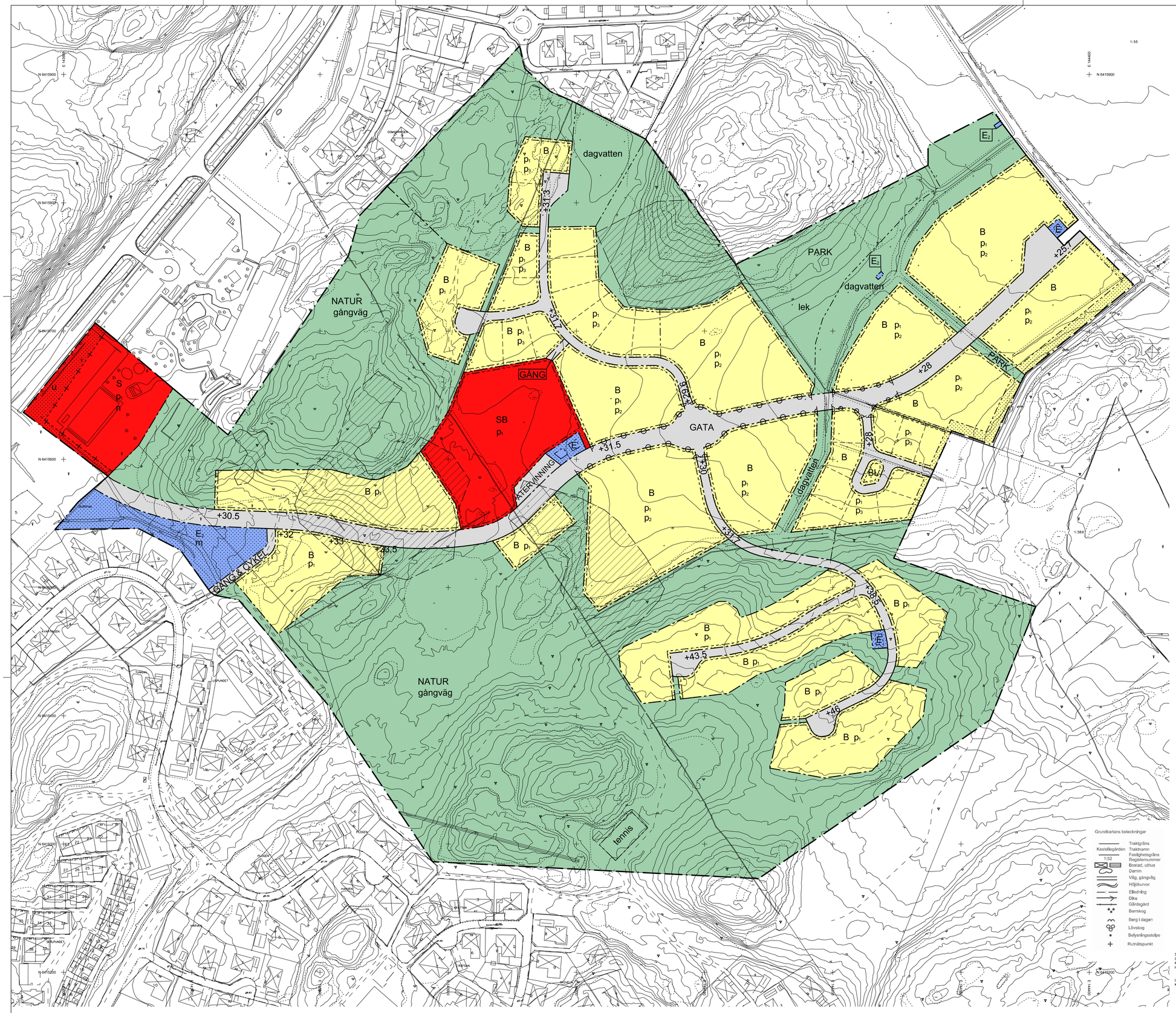

SYFTE

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

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

GATA	Gata
GÅNG	Gång
GÅNG & CYKEL	Gång och cykel
PARK	Park
NATUR	Natur
ÅTERVINNING	Återvinning

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

B	Bostäder
E	Tekniska anläggingar
E_2	Dagvattenanläggning
L	Stadsodling
S	Skola

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
dagvatten	Dagvattendammar och diken får anläggas
gångväg	Gångvägar får uppföras
lek	Lekplats (PBL 4 kap 5 §)
tennis	Tennisplan

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

För friliggande enbostadshus gäller: Minsta fastighetsstorlek är 400 kvm. Största byggnadsarea är 1/3 av fastighetsstorleken, dock max 220 kvm. Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter.

