

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER

- Planområdesgräns.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän platsmark

- GATA Gata.
- GATA₁ Gata upp till en höjd av 2,7 meter ovan mark.
- GCVÄG Gång- och cykelväg.
- PARK Park.
- TORG Torg.
- VÄG Väg.
- VÄG₁ Väg upp till en höjd av 2,7 meter ovan mark.

Kvartersmark

- B Bostäder.
- E₁ Transformatorstation.
- S Skola.
- B₁ Bostäder från och med en höjd av 2,7 meter ovan mark där balkonger och burspråk är tillåtna att kraga ut över allmän plats.
- C₁ Centrumverksamhet får finnas i bottenplan.
- P **Parkering.**
- P₁ Parkeringsgarage får uppföras under skolgård samt byggnad.
- P₂ Parkeringsgarage får uppföras under bostadsgård samt byggnad.
- P₃ Parkeringsgarage får uppföras i markplan. Lokalyta för centrumändamål, bostäder och bostadskomplement ska anordnas i sockelvåning med ett djup om minst fem meter mot angränsande gata.

Beteckningar inom parentes

- (X) Beteckning i kartan som omgärdas av parentes anger bestämmelse i annat plan än markplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Stängsel, utfart och annan utgång

Utvarsförbud.

Utformning av allmän plats

beläggning Marken ska beläggas med en markbeläggning som i huvudsak inte är asfalt.

- gc-väg₁ Gång- och cykelväg.
- parkering₁ Parkeringsplats får ej anordnas.
- plantering₁ Plantering som exempelvis växtbäddar, träd och buskar ska finnas längs gatan.
- träd₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad. Murar upp till en meters höjd får uppföras.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är <angivet> meter över angivet nollplan.
- h₂ Högsta nockhöjd är <angivet> meter.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Marken ska beläggas med en markbeläggning som i huvudsak inte är asfalt.
- n₂ Plantering som exempelvis växtbäddar, träd och buskar ska finnas längs gatan.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

- p₁ Byggnad ska placeras minst en meter från användningsgräns eller angränsande angränsande angöringsgata.
- p₂ Minst två passager/släpp om minst tre meters bredd vardera ska finnas inom området som binder samman GATA och GCVÄG.

Skydd mot störningar

- m₁ Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid påhögst 70 dBA.
- m₂ Högsta tillåtna ekvivalenta bullernivå för skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet är 50 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA. För övriga vistelseytor inom skolgården är högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå är 70 dBA.

Utformning

- f₁ Endast småhus får uppföras.
- f₂ Byggnad ska uppföras sammanbyggd mot Varlavägen.
- f₃ Komplementbyggnader om en högsta BYA om 200 kvm får uppföras till en högsta nockhöjd om 4 meter. Taken ska vara vegetationsklädda där högst 50 % av taken får utformas som terrass.
- f₄ Komplementbyggnader ska uppföras med vegetationsklädda tak. Högsta tillåtna nockhöjd är 4 meter.
- f₅ Högsta höjd mellan ovasida bjälklag på första bostadsvåning/marknivå på bostadsgård och medelmarknivå vid byggnaden för angränsande gata får inte vara mer än 1,5 meter.
- f₆ Högsta höjd mellan ovasida bjälklag på första våning/marknivå på skolgård och medelmarknivå vid byggnaden för angränsande gata får inte vara mer än 1,5 meter.
- f₇ Balkong får kraga ut maximalt en meter över plusmark. Skärmtak för uppföras intill entréer. Trappor och ramp får uppföras.
- f₈ Vind får endast inredas med teknikutrymmen samt hisschakt och/eller trapphus.

- f₉ Byggnad får inrymma högst fyra (4) våningar exklusive parkeringsgarage. För vind får takkupor, hisstoppar och frontespiser anordnas till en längd motsvarande 30% av fasadens längd.
- f₁₀ Byggnad får inrymma högst fem (5) våningar exklusive parkeringsgarage. För vind får takkupor, hisstoppar och frontespiser anordnas till en längd motsvarande 30% av fasadens längd.
- f₁₁ Byggnad får inrymma högst sex (6) våningar exklusive parkeringsgarage. För vind får takkupor, hisstoppar och frontespiser anordnas till en längd motsvarande 30% av fasadens längd.
- f₁₂ Byggnad får inrymma högst fyra (4) våningar inklusive parkeringsgarage. För vind får takkupor, hisstoppar och frontespiser anordnas till en längd motsvarande 30% av fasadens längd.
- f₁₃ Byggnad får inrymma högst fem (5) våningar inklusive parkeringsgarage. För vind får takkupor, hisstoppar och frontespiser anordnas till en längd motsvarande 30% av fasadens längd.
- f₁₄ Byggnad får inrymma högst sex (6) våningar inklusive parkeringsgarage. För vind får takkupor, hisstoppar och frontespiser anordnas till en längd motsvarande 30% av fasadens längd.

