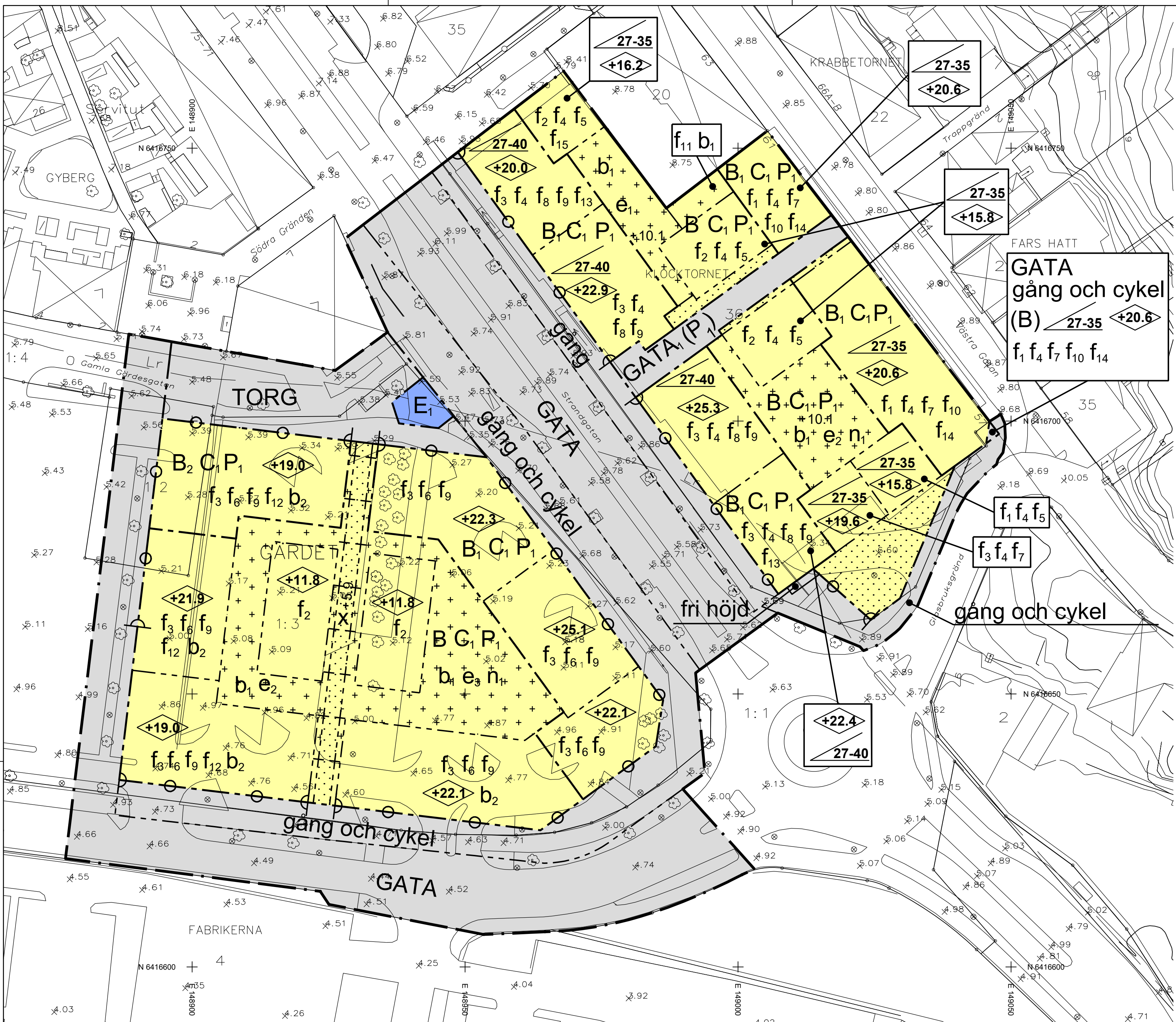
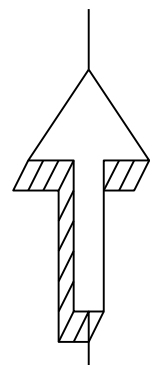




PLANENS SYFTE

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's centrum.

Planhandlingar:	Utredningar:
Plankarta	Fördjupad beskrivning riksintresse
Planbeskrivning	Bullerutredning
Illustrationskarta	Geoteknisk utredning
	Miljötekniska markundersökningar
	Luftkvalitetsutredning
Övriga handlingar:	VSD-utredning
Fastighetsförteckning	Trafikutredning
Samrådsredogörelse	
Granskningsutlåtande	
Behovsbedömning	
Planprogram	

LOKALISERINGSKARTA



UPPLYSNINGAR

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

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

	Bostad, uthus
	Skärmtak
	Väg, gångväg
	Rutnätspunkt
	Höjdkurvor
	Fastighetsbeteckning
	Traktnamn/kvartersnamn
	Traktgräns/fastighetsgräns
	Ledningsrätt
	Träd
	Markhöjder

Grundkartan upprättad 2019-05-15, aktualiserad 2019-09-26
Koordinatsystem Sweref 991200
Höjdsystem RH2000

Underskrift
GIS-ingenjör

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 § 1 st 2 p.

