

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätter och infrastruktur för ca 350 bostäder i olika boendeformer, boende med särskilt stöd och förskola för 6 avdelningar. Planförslaget syftar även till att skapa goda rekreations- och lekmiljöer inom området samt att koppla samman västra och centrala Ytterby.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

— — — — —	Planområdesgräns
- - - - -	Användningsgräns
- - - - -	Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

GATA ₁	Gata
GATA ₂	Gata
CYKEL	Cykel
GÅNG	Gång
PARK	Park
NATUR	Natur
ÅTERVINNING	Återvinning

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
S	Skola

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

lek	Lekplats (PBL 4 kap 5 §)
utfart	Körbar förbindelse får anordnas (PBL 4 kap 9 §)
dagvatten	Dagvattendammar och diken får anläggas (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

För friliggande enbostadshus gäller: Minsta storlek på fastighet är 600kvm. Maximalt 1/3 av fastigheten får bebyggas, dock max 200kvm. Högsta byggnadshöjd är 6 meter.

För sammanbyggda småhus och gruppbyggda småhus gäller: Minsta storlek på fastighet är 200kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 125 kvm. Högsta byggnadshöjd är 6 meter.

För flerbostadshus gäller: Byggnadsarea får högst vara 40 procent av fastighetsarean. Högsta byggnadshöjd är 12 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 och 16 § punkt 1)

◊0,0	Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
------	---

p ₁	Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Sammanbyggda småhus får sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage och förråd ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
----------------	---

lek	Lekplats (PBL 4 kap 5 §)
n ₁	Samlad parkering, med fyra eller fler platser, får ej orienteras mot GATA1 (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n ₂	Stenmur ska bevaras (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
m	Bullerskydd får uppföras (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Högsta byggnadshöjd och nockhöjd för komplementbyggnad är 3 meter respektive 4,5 meter.(PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Takkupor får totalt uppgå till 1/4 takets längd. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Största taklutning för sadeltak är 38 grader. Största taklutning för pulpettak är 20 grader.(PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Endast sadeltak eller motstående pulpettak. På komplementbyggnader och byggnader där gavellängden är 7 meter eller mindre är pulpettak möjligt. Hus med sadeltak ska ha takkrön längs fasadens längdriktning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Dasgvatten ska omhändertas och fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till kommunens dagvattenledning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

⊢ ⊙ - - ⊙ ⊢	Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)
⋯	Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

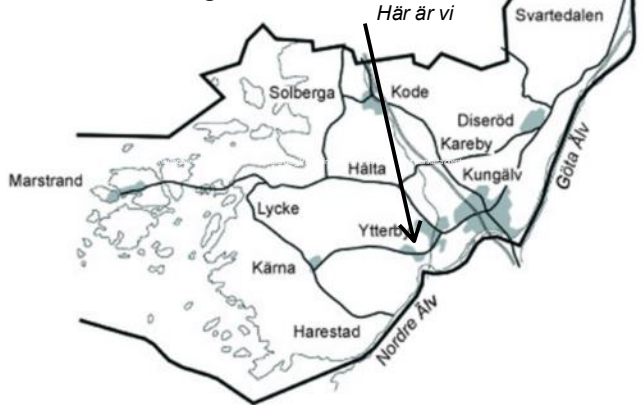
Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

UPPLYSNINGAR

För åtgärder på biotopskyddade objekt så som stenmurar och åkerholmar, krävs dispens. Dispens söks hos Länsstyrelsen.

Lokaliseringskarta



Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planfakta	Landskapsanalys, Landskapsgruppen AB, 2009-12-07
Planbeskrivning	Arkitektur utredning etapp 1, Bihuset museum, 2014-04-02
Kartteckning	Arkitektur utredning etapp 2, Bihuset museum, 2014-04-02
Behovsbedömning	Behovsbedömning, Kommun, 2015-10-19
Geoteknisk bedömning	Geoteknisk bedömning, Ytterby, 2016-05-19
Fasthetsbedömning	Fasthetsbedömning, Kommun, 2016-05-19
Grundfakta	PM trafikfakta, WSP, 2016-06-17
	Regnledning, AF Infrastructure AB, 2016-06-19
	Trafikplanering, Spårnätet AB, 2016-04-02

SAMRÅDSHANDLING

PLANKARTA

Detaljplan för bostäder och skola

NORDTAG

Del av Kastellegården 1:52

Kungälv kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2016-09-30

Reviderad

Maartje Hermans
Enhetschef planering

Jessica Andersson
Planarkitekt

KS2015/1972

Upprättad av Ramböll, Hillerö Kiteb