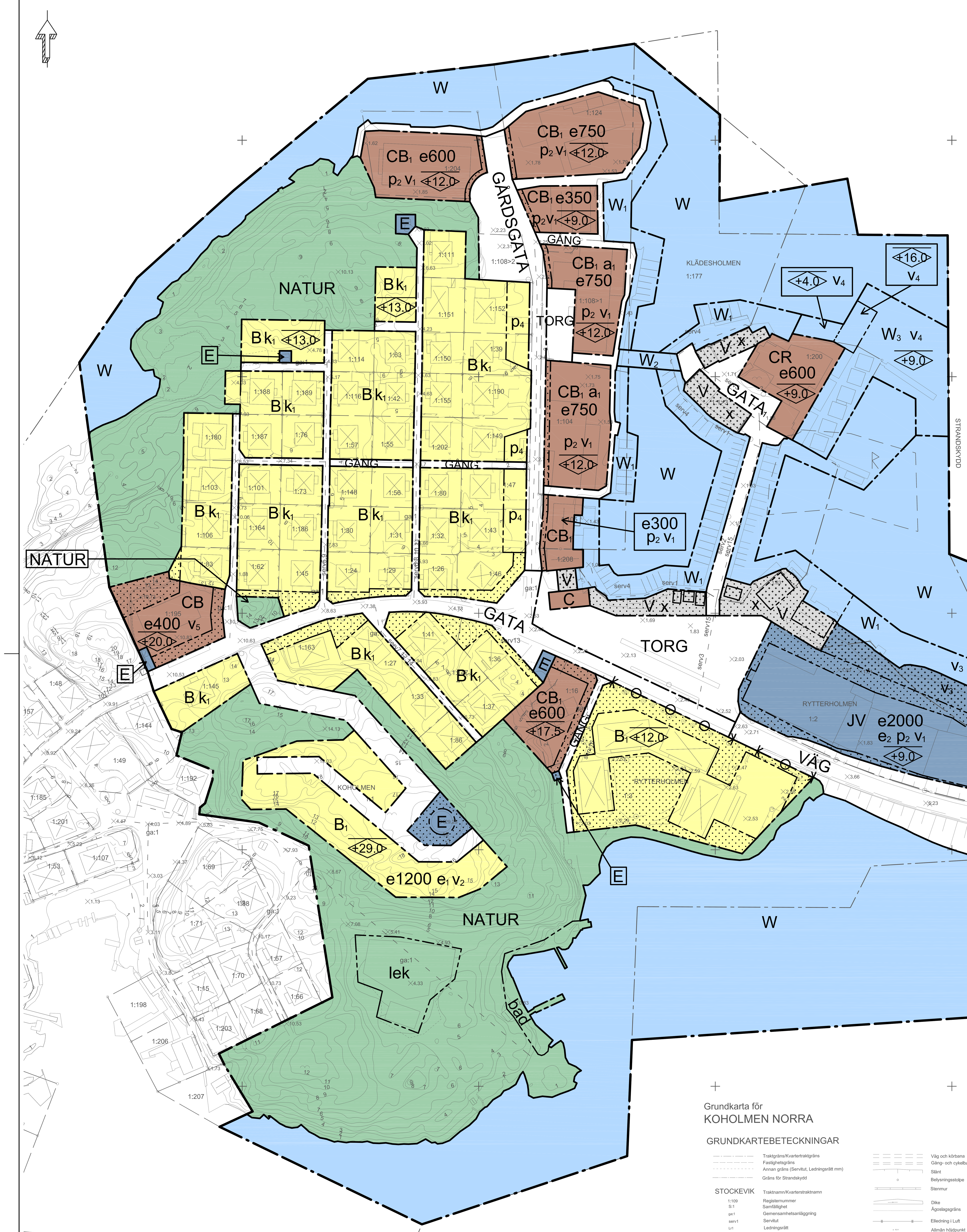

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser markerade med "•" gäller inom hela planområdet, där annat ej anges med beteckning i kartan.

Befintlig bebyggelse och anläggningar inom planområdet är definierade i Lantmäteriets grundkarta 2015-11-27 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

VÄG	Trafik till och från tätorten
GATA	Lokaltrafik
GATA₁	Lokaltrafik, tillfart till verksamheter. Parkering medges.
GÅRDSGATA	Trafik på gåendes villkor, parkering medges.
GÅNG	Gångtrafik
GÅNG₁	Gångtrafik. Biltrafik medges för tillfart till bostadsparkering.
NATUR	Naturområde
TORG	Torgyta med tillhörande verksamheter, parkering medges.