För rad-, kedje- och parhus gäller: Minsta fastighetsstorlek är 200 kvm. Största byggnadsarea per fastighet är 65 % av fastighetsstorleken. Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter.

För flerbostadshus gäller: Största byggnadsarea är 40 procent av fastighetsarean. Högsta byggnadshöjd är 13 meter om inte bestämmelse om annan byggnadshöjd ges på plankartan. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

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

Takkupor/frontespis får totalt uppgå till 1/4 av takets längd. Takkupor/frontespis får uppföras utöver gällande byggnadshöjd (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad/-er och tekniska anläggningar är 3 meter (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Endast sadeltak eller motstående pulpettak. På komplementbyggnader och byggnader där gavellängden är 7 meter eller mindre är pulpettak tillåtet. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Färdig golvnivå ska vara minst 0,3 meter över gatuhöjden i anslutningspunkt för VA-ledningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

p_1	Skola och/eller friliggande enbostads- och flerbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Rad-, kedje- och parhus får byggas samman i fastighetsgräns. Garage och komplementbyggnad/-er ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns eller får sammanbyggas i fastighetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
p_2	Samlad parkering, med fyra eller fler platser, får inte orienteras mot GATA (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
p_3	Garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till kommunens dagvattenledning (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n	Stenmur ska bevaras (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
+0.0	Lägsta färdiga marknivå (PBL 4 kap 10 §)
m	Bullerskydd får uppföras (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
	Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)
	Marken får med undantag av komplementbyggnad inte förses med byggnader. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	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 §)

u	Område ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

- Föreslagen fastighetsgräns

UPPLYSNINGAR

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

Vid bergsskärning ska bergsakkunnig anlitas för att föreslå förstärkningsåtgärder för att förhinda bergutfall.

Fornlämningsområde - Ingrepp i på plankartan markerade fornlämningar kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt kulturmiljölagens bestämmelser

Grundkartans beteckningar

- Traktgräns
- Kastellegården Traktnamn
- Fastighetsgräns
- 1:52 Registernummer
- Bostad, uthus
- Damm
- Väg, gångväg
- Höjdkurvor
- Ellledning
- Dike
- Gårdsgränd
- Barrskog
- Berg i dagen
- Lövskog
- Belysningsstolpe
- Rutnätspunkt

Lokaliseringskarta

Skala grundkarta: 1:1000 i A0
Grundkartan upprättad 2016
Koordinatsystem Sweref 99 12 00
Höjdsystem RH2000

Underskrift
Kart- och mätchef

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meters
Skala: 1:1000

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankartebilagor
- *Plankarta*
- *Planbestämmelser*
- *Illustrationskarta*

Övriga handlingar
- *Planbeskrivning*
- *Fastighetsförteckning*
- *Behovsbedömning*
- *Samrådsredogörelse*
- *Granskningsutlåtande*

Utredningar
- *Arkeologisk utredning etapp 2*
- *Arkeologisk utredning etapp 3*
- *Arkeologisk förundersökning*
- *Landskapsanalys*
- *Naturvärdesinventering*
- *Komplettering naturvärdesinventering*
- *Grodbiotopinventering*
- *Dagvattenutredning*
- *Detaljplanet stadsbildsanalys*
- *Bergteknisk undersökning*
- *Stor på ytterande från SGI*
- *KA2-utredning*
- *Kulturmiljöanalys västra Ytterby*
- *PM Trafikbullar*
- *Vägutredning*
- *Trafikprogram Spårstråsvägen*

ANTAGANDEHANDLING

PLANKARTA

Detaljplan för bostäder och skola

NORDTAG

Del av Kastellegården 1:52

Kungälvs kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2016-09-30 Reviderad 2017-09-29

Martina Hermans
Enhetschef plan

Viktor Zettergren
Planarkitekt

KS2015/1972

KUNGÄLVS KOMMUN