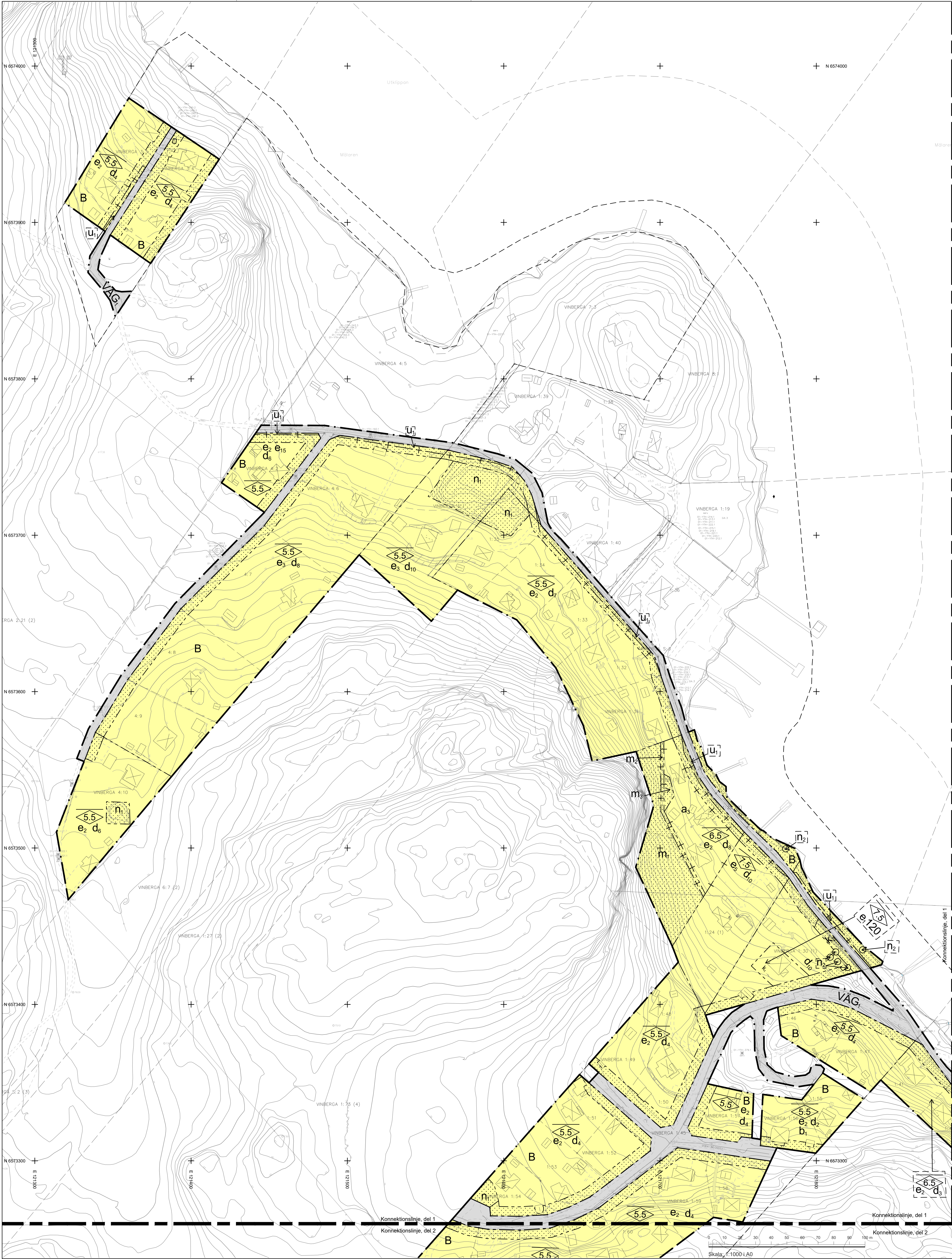




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

VÄG. Lokalgata.

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B Bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR

KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e₀₀₀ Största byggnadsarea inom eigenskapsområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂ Största exploatering är 120 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃ Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₄ Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. Byggnadsarea får fördelas på två byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₅ Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter, om inget annat anges. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₆ Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 120 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₇ Största exploatering är 160 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. Byggnadsarea får fördelas på två byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₈ Största exploatering är 200 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₉ Fastigheten får inrymma en huvudbyggnad och ett kompletterande, mindre bostadshus. Kulturhistoriskt värdefull kompletterande byggnad får inrymmas för bostadsändamål. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁₀ Fastigheten får inrymma en huvudbyggnad och ett kompletterande, mindre bostadshus. Kompletterande bostadshus får uppta maximalt 30 kvm byggnadsarea (BYA). 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁₁ Antingen ska befintlig byggnad tillgodoräknas som kompletterande bostadshus om 45 kvm byggnadsarea (BYA) eller så får ny byggnad om maximalt 45 kvm (BYA) uppföras i dess ställe som kompletterande bostadshus. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁₂ Antingen ska befintlig byggnad tillgodoräknas som kompletterande bostadshus om 60 kvm byggnadsarea (BYA) eller så får ny byggnad om maximalt 60 kvm (BYA) uppföras i dess ställe som kompletterande bostadshus. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁₃ Största sammanlagda exploatering är 60 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad om inget annat anges. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er får bibehållas. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁₄ Största sammanlagda exploatering är 30 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁₅ Största sammanlagda exploatering är 80 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull kompletterande byggnad/-er får bibehållas. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁₆ Största sammanlagda exploatering är 160 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader, fördelat på minst fem byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁₇ Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁₈ Högsta nockhöjd i meter om inget annat anges. Bestämmelsen gäller för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁₉ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂₀ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂₁ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂₂ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂₃ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂₄ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂₅ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂₆ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂₇ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂₈ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂₉ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃₀ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃₁ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃₂ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃₃ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃₄ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃₅ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃₆ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃₇ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃₈ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃₉ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₄₀ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₄₁ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₄₂ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₄₃ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₄₄ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₄₅ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₄₆ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₄₇ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₄₈ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₄₉ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₅₀ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₅₁ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₅₂ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₅₃ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₅₄ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₅₅ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₅₆ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₅₇ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₅₈ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₅₉ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₆₀ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₆₁ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₆₂ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₆₃ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₆₄ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₆₅ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₆₆ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₆₇ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₆₈ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₆₉ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₇₀ Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Värdefulla träd, med en stamdiameter om 30 cm eller större, mått 1,3 meter ovan mark, ska bevaras (ädellovträd och tall). Gäller all kvartersmark. 4 kap. 10 §.

n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 10 §.

Kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 10 §.

Vid marknivåförändring ska marken ansluta följansamt mot omgivande fastigheter och lutning ska inte överstiga 1:2. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 10 §.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

k₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska göras i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomstid. Byggnaden får inte förvarnas. Byggnadens egenskaper och karaktärsdrag är beskrivna i bilaga 1 i planbeskrivningen. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

k₂ Murar, jordkällare och husgrunder ska värdas och bevaras. Dessa är beskrivna i bilaga 1 i planbeskrivningen. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Skydd mot störningar

m₁ Buskar och träd ska bevaras och kan kompletteras med ytterligare träd, till skydd mot blocknedfall. Bestämmelsen gäller inom hela eigenskapsområdets utbredning. Vid växtval bör lokal flora och fauna gynnas. Lämpliga växter som kan kombineras är gran, tall, en, nypon, alsteros, sälg, rönn, oxel och björk. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m₂ Mur ska placeras mot område med risk för blocknedfall. Muren ska vara minst 1 meter hög. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m₃ Vall till skydd mot blocknedfall ska bibehållas till sin utformning. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m₄ Schaktanering ska ske av översta jordlagret ned till 0,5 meter för att avhjälpa förorenad mark. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats. 4 kap. 7 §.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år för allmän plats (Väg 1) efter den dag planen får/vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark (B) är uppdelad i fyra olika delområden (1A, 1B, 1C och 1D). I område 1A är genomförandetiden 10 år och börjar gälla 5 år efter den dag planen får/vinner laga kraft. I område 1B är genomförandetiden 8 år och börjar gälla 7 år efter den dag planen får/vinner laga kraft. I område 1C är genomförandetiden 6 år och börjar gälla 9 år efter den dag planen får/vinner laga kraft. I område 1D är genomförandetiden 4 år och börjar gälla 11 år efter den dag planen får/vinner laga kraft. 4 kap. 21 §.

Ändrad lovplikt

Bygglöv krävs även för fasadändring, omfärgning och byte av taktekningsmaterial för byggnader med varsamhetsbestämmelse (k). 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Marklov krävs även för fällning av ädellovträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm mått 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragning. Tidpunkt för trädavfallning ska anpassas efter häckningssäsong så att artsyddet inte påverkas negativt. Om träd faller ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Återplantering ska ske inom ett år från nedtagande. Ersättningsträd ska ha en stamdiameter om minst 5 cm. Stammen bör tas omhand för att gynna fauna. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Villkor för startbesked

a₁ Startbesked får inte ges för byggnation förrän marknivån ändrats så att grundläggning sker som lägst +2,7 meter i underkant enligt RH2000. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

a₂ Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförändringar avhjälpts och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning. 4 kap. 14 § 1 st 5 p.

a₃ Startbesked får inte ges för byggnation förrän mur till skydd mot blocknedfall har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §.

u₂ Markreservat för allmännyttiga underjordiska el ledningar. 4 kap. 6 §.