TORG	Torg
GATA	Gata
GATA _i	Gågata

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
B _i	Bostäder, dock ej i bottenvåning som vetter mot allmän plats, till ett djup om 6 meter från fasad mot allmän plats.
B _v	Bostäder, dock ej i bottenvåning mot norr omfattande minst 50 kvm
C _i	Centrum, endast i bottenvåning
E _i	Transformatorstation
P _i	Parkering, endast under mark
(X)	Beteckning inom parentes anger användning över/under huvudanvändning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

Fri höjd ska, där ej annat anges, vara minst 3,6 meter ovan gångbana och minst 4,7 meter ovan körbana, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.	
fri höjd	Fri höjd ska vara minst 3,3 meter ovan allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
gång och cykel	Gång- och cykelväg, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
gång	Gångväg, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Tillåten total byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂	Tillåten total byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m ² och maximal byggnadsarea per komplementbyggnad är 20 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₃	Tillåten total byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m ² och maximal byggnadsarea per komplementbyggnad är 40 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad. Markparkering är inte tillåten förutom HCP på anvisad plats. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnader. Markparkering är inte tillåten förutom HCP på anvisad plats. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet, beräknad på byggnadens längsida mot allmän plats respektive stråk med allmän gångtrafik. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Minsta respektive största taklutning i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras i byggrättsgräns mot allmän plats, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f ₁	Fasader ska utföras i trä och målas i traditionell ljus kulör. Accentfärger tillåts på byggnadsdetaljer, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₂	Fasader ska utföras i trä och målas i traditionell ljus kulör alternativt matt jordig kulör, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₃	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 st 1 p.
f ₄	Fönster på våning 2 och uppåt ska ha stående karaktär, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₅	Tak ska utföras som sadeltak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₆	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 utöver angiven, utan att det påverkar beräkning av byggnadshöjd, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₇	Tak ska utföras som sadeltak. Takkupor och frontespiser 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 utöver angiven, utan att det påverkar beräkning av byggnadshöjd eller antalet våningar enligt våningsbestämelse, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₈	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 utöver angiven, utan att det påverkar beräkning av byggnadshöjd, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f ₉	Entréer mot allmän plats ska placeras indragna eller utföras som skjultörrar, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₁₀	Balkonger mot allmän plats får inte finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₁₁	Utkragande balkong får inte finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₁₂	Balkonger i fasad mot väster får kraga ut max 1,4 meter från fasad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₁₃	Burspråk mot Södra Gränden respektive Glasbruksgård får kraga ut max 1,5 meter från fasad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₁₄	Högsta antal våningar är 3, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₁₅	Fönster får inte finnas på fasad mot nordost upp till en höjd om +14,8 m, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

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

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

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 st 1 p.

Utförande

b ₁	Marken ska utgöras av planterbart bjällklag. Bjällklaget ska klara ett minsta planteringsdjup om 40 cm på minst 40 % av ytan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₂	Högsta sockelhöjd för bostäder är 1,2 meter. Med sockelhöjd avses höjd på ovensida bjällklag i bottenvåning i relation till angränsande marknivå på allmän plats, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

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

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

Friskluftsintag får inte placeras mot Strandgatan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

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

Markens anordnande och vegetation

+0.0	Markens högsta höjd över angivet nollplan, 4 kap. 10 §
n ₁	Lekplats ska finnas, 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

	Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap. 9 §
--	--

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dB ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 65 dB. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 på högst 70 dBA.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Om maximal ljudnivå vid uteplats överstiger 70 dBA medges dock att nivån överskrids med högst 10 dBA maximal ljudnivå högst fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00, 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

Marken öster om Strandgatan ska saneras till nivå motsvarande känslig markanvändning, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för husbyggnation förrän marksanering genomförs enligt bestämmelse om skydd mot störning, 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat

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

ANTAGANDEHANDLING

PLANKARTA

Detaljplan för

Klocktornet 36 och del av Gärdet 1:3 m fl

Bostäder och handel i Kungälv's centrum

Kungälv's kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2019-06-12

Justerad 2019-11-13

Fredric Norrå
T.f. planchef

Karin Jern, Norconsult AB
Planarkitekt

Aktnr 1816

Antagen av
kommunfullmäktige
2019-12-05
Laga kraft 2020-05-26

KUNGÄLV'S
KOMMUN