Utförande

- b₁ Minst 40% av bostadsgården ska bestå av grönska eller infiltrerbara ytor för hantering av dagvatten. Vegetationsklädda tak på komplementbyggnad får tillgodoräknas.
- b₂ Minst 2 entréer/genomgående trapphus ska placeras mot Varlavägen.
- b₃ Ytan inom egenskapsområdet ska delvis utformas som entrétorg för utbildningslokalerna med inslag av en annan markbeläggning än asfalt och där inslag av grönska ska finnas.
- b₄ Minst 40% av skolgården ska bestå av grönska eller infiltrerbara ytor för hantering av dagvatten. Vegetationsklädda tak på komplementbyggnad får tillgodoräknas.
- b₅ Passage för gående och cyklister ska hållas öppen mellan Industrigatan och Varlavägen.

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är <angivet> m². **exklusive parkeringsgarage.**
- e₂ Minsta fastighetsstorlek är 200 kvm.
- e₃ Största byggnadsarea är 90 m² per bostad, inklusive komplementbyggnad. Huvudbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns.
- e₄ Största byggnadsarea är 1500 m² inom användningsområdet.
- e₅ Minst 80 % av fasadens längd i markplan som vetter mot TORG ska inrymma centrumlokaler om minst 180 kvm.

Villkor för startbesked

- a₂ Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening ner till känslig användning har avhjälpats från platsen.

Ändrad lovplikt

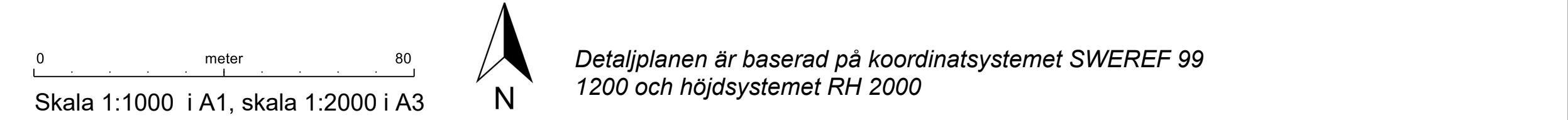
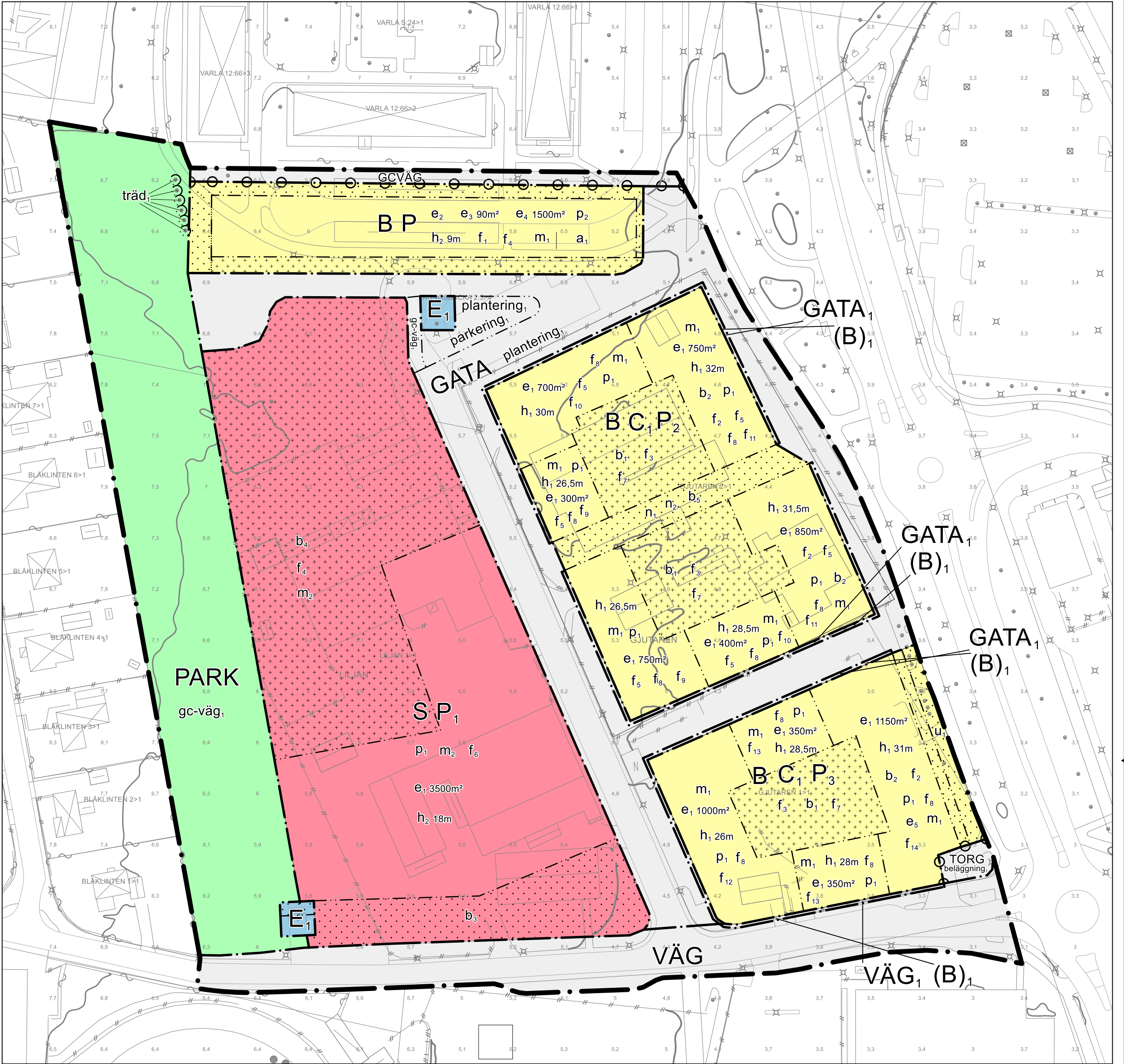
- a₁ Bygglov krävs även för åtgärd som utförs i enlighet med PBL 9:4a och 9:4c.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år.