Övrigt

a₄ Markreservat där befintlig underjordisk ledning får ersättas av dike. 4 kap. §.

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på egen fastighet. 4 kap. §.

ILLUSTRATION

Illustrationslinje

Konnektionslinje

Extra upplysningar

Planavgift tas ut i samband med bygglov

De fysiska planhandlingarna gäller. Detaljplanarbetet startade innan 1 januari 2022 och planbeskrivningen är inte kopplad digitalt till plankartan.

Det finns outredde fasthetsgränser och användrda fastigheter. För mer information se sid. 11 - 14 i planbeskrivningen.

Strandskyddet är redan upphävt inom kvartersmark (B) och väg-område.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns beskrivna i planbeskrivningens bilaga 1. Kompletterande, mindre bostadshus medför inte rätt till avstyckning.

I och med att området utgör kulturmiljö bedöms införande av omfattande belysningsåtgärder utgöra en byggoväpaktig åtgärd i enlighet med PBL 8:13, PBF 6:3. Utformning av belysning ska ske med hänsyn till kulturmiljö och fauna. För mer information, se planbeskrivningen, sida 115.

Innan schaktarbete får utföras i på fastigheter: Välsby 1:75, 1:92, Vinberga 1:19 och 1:36 ska en ansökan om efterbehandling av förorenad mark lämnas in till tillsynsmyndigheten.

Delar av planområdet omfattas av vattenskyddsområde, skyddsföreskrifter ska följas.

Samråd med länsstyrelsen kan krävas för åtgärder som kan medföra allvarlig skada på särskilt skyddsvärda träd eller andra naturmiljöer med dess djur- och växtarter. MB 12 kap 6 §.

Åtgärder i syfte att minimera risk för att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen

Ordnat omfattas av artskydd, gäller djurens alla levnadsstäder. Markarbeten bör genomföras i perioden maj - oktober för att undvika påverkan på övervintringslokaler. Vid markåtgärder eller byggnation i närheten av dammar och vattendrageliken ska fasthetsåtgärder vidtas så att vattengruntning undviks.

Fågel omfattas av artskydd. All avverkning, markarbeten, röjning och schaktning av markvegetation ska genomföras under iske häckningsäsong i syfte att undvika förbudet mot att döda och skada fåglar.

- Häckningsäsongen infaller generellt den 15 mars-15 augusti.

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Gränspunkt, inmått eller betänkad
 - Fasthetsgräns
 - Trakt- / kvartersgräns
 - Fasthetsgräns
 - Registernummer för fastighet med kvartersnamn
 - Registernummer för fastighet med traktnamn
 - 1:1 Traktnamn och registernummer
 - TALJE 1:1 Kvarter- / traktnamn
 - TALJE 8:1 Samfällighet med registernummer
 - Servitut
 - Ledningsrätt
 - Gemensamhetsanläggning
 - Fornlämning
 - Kulturhistorisk lämning
 - Möjlig fornlämning
 - Väternyta
 - Byggnad, allmänhet
 - Bostadshus med takkontur resp huslil
 - Uthus med takkontur resp huslil
 - Skämtak
 - Trappa
 - Byggnadstillbehör
 - Bygga
 - Simbassäng
 - Skydd byggnadslinje
 - Stödmur / Kall
 - Staket
 - Stängsel / Bullerplank
 - Stenmur
 - Häck
 - Elljusspår
 - Luftledning
 - Dike
 - Vattendrag
 - Fordonsväg
 - Gång- och cykelbana
 - Stig
 - Parkering
 - Traktörväg
 - Strandskydd
 - Grundvattenskydd
 - Naturservat
 - Taktilstånd
 - Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)
 - Slätt
 - Inmått höjd
 - Barträd
 - Lövträd
 - Ekåp
 - Belysningsstolpe
 - Brunnlock
 - Flagningslång
 - Stolpe
 - Högflö
 - Triangelpunkt
 - Polygonpunkt

Koordinatsystem: SWEREF 99 16 00

Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fasthetsredovisning

upprättad 2025-08-29

Kartan är framställd genom utdrag ur digital kartdatabas och kontrollerad inom planområdet

Mikael Lundgren

Kartläggare

Peter Nordinsson, Mikael Lundgren

Mätningsskiz

ÖVERBLICKSKARTA

1 2 3

4

Till planen hör:

Planprogram

Samrådsredogörelse program

Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Miljökonsekvensbeskrivning

Fasthetsföreskrift

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Gestaltningsskiz

Illustration

Ändring av detaljplan för

Sandviken, etapp 1. Del 1 av 4