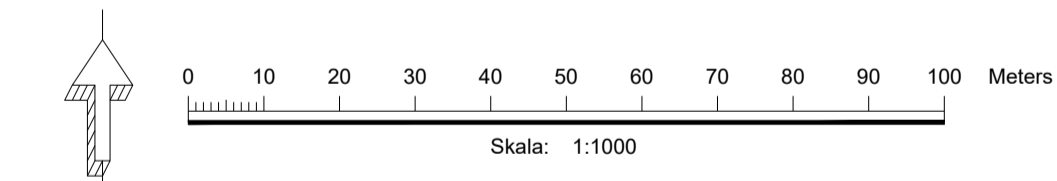


# PLANKARTA



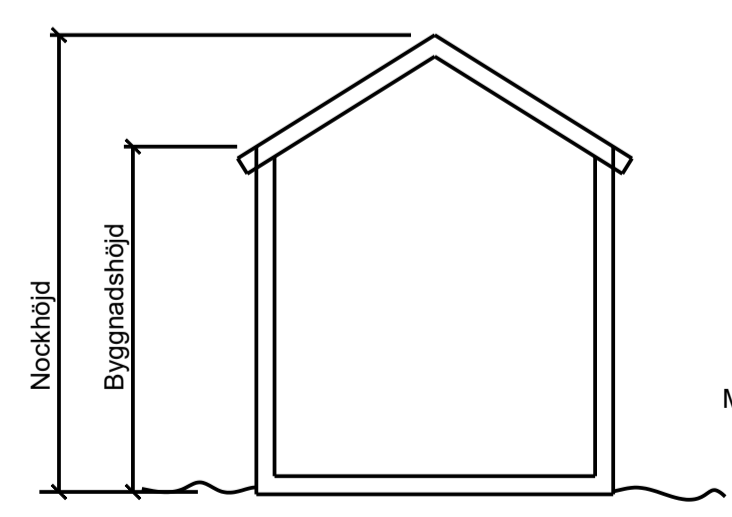
Upprättad av:  
Anna Eklund  
Helena Bråtegren  
Rådhuset Arkitekter AB

## Grundkartans beteckningar

- Byggnader
- Skärmtak
- Väg, gångväg
- Dike
- Staket
- Höjdkurvor
- Fastighetsbeteckning
- Ytterby-Tunge Traktnamn
- Fastighetsgräns
- Slänt
- Markhöjder
- Ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning
- Ledningsrätt
- Servitut

Grundkarta utgår ett kompletterat utdrag ur baskartan. Grundkartans standardklass: 2 Grundkartans aktualitetsdatum: 2022-08-30 Koordinatssystem: Plan: SWEREF 99 12 00 Höjd: RH 2000  
Jürgen Persson Kart- och Mark

- Till detaljplanen hör följande handlingar:
- Planavarta
  - Planbeskrivning
  - Illustrationskarta
  - Samrådsredogörelse
  - Gränsningsfullständigt Fastighetsförteckning
  - Behovsbedömning
  - Skuggstudie
  - PM Geoteknik
  - Naturvärdeinventering
  - Grodskursinventering
  - Trafikanalys
  - Trafikförslag
  - Trafikulerstrategi
  - Vå- och dagvattenledning
  - Miljöteknisk markundersökning
  - Utvärderingsrapport: Kyrkebäcken
  - PM Risk
  - Luftkvalitetsutredning



Figur som visar hur nockhöjd och byggnadshöjd beräknas. Byggnadshöjd beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten.

## PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- Gata
  - Cykelväg
  - Gångväg
  - Naturområde
- Kvartersmark.** 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- Bostäder
  - Centrum, varav detaljhandel får uppta högst 1400 kvm bruttoarea (BTA)
  - Centrum, varav detaljhandel får uppta högst 1600 kvm bruttoarea (BTA)

