

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA: Användningen är angiven som HUVUDGATA. Bestämmelsen har inte tolkats.
- GATA: Användningen är angiven som TILLFART. Bestämmelsen har inte tolkats.
- GATA: Användningen är angiven som LOKALGATA. Bestämmelsen har inte tolkats.
- GATA: Lokalgata
- GCVAG: Användningen är angiven som GC-TRAFIK. Bestämmelsen har inte tolkats.
- NATUR: Användningen är angiven som NATUR. Bestämmelsen har inte tolkats.

Kvartersmark

- B: Användningen är angiven som BOSTÄDER. Bestämmelsen har inte tolkats.
- E: Användningen är angiven som TEKNISKA ANLÄGGNINGAR. Bestämmelsen har inte tolkats.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- go-traffic: Gång- och cykelväg
- n: Utformning av vegetation är angiven som "n1 - Stengärdsgårdar inom området får inte rivas eller flyttas. Läget på öppningar för vägar kan justeras i efterhand, men får inte bli bredare än vad som visas på kartan. Planteringar och dyl ska inte anläggas så att stenmur skuggas". Bestämmelsen har inte tolkats.
- n: Annan utformning av allmän plats är angiven som "n2 - Akerholmar ska behållas som holmar med i huvudsak gles lövskog och naturligt förekommande örter". Bestämmelsen har inte tolkats.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- b: Bestämmelse om mark som inte får förses med byggnadsverk är angiven som "Marken får inte bebyggas. På områden med beteckningen parkering får parkering anläggas, samt miljöhus och cykelgarage uppföras. Bestämmelsen har inte tolkats.
- b: Bestämmelse om att marken endast får förses med komplementbyggnad är angiven som "Marken får endast bebyggas med uthus och garage". Bestämmelsen har inte tolkats.

Höjd på byggnadsverk

- II/III: Högsta antal våningar är angivet som angivet värde i. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- II: Högsta antal våningar är angivet som angivet värde i. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- II/IV: Högsta antal våningar är angivet som angivet värde i. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- I: Högsta antal våningar är angivet som angivet värde i. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.
- h: Högsta höjd på byggnadsverk är angiven som "Högsta byggnadshöjd i meter 4,5 meter". Bestämmelsen har inte tolkats.
- h: Högsta höjd på byggnadsverk är angiven som "Högsta byggnadshöjd i meter 6,0 meter". Bestämmelsen har inte tolkats.
- h: Högsta höjd på byggnadsverk är angiven som "Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 m". Bestämmelsen har inte tolkats.

Markens anordnande och vegetation

- n: Parkering och lastning är angivet som "Parkeringsplats kan anordnas. Miljöhus och cykelgarage får uppföras". Bestämmelsen har inte tolkats.
- n: Annan mark är angivet som "Stengärdsgårdar inom området får inte rivas eller flyttas. Läget på öppningar för vägar kan justeras i efterhand, men får inte bli bredare än vad som visas på kartan. Planteringar och dyl ska inte anläggas så att stenmur skuggas". Bestämmelsen har inte tolkats.
- n: Annan mark är angivet som "Lekplats ska finnas". Bestämmelsen har inte tolkats.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u: Markreservat för underjordiska ledningar är angivet som "Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar". Bestämmelsen har inte tolkats.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g: Gemensamhetsanläggning är angivet som "Markreservat för gemensamhetsanläggning". Bestämmelsen har inte tolkats.

Placering

- p: Annan placering är angiven som "Endast friliggande hus. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt. Garage/car-port sammanbyggd med huvudbyggnad ska placeras minst 1 m från gräns mot granntomt". Bestämmelsen har inte tolkats.
- p: Annan placering är angiven som "Huvudbyggnad ska orienteras med gavelfasad mot gatan". Bestämmelsen har inte tolkats.

Skydd mot störningar

- m: Annat skydd mot störningar är angivet som "Balkong och uteplats för anordnas i anslutning till bostadshus. Balkong får sticka ut som mest 3 m från fasad. Bullerskyddad uteplats ska finnas som komplement, men kan vara gemensamt". Bestämmelsen har inte tolkats.
- m: Skydd mot översvämning är angivet som "dagvatten - Ytan ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvatten". Bestämmelsen har inte tolkats.

Stängsel, utfart och annan utgång

- b o o d: Utfart är angivet som "Körbar utfart får inte anordnas". Bestämmelsen har inte tolkats.

Takvinkel

- o: Exakta takvinkeln är angiven som "Minsta resp största taklutning i grader för sadeltak 14/35. Minsta resp största taklutning i grader för pulpettak 8/15". Bestämmelsen har inte tolkats.
- o: Exakta takvinkeln är angiven som "Minsta resp största taklutning i grader för sadeltak 20/35. Minsta resp största taklutning i grader för pulpettak 8/15. På komplementbyggnad kan sadeltak göras flackare, minsta resp största taklutning i grader 14/35". Bestämmelsen har inte tolkats.

Utformning

- f: Annan utformning är angivet som "Komplementbyggnader får inte sammanbyggas till en större längd än 20 m". Bestämmelsen har inte tolkats.
- f: Utformning för annan typ av byggnadsverk är angiven som "Endast friliggande hus. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt. Garage/car-port sammanbyggd med huvudbyggnad ska placeras minst 1 m från gräns mot granntomt". Bestämmelsen har inte tolkats.