Kvartersmark

B	Bostäder, småhus. Mindre, icke störande verksamheter tillåts.
B_1	Bostäder, flerbostadshus.
C	Centrumverksamheter
CR	Centrumverksamheter och hotell
CB	Centrumverksamheter, bostäder i flerbostadshus.
CB_1	Centrumverksamheter, bostäder i flerbostadshus. Bostad får ej anordnas i bottenvåningen.
E	Tekniska anläggningar
JV	Industri och hamnområde
V	Hamnområde

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
W_1	Vattenområde som får överbyggas med bryggor. Markutfyllnad får ej ske.
W_2	Vattenområde där gångbro får uppföras
W_3	Vattenområde som får överbyggas med centrumverksamheter och hotell. Markutfyllnad får ej ske.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

lek — Lekplats
bad — Badplats

BEFINTLIG BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR

- Befintlig* bebyggelse inom kvartersmark ska betraktas som planenlig. Detta gäller även bygglov beviljat innan planens lagakraftvinnande.
- Befintliga* anläggningar inom kvartersmark och vattenområde ska betraktas som planenliga.

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.

e0000 Högsta sammanlagda byggnadsarea i m² inom användningsområdet.

e_1 En ny fastighet får avstyckas, fastigheten får bebyggas med högst 10 huvudbyggnader med en byggnadsarea om högst 100 m² vardera.

e_2 En fastighet om minst 2000 m² får avstyckas. Avstyckning ska ske så att ny fastighet har en långsida mot kaj.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- (prickad mark) Byggnad/er får ej uppföras.
- (korsprickad mark) Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad, eller inom E teknikbyggnad.
- x Mark och brygga skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

MARKENS ANORDNANDE

- För tillkommande bostäder ska parkeringsplatser motsvarande 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 rives, brinner ned eller på annat sätt skadas får ersättas/renoveras/underhållas till **samma** placering/utformning/utseende som befintlig* byggnad, och skall då betraktas som planenlig. Vid ersättning/ renovering/underhåll/ombyggnad/tillbyggnad av befintlig* byggnad till **annan** placering/utformning/utseende och höjd gäller där annat ej anges samma bestämmelser som för ny byggnad.

Placering

- Där annat ej anges ska huvudbyggnad placeras minst 3 meter från tomtgräns.
- Där annat ej anges får byggnadsdel som ingår i huvudbyggnad och underordnar sig dess "huvudvolym" (se definition under upplysningar), samt upptar maximalt halva fasadlängden, placeras minst 1,5 meter från tomtgräns mot gata.
- Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns mot gata.
- Inom området betecknat med E får teknikbyggnad placeras fritt.

p_1 Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns.

p_2 Huvudbyggnad ska placeras minst en meter från tomtgräns, och med långsida i riktning längs gata och/eller kaj.

p_3 Byggnadsdel som ingår i huvudbyggnad och underordnar sig dess "huvudvolym", samt upptar maximalt halva fasadlängden, får placeras i tomtgräns mot gata.

p_4 Byggnad ska placeras i tomtgräns mot gata.

Utformning

- Byggnadshöjd ska beräknas från markens medelnivå runt huset i sockelliv.
- Där annat ej anges är högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 5,5 meter. Detta gäller ej inom område där nockhöjd regleras med beteckning i kartan.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 meter.
- Där annat ej anges ska tak utformas som sadeltak för huvudbyggnad/magasinsbyggnad och som sadeltak eller pulpettak för komplementbyggnad. Nya valmade tak får ej uppföras.
- Taklutning ska där annat ej anges vara lägst 24 och högst 34 grader.
- Där annat ej anges får takl yft till en bredd av högst 1/3 av fasadlängden utföras på huvudbyggnad. Takl yft ska då ej räknas in i byggnadshöjden.

