



0 100 meter

Skala 1:1000 i A1, skala 1:2000 i A3

Detaljplanen är baserad på koordinatsystemet SWEREF 99 1200 och höjdsystemet RH 2000

**TECKENFÖRKLARING KARTDATA** Aktualitetsdatum: 2024-02-16

2:14 5	Registernummer, tomtnummer	Höjdkurva 1,0 m
Storgatan	Gatunamn	Höjdkurva 5,0 m
+4,5	Höjdpunkt	Vägbana
Liljan	Traktnamn, kvartersnamn	Bostadshus fasad, resp. tak
	Fastighetsgräns	Uthus fasad, resp. tak
	Gång- och cykelbana	Skärmtak

**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.
- + + + Sekundär egenskapsgräns.

**ANVÄNDNING AV MARK**

- Allmän platsmark
- GATA<sub>1</sub> Gata, enskilt huvudmannaskap.
  - GATA<sub>2</sub> Lokalgata, enskilt huvudmannaskap.
  - GATA<sub>3</sub> Kvartersgata, enskilt huvudmannaskap.
  - GCVÄG Gång- och cykelväg.
  - GCVÄG Gång- och cykelväg, enskilt huvudmannaskap.
  - PARK Park.
  - P-PLATS<sub>1</sub> Parkering, enskilt huvudmannaskap.
  - TORG Torg, enskilt huvudmannaskap.
  - VÄG Väg, statlig väg.

**Kvartersmark**

- B Bostäder.
- B<sub>1</sub> Bostäder med särskild service.
- C Centrumverksamhet i entréplan.
- D Vård- och omsorgsboende.
- E Tekniska anläggningar.
- P Parkering.
- S Utbildningslokaler.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK**

**Markens anordnande och vegetation**  
Maximal tillåten markbelastning är 10 kPa inom hela planområdet och utgår från marknivåerna i plankartan. Det gäller även allmän plats.

**Utförande**  
Byggnader ska uppföras med översvämningsskyddad konstruktion upp till minst +6,5 m (RH 2000) över nollplanet.  
Vibrationsnivå i bostad får ej överskrida 0,4 mm/s vägd RMS.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**

**Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns**  
**Utformning av allmän plats**  
dike, Dagvattendike.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns**  
**Begränsning av markens utnyttjande**  
Marken får inte förses med byggnad.

**Fastighetsstorlek**  
d, Minsta fastighetsstorlek är <angivet> m<sup>2</sup>.

**Höjd på byggnadsverk**  
h<sub>1</sub> Maximalt antal våningar är II (två) = nockhöjd om maximalt 16 m.  
h<sub>2</sub> Maximalt antal våningar är III (tre) = nockhöjd om maximalt 20 m.  
h<sub>3</sub> Maximalt antal våningar är IV (fyra) = nockhöjd om maximalt 23 m.  
h<sub>4</sub> Maximal nockhöjd är 13 meter.

**Markens anordnande och vegetation**  
n<sub>2</sub> Bullerskydd med en höjd om maximalt 2,2 meter uppföras.  
n<sub>3</sub> Marken får inte användas för parkering undantaget parkering som krävs för att uppfylla krav på tillgänglig parkeringsplats.  
n<sub>4</sub> Bullerskydd med en höjd om maximalt 2,2 meter får uppföras vid uteplatser.

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**  
u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

**Placering**  
p<sub>1</sub> Huvudbyggnadens entré ska placeras minst 4,0 meter från Gata3.  
p<sub>2</sub> Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från allmän plats.  
Forskolan ska placeras i norra delen av byggnaden mot forskolegården.



**Skydd mot störningar**

m, 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 på högst 70 dBA.  
m<sub>2</sub> Minst 50% av skolgårdens yta som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet är högsta tillåtna ekvivalenta bullernivån 50 dBA. För övriga vistelsezoner inom skolgården är högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå 55 dBA.  
m<sub>3</sub> Fasaden ska vara obrännbar och eventuell utrymningsväg ska inte vettas mot järnvägen.

**Stängsel, utfart och annan utgång**

Ulfartsförbud.

**Takvinkel**

o, Minsta takvinkel är 30 grader.  
o<sub>2</sub> Takvinkel på huvudbyggnad ska vara mellan 15 och 45 grader.

