



### 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 och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

- TORG Torg
- GATA Gata
- GATA<sub>1</sub> Gågata

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

- B Bostäder
- B<sub>1</sub> Bostäder, dock ej i bottenvåning som vetter mot allmän plats, till ett djup om 6 meter från fasad mot allmän plats, med undantag för trapphus, miljörum etc.
- B<sub>2</sub> Bostäder, dock ej i bottenvåning mot norr omfattande minst 50 kvm
- C<sub>1</sub> Centrum, endast i bottenvåning
- P<sub>1</sub> Parkering, endast under mark
- (X) Beteckning inom parentes anger användning under huvudanvändning

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- fri höjd Fri höjd ska vara minst 3,3 meter ovan allmän plats. 4 kap 5 § 2
- Fri höjd ska, där ej annat anges, vara minst 3,6 meter ovan gångbana och minst 4,7 meter ovan körbana. 4 kap 5 § 2
- gång Gångväg
- gång och cykel Gång- och cykelväg

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub> Tillåten total byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 m<sup>2</sup>. 4 kap 11 § 1
  - e<sub>2</sub> Tillåten total byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m<sup>2</sup> och maximal byggnadsarea per komplementbyggnad är 20 m<sup>2</sup>. 4 kap 11 § 1
  - e<sub>3</sub> Tillåten total byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m<sup>2</sup> och maximal byggnadsarea per komplementbyggnad är 40 m<sup>2</sup>. 4 kap 11 § 1
- Marken får inte förses med byggnad. Markparkering är inte tillåten förutom HCP på anvisad plats. 4 kap 11 § 1
- Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader. Markparkering för bil är inte tillåten förutom HCP på anvisad plats. 4 kap 11 § 1

- +0.0 Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet, beräknad på byggnadens långsida mot allmän plats respektive stråk med allmän gångtrafik. 4 kap 11 § 1
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter. 4 kap 11 § 1
- 00-00 Minsta respektive största taklutning i grader. 4 kap 11 § 1

### Placering

Huvudbyggnad ska placeras i bygrättsgräns mot allmän plats. 4 kap 16 § 1

### Utformning

- f<sub>1</sub> Fasader ska utföras i trä och målas i traditionell ljus kulör. Accentfärger tillåts på byggnadsdetaljer. 4 kap 16 § 1
- f<sub>2</sub> Fasader ska utföras i trä och målas i traditionell ljus kulör alternativt matt jordig kulör. 4 kap 16 § 1
- f<sub>3</sub> Fasader ska utföras med i huvudsak ljus färgsättning. Fasader mot allmän plats ska utföras i trä eller puts. Detaljer i fasaderna mot allmän plats tillåts utföras i annat material såsom skiffer eller skivmaterial. 4 kap 16 § 1
- f<sub>4</sub> Fönster på våning 2 och uppåt ska ha stående karaktär. 4 kap 16 § 1
- f<sub>5</sub> Tak ska utföras som sadeltak. 4 kap 16 § 1
- f<sub>6</sub> Tak ska utföras som sadeltak med största taklutning om 40 grader alternativt som pulpettak med indragen takvåning mot allmän plats. Takkupor och frontespiser får utföras längs sammanlagt maximalt 60 % av fasadens längd, med annan takvinkel än angiven och till en byggnadshöjd om 2,5 meter över angiven, utan att det påverkar beräkning av byggnadshöjd. 4 kap 16 § 1
- f<sub>7</sub> Tak ska utföras som sadeltak. Takkupor och frontespiser

### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjligheten att bebygga planområdet med nya bostadskvarter med handel i bottenvåningarna mot Strandgatan och Västra gatan. Detaljplanen syftar även till att gestaltningsmässigt bygga vidare på den befintliga miljön i centrum (inklusive kulturmiljön utmed Västra gatan), förstärka Strandgatan och Västra gatan som centrum- och handelsstråk samt att tillskapa fler bostäder i Kungälv centrum.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planprogram
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fördjupad beskrivning riksintresse
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Geoteknisk utredning
- Miljötekniska markundersökningar
- Luftmiljöutredning
- VSD-utredning

### LOKALISERINGSKARTA



### UPPLYSNINGAR

- Utformningen av dagvattensystemet ska följa Kungälv kommunens dagvattenplan från 2017.
- Bebyggelsen ska utformas så att den klarar gällande riktvärden för zon B enligt Boverkets vägledning för externt industribuller.

### BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

- Trakt- och kvartersgräns
- - - Gräns för fastighet eller samfällighet
- ÖRZEN 1 Trakt eller kvartersnamn
- Samf. fs-1 Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn
- Serv. Lr ga-1 Registreringsnummer för samfällighet, fiskesamfällighet
- Skärmatak, transformator
- Bostadshus efter husliv resp takkontur
- Uthus efter husliv resp takkontur
- Övrig byggnad
- Koordinatkruss
- Vägbana, grus
- Vägbana, asfalt
- Kantsten
- Markhöjd
- Ledningsrätt

Grundkartan upprättad 2018-03-15  
Koordinatsystem Sweref 991200  
Höjdsystem RH2000

Underskrift  
Kart- och mätchef



Skala A1 1:500, A3 1:1000

får utföras längs sammanlagt maximalt 35% av fasadens längd mot allmän plats och längs sammanlagt maximalt 45 % av fasadens längd mot bostadsgård, med annan takvinkel än angiven och till en byggnadshöjd om 2,5 meter över angiven, utan att det påverkar beräkning av byggnadshöjd. 4 kap 16 § 1

- f<sub>8</sub> Tak ska utföras som sadeltak. Takkupor och frontespiser får utföras längst sammanlagt maximalt 60% av fasadens längd, med annan takvinkel än angiven och till en byggnadshöjd om 2,5 meter över angiven, utan att det påverkar beräkning av byggnadshöjd. 4 kap 16 § 1
- f<sub>9</sub> Entréer mot allmän plats ska placeras indragna eller utföras som skjutdörrar. 4 kap 16 § 1
- f<sub>10</sub> Balkonger mot allmän plats får inte finnas. 4 kap 16 § 1
- f<sub>11</sub> Balkong får inte finnas. 4 kap 16 § 1
- f<sub>12</sub> Balkonger i fasad mot väster får kraga ut max 1,4 meter från fasad. 4 kap 16 § 1
- f<sub>13</sub> Burspråk mot Södra gränd respektive Glasbruksgränd får kraga ut max 1,5 meter från fasad. 4 kap 16 § 1

Komplementbyggnader ska utföras med vegetationstak och träfasad i matt jordig kulör. 4 kap 16 § 1

Varje trapphus tillhörande flerbostadshus ska ha en entré mot allmän plats, undantaget byggnad mot Södra gränden, förlängningen av Trappgränd samt Glasbruksgränd. 4 kap 16 § 1

Balkonger i fasad mot allmän plats får, där ej annat anges, kraga ut max 1 meter från fasad samt uppta totalt max 1/3 av fasadens längd. 4 kap 16 § 1

### Utförande

- b<sub>1</sub> Marken ska utgöras av planterbart bjälklag. Bjälklaget ska klara ett minsta planteringsdjup om 40 cm på minst 40 % av ytan. 4 kap 16 § 1
- b<sub>2</sub> Högsta sockelhöjd för bostäder är 1,2 meter. Med sockelhöjd avses höjd på ovsida bjälklag i bottenvåning i relation till angränsande marknivå på allmän plats. 4 kap 16 § 1

Lägsta våningshöjd för lokaler inom användning C1 är 3,6 meter. 4 kap 16 § 1

Anläggningar och installationer ska under nivån +4,4 vara översvämningssäkrade. 4 kap 16 § 1

Dränerande ingrepp som påverkar grundvattennivån får ej ske. 4 kap 16 § 1

### Markens anordnande och vegetation

- +0.0 Markens högsta höjd över angivet nollplan. 4 kap 10 §
- n<sub>1</sub> Lekplats ska finnas. 4 kap 10 §

### Stängsel och utfart

- Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

### Skydd mot störningar

Bebyggelsen ska utformas så att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden, inte överskrids. Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl.22.00 och 06.00 vid fasaden. Om ljudnivån överstiger 70 dBA maximal ljudnivå medges dock att nivån får överskridas med högst 10 dBA maximal ljudnivå högst fem gånger per timme mellan kl.06.00 och 22.00.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. 4 kap 12 § 3

Marken öster om Strandgatan ska saneras. 4 kap 12 § 1

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 (fem) år från den dagen planen vinner laga kraft. 4 kap 21 §

#### Markreservat

- x Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. 4 kap 6 §

## GRANSKNINGSHANDLING

## PLANKARTA

Detaljplan för

Klocktornet 36 och del av Gärdet 1:3 m fl

Bostäder och handel i Kungälv centrum

Kungälv kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2018-06-20

Martina Hermans  
Enhetschef planering

Karin Jern, Norconsult AB  
Planarkitekt