Utnyttjandegrad

- e: Annan utnyttjandegrad är angiven som "e1 (000)- Största BYA i m2, exklusive komplementbyggnader. Däröver kan komplementbyggnader till en yta av 25 m2 per lägenhet byggas". Bestämmelsen har inte tolkats.
- e: Annan utnyttjandegrad är angiven som "Minsta tomtstorlek är 600 m2, BYA 120 m2 för huvudbyggnad, plus 40 m2 BYA för komplementbyggnad. Bestämmelsen har inte tolkats.
- e: Annan utnyttjandegrad är angiven som "För friliggande hus gäller minsta tomtstorlek är 400 m2, BYA 140 m2. För rad-/par- eller kedjehus gäller: Minsta tomtstorlek 250 m2, BYA 120 m2. Alternativt: minsta tomtstorlek 200 m2, BYA 95 m2.". Bestämmelsen har inte tolkats.
- e: Annan utnyttjandegrad är angiven som "Minsta tomtstorlek 300 m2, BYA 120 m2". Bestämmelsen har inte tolkats.
- e: Annan utnyttjandegrad är angiven som "Minsta tomtstorlek är 400 m2, BYA 140 m2". Bestämmelsen har inte tolkats.
- e: Annan utnyttjandegrad är angiven som "För friliggande hus gäller: minsta tomtstorlek är 400 m2, BYA 140 m2. För friliggande hus i ett plan är BYA 100 m2. För rad-/par- eller kedjehus gäller: Minsta tomtstorlek är 200 m2, BYA 95 m2". Bestämmelsen har inte tolkats.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

- Huvudmannaskap är angivet som "Kommunen är huvudman för allmänplatsmark". Bestämmelsen har inte tolkats.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfart är angivet som "Utfart får inte anordnas via naturområden". Bestämmelsen har inte tolkats.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

- Högsta höjd på byggnadsverk är angivet som "Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 m". Bestämmelsen har inte tolkats.

Markens anordnande och vegetation

- Parkering är angivet som "Parkering ska anordnas inom kvartersmark. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras/fördrojas inom kvartersmark innan avledning till därför avsedda ytor." Bestämmelsen har inte tolkats.

Placering

- Byggnadsverks placering är angivet som "Byggnader ska placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet, från naturområden och kvartersmark för gemensam användning. Minst 2 meter från gata och gång-cykelbana. Där bestämmelse medger par-/radhus eller kedjehus får dessa sammanbyggas i tomtråns. Även garage/uthus får sammanbyggas i tomtråns. Garage/carport ska placeras minst 6 m indragna från gata". Bestämmelsen har inte tolkats.

Utformning

- Annat utförande är angivet som "Endast källarlösa hus. Färdig golvnivå ska vara minst 0,3 m över gata". Bestämmelsen har inte tolkats.
- Annan mark är angivet som "Balkong eller uteplats ska finnas i anslutning till bostaden". Bestämmelsen har inte tolkats.
- Byggnadsverkets form är angivet som "Endast sadeltak eller motsäende pulpettak. På komplementbyggnader och byggnader där gavellängden är 7 m eller mindre är pulpettak möjligt". Bestämmelsen har inte tolkats.
- Byggnadsverkets form är angivet som "Fasader ska huvudsakligen bestå av trä". Bestämmelsen har inte tolkats.

GENOMFÖRANDETID

- Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. den dag planen får laga kraft.

UPPLYSNINGAR

- Konstruktionen av byggnader i närheten av gator och konstruktionen av gator ska anpassas med hänsyn till geotekniken så att gällande riktvärden för markvibrationer följs.

- Marklov krävs för markförändringar större än +/- 0,5 meter. Marken är sättningskänslig, detta ska beaktas vid grundläggning. Marken bör inte belastas mer än 10 kPa och kompensationsgrundläggning är därför lämpligt.

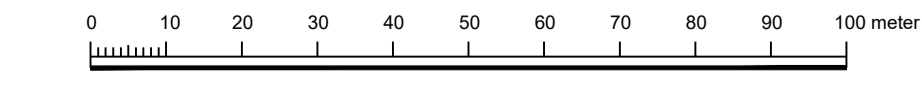
- På villatomterna i norr (bestämmelse e2) i anslutning till översvämningsskydd för dagvatten, bör byggnad inte utföras så att färdigt golv hamnar lägre än +25,5.

DIGITALISERING

- Bestämmelserna i akt 351 har inte tolkats men digitaliserats för att möjliggöra analyser. Digitaliserade men ej tolkade bestämmelser ska tolkas enligt den lagstiftning som gällde när detaljplanen vann laga kraft. Vilka bestämmelser som ej tolkats framgår av att texten "Bestämmelsen har inte tolkats" har lagts till efter berörd bestämmelse.

- Byggnader
- Balkong
- Trappsteg
- Vägg (golv-golv)
- Öns
- Gästgäst
- Sattel
- Höjdnö
- Borgensgräns
- Benj (öppn)
- Länslag
- Barnvåg

- Färdplanering
- Trasvagn
- Kvarterstypbeteckning
- Färdplanering
- Stig
- Markhög
- Försvinn



Plankarta

SAMRÅDSHANDLING		<p>KUNGÄLV KOMMUN</p>
Ändring av detaljplan för del av Vena 1:3		
i Ytterby, Kungälv kommun		Kommunens aktnummer XXXX
		Arendenummer KS2025/1552
		Laga kraft
		20XX-XX-XX
Ehetschef	Planarkitekt	
Pernilla Attnäs Björk	Josefin Brodén	
Upprättad	Anlaggandedatum	
2026-02-05	XXXX-XX-XX	
Delegation § XX	KS/KF § XX	