**Utformning**

f<sub>1</sub> Endast radhus.  
f<sub>2</sub> Endast flerbostadshus.  
f<sub>3</sub> Entréer tillhörande centrumverksamhet ska placeras mot torget.  
f<sub>4</sub> I entréplan ska centrumfunktioner anordnas. Bostäder medges ej i entréplan.  
f<sub>5</sub> Entréplan ska utformas med en våninghöjd om minst 3,6 meter.  
f<sub>6</sub> Tak ska vara sadeltak med takås i husets längdriktning.  
f<sub>7</sub> Byggnaden ska brytas upp med vertikal förskjutning för att skapa variation i fasaden.  
f<sub>8</sub> Utöver angivet våningsantal kan sockelväning inredas för cykelförråd, teknikutrymmen och liknande.  
f<sub>9</sub> Takkupor får anordnas till en längd av 40% av taklängden.  
f<sub>10</sub> Balkong får kraga ut maximalt 1,7 meter från fasad. Balkonger får inte kraga ut över allmän plats, gator, gång- och cykelvägar eller torg på entréplan.  
f<sub>11</sub> I entréplan ska minst 50% av byggnadsarean (BYA) exklusive utstickande balkonger anordnas för centrumfunktioner vilket innebär att bostäder inte tillåts här.  
f<sub>12</sub> Balkong och loftgångar får kraga ut.  
f<sub>13</sub> Balkong får endast kraga ut över 5,0 meter ovan mark och maximalt 1,7 meter från fasad.

**Utförande**

b, Luftintag på byggnader som ligger inom 150 m från Väst kustbanan ska placeras på sida som inte vetter mot Väst kustbanan och placeras högt på byggnad.

**Utnyttjandegrad**

e, Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 3 400 kvadratmeter. Utöver detta får komplementbyggnader, skärmtak, tillbyggnad eller liknande uppföras till en sammanlagd BYA om 300 kvadratmeter.  
e<sub>2</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 660 kvadratmeter. Utöver detta får komplementbyggnader, skärmtak, tillbyggnad eller liknande uppföras till en sammanlagd BYA om 50 kvadratmeter.  
e<sub>3</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 450 kvadratmeter.  
e<sub>4</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 950 kvadratmeter.  
e<sub>5</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 390 kvadratmeter.  
e<sub>6</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 900 kvadratmeter.  
e<sub>7</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 995 kvadratmeter.  
e<sub>8</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 420 kvadratmeter. Utöver detta får komplementbyggnad, skärmtak, tillbyggnad eller liknande uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 25 kvadratmeter per lägenhet i radhus samt en maximal nockhöjd på 3,5 meter.  
e<sub>9</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 350 kvadratmeter. Utöver detta får komplementbyggnad, skärmtak, tillbyggnad eller liknande uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 25 kvadratmeter per lägenhet i radhus samt en maximal nockhöjd på 3,5 meter.  
e<sub>10</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 700 kvadratmeter. Utöver detta får komplementbyggnad, skärmtak, tillbyggnad eller liknande uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 25 kvadratmeter per lägenhet i radhus samt en maximal nockhöjd på 3,5 meter.  
e<sub>11</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) för tekniska anläggningar är 250 kvm.  
e<sub>12</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) är 355 kvadratmeter.  
e<sub>13</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader är 260 kvadratmeter med maximalt 4,5 meters nockhöjd.  
e<sub>14</sub> Största byggnadsarea (BYA) är 50 kvadratmeter för komplementbyggnad och 100 kvadratmeter för energicentral.  
e<sub>15</sub> Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader är 180 kvadratmeter med maximalt 4,5 meters nockhöjd.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Avgränsad via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns**  
**Upphävande av strandskydd**  
a, Strandskyddet är upphävt.

**GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 10 år.

Detaljplan för utveckling av Annebergs centrum		Granskningshandling	
inom Alafors 2:14 m fl i Anneberg Kungälv kommun		<b>Beslutsdatum</b>	<b>Instans</b>
		Samråd 2020-06-25 Gransknring 2024-03-21	BN § 152 BN § 74
Upprättad 2024-02-16		<b>Antagande</b>	<b>KF § xxx</b>
		Laga kraft xxxx-xx-xx	
Ida Lennartsson Verksamhetschef Plan	Maria Malone Senior Planarkitekt	<b>Diarenummer</b>	<b>Plankostnads-avtal</b>
		2004-00038	Ja/Nej
<b>PLANKARTA</b>	Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 med utökad förfarande	<b>KBXXX</b>	