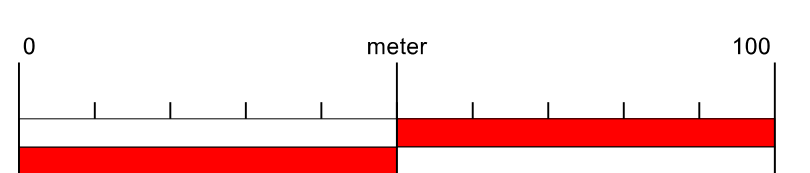


# PLANKARTA



Skala: 1:1000 (A0)

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmän platsmark

- GATA Gata
- GCVÄG Gång- och cykelväg
- PARK Park

#### Kvartersmark

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- K Kontor
- P<sub>1</sub> Parkeringshus
- R Besöksanläggningar
- T<sub>1</sub> Järnväg
- C Centrum
- H Detaljhandel
- K Kontor
- R Besöksanläggningar

#### Vattenområde

- W Vattenområde
- W<sub>1</sub> Bryggor

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

#### Avgränsad via egenskaps- och användningsgräns

- Utformning av allmän plats Markens höjd över nollplanet ska vara <i> kartan angivet </i> meter
- parkering Parkeringsplats
- plantering Plantering Allé

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Avgränsad via egenskaps- och användningsgräns

- Begränsning av markens utnyttjande Marken får inte förses med byggnad

#### Byggnaders användning

- S<sub>1</sub> Centrum endast i byggnadsdelar under 51,0 meter över angivet nollplan
- S<sub>2</sub> Parkering endast i nivå med marken eller lägre

#### Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är <i> kartan angivet </i> meter över angivet nollplan
- h<sub>2</sub> Högsta totalhöjd är <i> kartan angivet </i> meter över angivet nollplan

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

#### Placering

- p<sub>1</sub> Byggnation närmare än 30 meter från släntkrön kräver kompletterande geoteknisk utredning

#### Skydd mot störningar

- m<sub>1</sub> Lägsta tillåtna golvnivå för bostäder är 47,20 meter över angivet nollplan
- m<sub>2</sub> Byggnader ska utföras vattentäta under nivån 47,20 över angivet nollplan och öppningar placerade på en lägre nivå ska anordnas med översvämningsskydd
- m<sub>3</sub> För byggnader inom 30 meter från led för farligt gods gäller att utrymning ska kunna ske i riktning bort från led
- m<sub>4</sub> Utrymning ska kunna ske i riktning bort från bostadsfasad
- m<sub>5</sub> Körbar räddningsväg på en lägsta nivå på lägst 47,20 över angivet nollplan
- m<sub>6</sub> Vid bullernivåer från verksamheter över 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid bostadsfasad gäller att bostad ska ha tillgång till ljuddämpad sida där 40 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad nattetid
- m<sub>7</sub> Vid trafikbullernivåer över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad gäller att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att buller inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Samtliga ljudnivåer avser frifall

### Upphävande av strandskydd

- a<sub>1</sub> Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom kvartersmark

### Utformning

- f<sub>1</sub> Bottenvåning som inte är garage ska ha en minsta rumshöjd på 3,2 meter
- f<sub>2</sub> Högsta antal våningar är 5 ovan garageplan
- f<sub>3</sub> Högsta antal våningar är 7 ovan garageplan
- f<sub>4</sub> Högsta antal våningar är 8 ovan garageplan
- f<sub>5</sub> Högsta antal våningar är 10 ovan garageplan
- f<sub>6</sub> Andelen fönster- och dörrarea i bottenvåning på fasad mot allmän plats ska vara minst 30 %

### Utförande

- b<sub>1</sub> Fasad ska ha en markerad sockel som ska utföras i annat material än ovanförliggande fasad alternativt med annan struktur än övriga fasaden
- b<sub>2</sub> Entréer ska finnas mot gata
- b<sub>3</sub> Grundläggning ska ske genom platt till fast botten med undantag för mindre komplementbyggnader som kan grundläggas ytligt
- b<sub>4</sub> För höjning av mark krävs lastkompensation för att undvika sättningar
- b<sub>5</sub> Gård med anslutande entré till bostadshus ska placeras på en nivå på lägst 47,20 över angivet nollplan
- b<sub>6</sub> För byggnader inom 70 meter från led för farligt gods gäller att friskluftsintag ska placeras på tak eller högt upp på fasa
- b<sub>7</sub> Underjordiska garage ska utföras med bjälklag körbart för räddningsfordon
- b<sub>8</sub> För byggnader inom 30 meter från led för farligt gods gäller att fasaden mot leden ska utföras i obrännbart material (lägst brandklass A2-s1, d0) alternativt i brandteknisk klass E1S0 (fönster behöver inte vara brandklassade)

