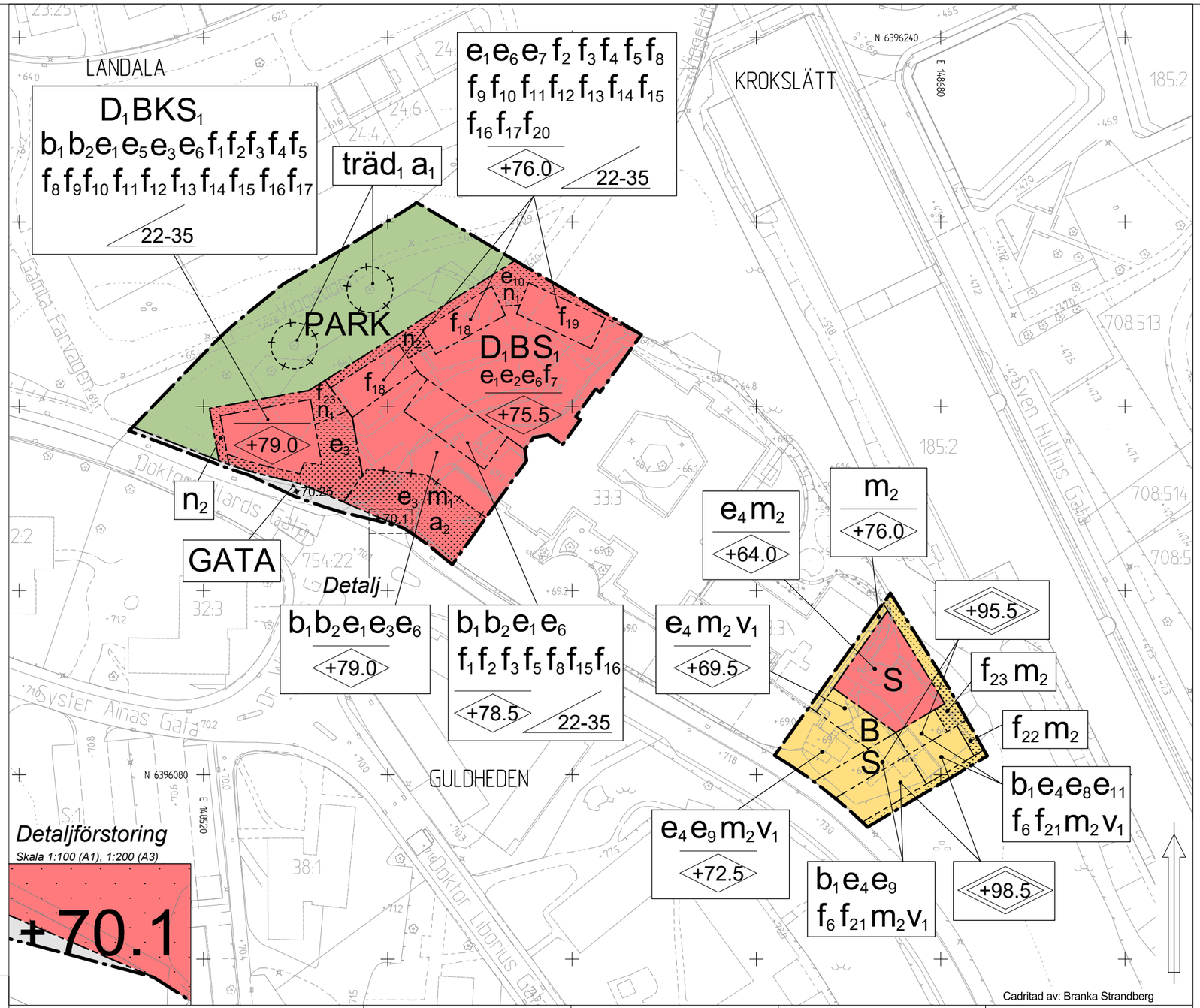



Cadritad av: Branka Strandberg

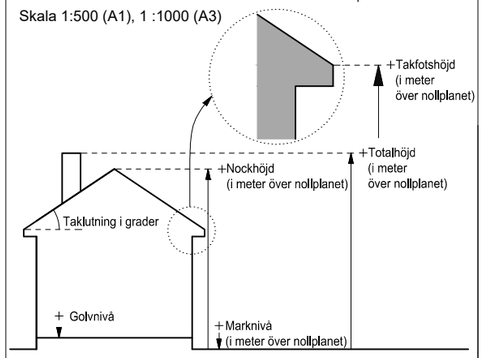
## Detaljförstoring

*Skala 1:100 (A1), 1:200 (A3)*




5 0 10 20 30 40 50m

Skala 1:500 (A1), 1 :1000 (A3)




Principskiss över hur höjder beräknas

## 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.

| | |
|---|---|
| GATA | Gata |
| PARK | Park |

*Kvartersmark.* 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

| | |
|---|---|
| B | Bostäder |
| $D_1$ | Äldrevård |
| K | Kontor |
| S | Skola |
| $S_1$ | Skolgård |

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

*Mark och vegetation.* 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

| | |
|---|---|
| +0.0 | Markens höjd över angivet nollplan |
| träd$_1$ | Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk |

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Bebyggandets omfattning.* 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

| | |
|---|---|
| $e_1$ | Största sammanlagda byggnadsarea är 1225 m$^2$ inom med $e_1$ betecknade områden |
| $e_2$ | Undantag från bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea $e_1$ får medges för överbyggd innergård med minsta fri höjd av 9.0 meter |
| $e_3$ | Byggnadsdel under mark ska inte räknas in i byggnadsarea |
| $e_4$ | Största sammanlagda bruttoarea är 5500 m$^2$ inom med $e_4$ betecknade områden |
| $e_5$ | Största sammanlagda bruttoarea för användningen K är 400 m$^2$ |
| $e_6$ | Största sammanlagda bruttoarea för användningen B är 1000 m$^2$ inom med $e_6$ betecknade områden |
| $e_7$ | Minsta byggnadsarea är 110 m² |
| $e_8$ | Byggnad ska ha en fri höjd av minst 8.0 meter |
| $e_9$ | Entré och öppningar i entréplan mot gata ska vara indragna med minst 2 meter från fastighetsgräns |
| $e_{10}$ | Undantag från bestämmelse om prickmark får medges för balkong och bursprå ovan nivå +66.0 meter |
| | Marken får inte förses med byggnad, bortsett från underjordiskt byggnadsverk |
| +0.0 | Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan |
| +0.0 | Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan |

*Byggnadens användning.* 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

| | |
|---|---|
| $e_{11}$ | Byggnadens utrymmen under nivån +68.0 meter ska användas enbart för skoländamål |

*Utformning.* 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

| | |
|---|---|
| $f_1$ | Taket ska utformas med sadeltak |
| $f_2$ | Tak ska vara av lertegel |
| $f_3$ | Färgsättning av plåtdetaljer ska vara tegelrött med undantag för detaljer i zink och koppar |
| $f_4$ | Sockel mot prickmark ska finnas och utformas i natursten med klovyta |
| $f_5$ | Fasad ska kläs i träpanel |
| $f_6$ | Fasad ska kläs i rött tegel |
| $f_7$ | Fasad mot prickmark ska bestå av genomsiktligt glas |
| $f_8$ | Färgsättning av fasad ska vara enhetlig mörkbrun kulör av färgtyp slamfärg, bets eller linolja |
| $f_9$ | Uppskjutande byggnadsdelar är undantagna från bestämmelser om takvinkel |
| $f_{10}$ | Uppskjutande byggnadsdelar får annordnas till högst en tredjedel av takfotslängden |
| $f_{11}$ | Största bredd för uppskjutande byggnadsdel är 2.7 meter |
| $f_{12}$ | Uppskjutande byggnadsdel ska vara indragen minst 0.5 meter från takfot |
| $f_{13}$ | Balkonger ska gällande storlek och materialitet underordna sig fasaden och utföras enskilda |
| $f_{14}$ | Balkonger får inte glasas in |
| $f_{15}$ | Fönsteromfattningar inom med $f_{15}$ betecknade områden ska ha en enhetlig kulör |
| $f_{16}$ | Fönsterbågar inom med $f_{16}$ betecknade områden ska ha en enhetlig kulör |
| $f_{17}$ | Fönsterytans area mot prickmark ska uppta högst 50% av fasadyta |
| $f_{18}$ | Takåsen ska vara i byggnadens längdriktning |
| $f_{19}$ | Byggnadens gavel ska vara vänd mot park |
| $f_{20}$ | Högsta tillåtna takfotshöjd mot prickmark är +73.0 meter |
| $f_{21}$ | Takfoten ska ligga på samma höjd runt hela byggnaden |
| $f_{22}$ | Balkonger får kraga ut högst 2.0 meter över prickmark |
| $f_{23}$ | Byggnadsdelar får inte kraga ut över prickmark |

Dagvatten ska fördröjas och renas innan anslutning till allmän dagvattenledning. Fördröjningsvolymen ska vara 10 liter/m$^2$ hårdgjord yta inom fastigheten.

| | |
|---|---|
| 00-00 | Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen |

*Utförande.* 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

| | |
|---|---|
| $b_1$ | Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. |
| $b_2$ | 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 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. |

Byggnader och tekniska anläggningar ska skyddas mot skyfallsvatten med återkomsttid 100 år. Färdigt golv och vitala delar som är nödvändiga för byggnadsfunktionen ska placeras på en nivå som är minst 0.2 meter över skyfallsnivån vid byggnad eller anläggning. Alternativt ska annat skydd utföras till denna nivå.

*Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter.* 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

| | |
|---|---|
| $v_1$ | Lägenheterna får ha en bostadsarea på maximalt 35 m$^2$ |

*Markens anordnande och vegetation.* 4 kap. 10 §

| | |
|---|---|
| $n_1$ | Plantering ska anordnas |
| $n_2$ | Högst 25% av ytan får hårdgöras |

*Skydd mot störningar.* 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

| | |
|---|---|
| $m_1$ | Höjdsättning och utformning av mark samt åtgärder på mark ska ske så att avledning av skyfallsregn från allmän plats i söder genom kvartersmark och mot plangräns i öster bibehålls |
| $m_2$ | Inom användningen S och BS ska avledning av skyfallsregn från plangräns i väster mot plangräns nedströms säkerställas |

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

*Genomförandetid.* 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

*Ändrad lovplikt.* 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

| | |
|---|---|
| $a_1$ | Marklov krävs även för fällning av träd |
| $a_2$ | Marklov krävs även för alla ändringar av markens nivå som kan påverka skyddsbestämmelse $m_1$ |

### GRANSKNINGSHANDLING

Granskningshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsritning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

| BESLUT (Plankarta,-bestämmelser) | | PLANHANDLINGAR |
|---|---|---|
| Diarienummer | SBF-2023-00143 | Plankarta med bestämmelser |
| Tidigare dnr. | 0707/16 (t.o.m. 2022-12-31) | Planbeskrivning |
| Planstart | 2017-12-19 | |
| Antagande | | |
| Laga kraft | | |

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2018-08-01

### GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala baskartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Göteborgs Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

# Detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden

Göteborg 2025-01-08

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan centrum öst

Hamid Akhlaghi Boozani
Planarkitekt

PLANKARTA | 2 -5658

2 -5658 st