+0.0 Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad i meter över nollplanet.

v_1 Takkupor medges ej, dock medges enstaka mindre takfönster i takfallet. Taklyft till en bredd av högst 1/3 av fasadlängden får **endast** utföras på magasinsbyggnader med långsidan mot vattnet och/eller gatan. Större glasytor (fönster, glasdörrar, fasta glaspartier) i fasad mot vattnet skall förses med utvändiga stängbara träluckor.

v_2 Sadeltak samt fasader i ljusa kulörer medges.

v_3 Sjöbodar med längsta sammanbyggda längd om 15 meter längs vattnet medges. Mellan byggnader ska släpp om minst 1,5 meter finnas.

v_4 Flacka tak samt fasader målade med matt svart slamfärg och utförda av sten, betong eller skivmaterial medges.

Utseende

- Fasadmaterial ska vara träpanel målad i traditionell färg, dvs ljus täckande färg eller matt faluröd slamfärg, eller annat traditionellt material (exempelvis fibercementskiva, sinuskorrugerad plåt) i motsvarande färgsättning.
- Takmaterial ska 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. ska vara målade i traditionell färg och kulör.

Varsamhets- och skyddsbestämmelser

- 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. Tillbyggnad inom med "k₁" betecknat område ska utformas och placeras på ett för byggnaden tidstypiskt sätt avseende byggnadens karaktär. Loftgångar samt utvändiga trappor till övervåningen medges ej.
  Antikvarisk medverkan kan krävas vid anmälnings- och bygglovpliktiga åtgärderinom med "k₁" betecknat område.
- Vid ändring av bryggmiljö krävs hänsyn till traditionell utformning.

k_1 Varsamhet avseende verandor, fönster, fasad, snickeridetaljer och -utsmyckningar ska iakttas vid underhåll och ändring av byggnaders exteriörer.

Byggnadsteknik

- Byggnad där människor stadigvarande vistas 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 vattentät konstruktion tillämpas, alternativt om bottenvåningen lämnas oinredd.

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, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial.

a_1 Bygglov får ej ges förrän släntstabiliserande åtgärder vidtagits (se planbeskrivning).

- Bygglov får ej ges förrän erforderliga brandskyddsåtgärder har redovisats.

Huvudmannaskap

- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Strandskydd

- Strandskyddet är upphävt inom områden betecknade med B, C, CB, CB_1, CR, V, E, TORG, GATA, GÅNG samt W_1, W_2 och W_3

Genomförandetid

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

UPPLYSNINGAR

Gestaltningsprogram för bryggmiljöer 2007-11-05 ska följas gällande utformning och möblering av bryggzoner. Gestaltningsprogrammet biläggs planhandlingen.

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

Med "huvudvolym" avses ovan ett rätblock alternativt en kub med sadeltak, som är grundformen för traditionella bostadshus i denna miljö. Kompletterande och underordnade mindre volymer som verandor, burspråk, balkonger, frontespiser och takkupor ingår ej i "huvudvolym".

Grundkarta för
KOHOLMEN NORRA

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Traktgräns/Kvartertraktgräns
Fastighetsgräns
Annan gräns (Servitut, Ledningsrätt mm)
Gräns för Strandskydd
STOCKEVIK Traktnamn/Kvarterstraktnamn
1:109 Registernummer
S:1 Samfällighet
ga:1 Gemensamhetsanläggning
serv1 Servitut
Lr1 Ledningsrätt
Gränspunkt
Fornlämning
Rutnät
Byggnad i allmänhet
Bostadshus
Uthus
Transformatorbyggnad
Skärmtak
Väg och körbana
Gång- och cykelbana mm
Slänt
Belysningsstolpe
Stenmur
Dike
Ägoslagsgräns
Elledning i Luft
Allmän höjdpunkt
Vattenyta
Berg i dagen
Åker resp. ängsmark
Staket
Stödmur
Häck
Höjdkurvor, säkra och osäkra

UPPLYSNINGAR

Fastighetsskiktets aktualitet: 2015-11-16
Detaljskiktets aktualitet: 2015-11-18

Skala 1:1000

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

Tobias Gustafsson, ingenjör

Upprättad av METRIA

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

Skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)

Till planen hör:
- ☒ Planprogram
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Illustrationskarta
- ☐
- ☒ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Grundkarta
- ☐

Detaljplan för

Koholmen 1:200, 1:208, 1:1 m fl, norra Koholmen

Tjörns kommun — Västra Götalands Län

Samrådshandling

Upprättad av: Arkitekterna Krook & Tjäder

Upprättad: 151127

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	
Antagande	
Laga kraft	

Maria Ågren
Plan- och byggchef

Åsa Jönsson
Planarkitekt