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

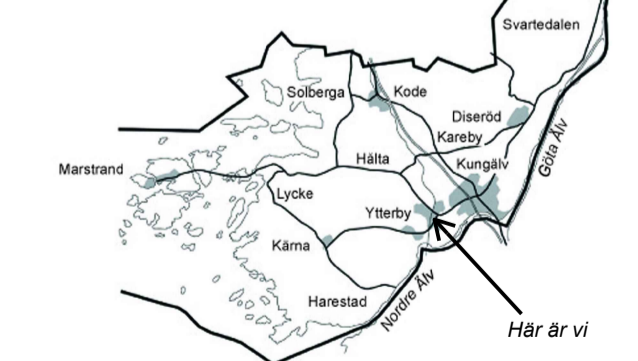
- avrinning** GATA ska höjdsättas så att dagvatten avrinner mot öster.
- Skydd** PBL 4 kap. 12 §
- erosion** Erosionsskydd ska anläggas. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- last** Lastrestriktion 0 kPa. Marken får ej tillföras belastning. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- geo** Geotekniska stabilitetsåtgärder ska genomföras. Släntkrönet ska schaktas av och marken ska förstärkas. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e1** Balkong och skärmtak får kruga ut över prickmark.
- Inom användningsområde C<sub>1</sub> är sammanlagd byggnadsarea (BYA) högst 1400 kvm.
- Inom användningsområde C<sub>2</sub> är sammanlagd byggnadsarea (BYA) högst 1600 kvm. Sammanlagd bruttoarea (BTA) får uppta högst 3200 kvm.
- Inom användningsområde B gäller att huvudbyggnader får uppföras med en sammanlagd bruttoarea (BTA) om högst 8300 kvm. Därutöver får komplementbyggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea (BYA) av högst 500 kvm.
- Marken får inte förses med byggnad

## Lokaliseringskarta



Upplysningar  
Utformningen av dagvattensystemet förutsätts följa Kungälv kommun dagvattenplan samt bilagd dagvattenutredning.

## Placering. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gräns mot GATA, 2 meter från gräns mot annan allmän plats och minst 4 meter från annan fastighetsgräns. Huvudbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från gräns mot allmän plats och minst 1 meter från annan fastighetsgräns. Byggnader ska placeras så att fri sikt uppnås inom sikttriangel 5x5 meter vid utfart mot GATA med gång- och cykelbana.

## Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Inom användningsområde C<sub>1</sub> är högsta byggnadshöjd 5 meter. Inom användningsområde C<sub>2</sub> är högsta byggnadshöjd 10 meter och högsta nockhöjd 14 meter. Inom användningsområde B är högsta byggnadshöjd 16 meter och högsta nockhöjd 20 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

## Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- b<sub>1</sub>** Fasader mot väg 168 ska utföras obrännbara. Utrymningsvägar och friskluftsintag ska vara vända bort från väg 168.
- b<sub>2</sub>** Byggnad som belastar marken mer än 10 kPa ska grundläggas genom pålning.

## Skydd mot störningar

- m<sub>1</sub>** Lastrestriktion 0 kPa. Marken får ej tillföras belastning. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
- m<sub>2</sub>** Lastrestriktion 10 kPa. Marken får ej tillföras mer belastning än 10 kPa. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m<sub>3</sub>** Geotekniska stabilitetsåtgärder ska genomföras. Släntkrönet ska schaktas av och marken ska förstärkas.

Markföreningar ska avhjälpas ned till nivå motsvarande avsedd markanvändning. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Om bostaden har uteplatser ska minst en uteplats anordnas där den ekvivalenta ljudnivån från trafikbuller inte överstiger 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA.

Inom användningsområde B, C<sub>1</sub> och C<sub>2</sub> ska dagvatten fördröjas motsvarande en volym av dimensionerande nederbörd med 10 års återkomsttid och 1,25 i klimatafaktor till ett utflöde på 15 l/s ha.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Villkor för startbesked. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

- a<sub>1</sub>** Startbesked får inte ges för nybyggnad inom användningsområde B förrän geotekniska stabilitetsåtgärder m<sub>3</sub> inom användningsområdet och geo i angränsande naturområde har kommit till stånd.
- a<sub>2</sub>** Startbesked får inte ges för nybyggnad inom användningsområde C<sub>2</sub> förrän geotekniska stabilitetsåtgärder m<sub>3</sub> inom användningsområdet och geo i angränsande naturområde har kommit till stånd.

Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän markföreningar har avhjälpas ned till nivå motsvarande avsedd markanvändning.

Markreservat. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- u<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
- x<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttigt gångtrafik

ANTAGANDEHANDLING		
Detaljplan för bostäder och verksamheter <b>ENTRÉ YTTERBY</b>		
Pumpen 3 samt del av Ytterby-Tunge 1:11, 1:106 och 1:109 Kungälv kommun, Västra Götalands län		Kommunens aktnummer XXXX
		Ärendenummer KS2015/1826
Enhetschef Plan <b>Ida Brogren</b>	Planarkitekt <b>Johan Hellborg</b>	Laga kraft  <b>20XX-XX-XX</b>
Upprättad 2022-03-25 Rådhuset Arkitekter AB rev 2022-09-16 Kungälv kommun	Antagandedatum XXXX-XX-XX KS/KF § XX	