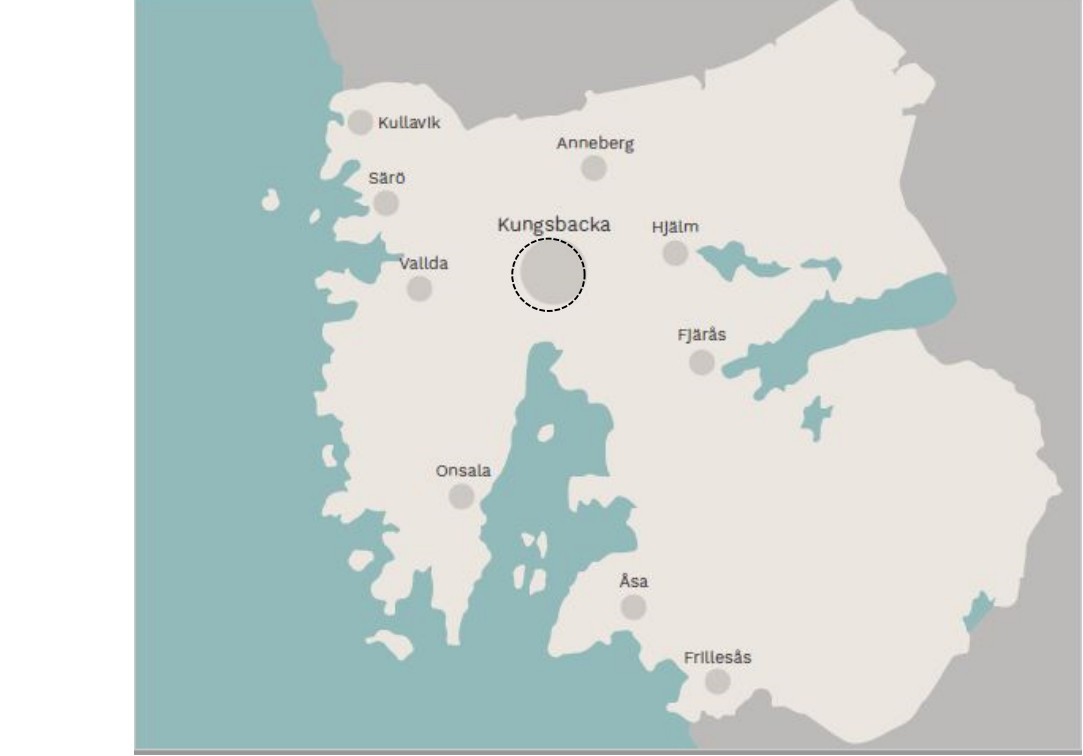
Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.



TECKENFÖRKLARING KARTDATA Aktualitetsdatum kartdata: 2024-12-23

2:14 5 Storgatan +4,5 Liljan	Registernummer, tomtnummer gatunamn Höjdpunkt Traktnamn, kvartersnamn Fastighetsgräns Gång- / cykelväg, infart, stig Höjdkurva 1 m Höjdkurva 5 m	--- Vägkant, mindre väg --- Vägkant, större väg --- Vägkant, matargata ☒ ☒ Bostadshus fasad, resp. tak ☐ ☐ Uthus fasad, resp. fasad ☒ Skärmtak
------------------------------	--	--



Detaljplan för stadsutveckling inom kvarteret Gjutarens och Liljan	Antagandehandling	
Liljan 1 och 2, Gjutarens 1 och 2 m.fl. i Kungälv stad, Kungälv kommun	Beslutsdatum	Instans
Upprättad 2025-01-07	Samråd 2022-04-21	BN § 110
	Granskning 2023-02-13	BN tjm
	Antagande 2023-08-24	BN § 159
	Rättelse 2024-10-17, 2025-02-20	BN § 224, BN § xx
Ida Lennartsson Verksamhetschef Plan	Magnus Björned Planarkitekt	Diarenummer 2020-00024
Plankarta	Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 med standardförfarande	KB135