### Utnyttjandegrad

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är <i> kartan angivet </i> m<sup>2</sup> per egenskapsområde exkl. garageplan

### Villkor för lov

- a<sub>3</sub> Bygglöv får inte ges för bostäder förrän hamnverksamheten och fodertillverknigen flyttats

### Villkor för startbesked

- a<sub>4</sub> Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförloren har sanerats till nivå "känslig markanvändning"

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

#### Avgränsad via egenskaps- och användningsgräns

- Markreservat för allmännyttiga ändamål Markreservat för bro för allmännyttig trafik

### Upphävande av strandskydd

- a<sub>2</sub> Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom vattenområde

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år

### TECKENFÖRKLARING

	Teckningsgräns		Sambihärfunktionsbyggnad korterad efter takutsprång		Grundkartan upprättad som ett utdrag ur Vänersborgs kommuns primärkartverk
	Fästighetsgräns		Verksamhet korterad efter fasadiv		Koordinatsystem Sweref 99 12:00
	Kortensgräns		Verksamhet korterad efter fasadiv		Höjssystem RH 2000
	S:1		Övrig byggnad		Vänersborg 2021-11-04
	Lejningsgräns		Komplementbyggnad korterad efter takutsprång		Vänersborg 2021-11-04
	Lejningsgräns		Skärmtak korterad efter takutsprång		Robin Johansson
	Gemensamhetsanläggning		Balkong		Kart- och mätningssingenjör
	Förslämning		Trappa		Maria Robertsson
	Strandskyddslinje		Stolpe / Flägsstolpe		Kart- och mätningssingenjör
	Järnväg		Elskåp		
	Vilgkant		Beljningsstolpe		
	GC-väg / Kansten		Lövträd		
	Höck		Markhöjter		
	Staket		Höjtkurvor		
	Mur		Koordinatkräns och koordinater		
	Storandiga		Grönspråk		
	Brygga / Kaj / Piers / Fundament				
	Sbnt				
	Gatanamn				
	Teckningsgräns				
	Reguleringslinje				
	Industribyggnad korterad efter takutsprång				
	Industribyggnad korterad efter fasadiv				

Vänersborgs kommun  
Miljö- och byggnadsförvaltningen

## Detaljplan för Södra Sanden

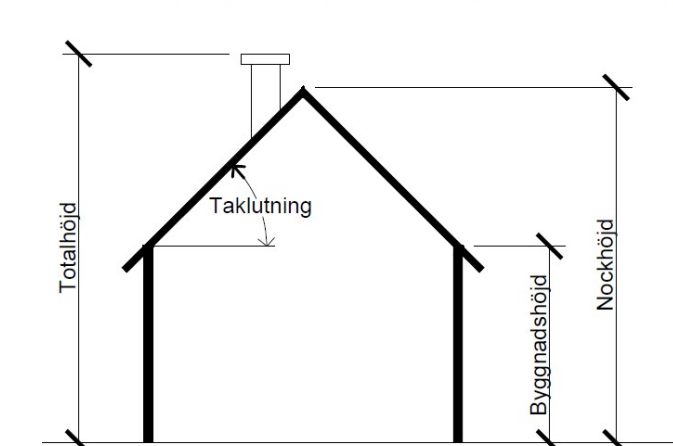
### SAMRÄDSHANDLING

Dianummer: PLAN.2021.3  
Uppdrags: 2 juni 2021  
Upprättad: mars 2022

Detaljplan är upprättad enligt PBL 2010:900, utökad förfarande  
Planhandlingarna består av:  
- Plankarta med bestämmelser  
- Planbeskrivning  
- Grundkarta  
- Fastighetsförteckning

Plankonsult: Cecilia Sjolin och Camilla Estvall, Norconsult AB  
Planhandläggare: Anette Kling

### HÖJDER OCH TAKLUTNING



Alla höjder är beräknade från markens medelnivå om annat ej anges.