

Cadritad av: Sandra Lindahl, WSP och Jenny Olausson AL Studio

PLANBESTÄMMELSER

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

- Gränser**
- Planområdesgräns
 - - - Användningsgräns
 - · - Egenskapsgräns
 - + Administrativ gräns
 - - + Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA Gata

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- BCDP, Bostäder, centrum, vård och parkering.
- BCP, Bostäder, centrum och parkering. Lokaler för centrumändamål medges i entréplan.
- BCSP, Bostäder, centrum, skola och parkering. Lokaler för centrumändamål medges i entréplan.
- E₁, Tekniska anläggningar, återvinning
- E₂, Tekniska anläggningar, transformatorstation

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e. 000 Största sammanlagda byggnadsarea i kvm för komplementbyggnad. Byggnadsarea får inte överstiga 90 kvm per komplementbyggnad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- b₁ Marken får byggas under med parkeringsgarage. Bjälklaget ska vara planterbart för vegetation. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan i hörn vid ytterfasad markerad med pil. Byggnadens tak ska utformas med en jämn trappning eller lutning från lägsta angiven nockhöjd i hörn, markerad med pil, till högsta nockhöjd i hörn, markerad med pil. Trappningen eller lutningen ska utföras i enlighet med illustration A-C. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f₁ Lägsta våningshöjd i entréplan mot gata ska vara minst 3,6 meter, ett demonterbart bjälklag som inte är en förutsättning för byggnadens bärande konstruktion får dock uppföras. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- f₂ Lägsta våningshöjd för lokaler för förskola ska vara minst 3,6 meter. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₃ Ej bilparkering ovan mark på innergård. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₄ Den översta våningen i byggnaden ska utformas som en gemensamhetslokal för de boende i området. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- Entréer till huvudbyggnad ska finnas mot lokalgata och kvartersgata. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- cykel Endast skärmtak för cykelparkering tillåts uppföras. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- gata Kvartersgata (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

På marken får inga andra byggnader än komplementbyggnad placeras. Utskjutande fasaddelar från huvudbyggnad tillåts max 1,7 meter från fasad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Störningskydd

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 55 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 > 60 dBA. Vid en bygglovspliktig 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 > 55 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid 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. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmän plats. (PBL 4 kap 7 §)

Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

Upplysning

Fastighetsindelingsbestämmelse fastställt som tomtindelning 1480K-III-5092. 1480K-III-5259 och 1480K-III-5986 upphör att gälla för de delar av fastigheterna Järnbrott 758:3, 758:1, 758:2, 117:5 och 117:6 som ligger inom planområdet.

Planområdet ligger i närhet av en berganläggning. Kretslopp och Vatten ska kontaktas vid markarbeten.

För att anslutning med självfall ska tillåtas ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattennät.

Kompletterande markundersökningar krävs för området för att säkerställa en känslig markanvändning.

GRANSKNINGSHANDLING

Granskningshandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsritning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

BESLUT (Plankarta, bestämmelser)

BN granskning _____

BN godk./antag. _____

KF antagande _____

Laga kraft _____

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans 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
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för bostäder i Högsbohöjd inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg, en del av BoStad2021

Göteborg 2017-05-23

Karoline Rosgardt Planchef
Maria Lejon Projektledare
Sandra Lindahl Plankonsult, WSP

PLANKARTA **2-5403**

2-5403
st

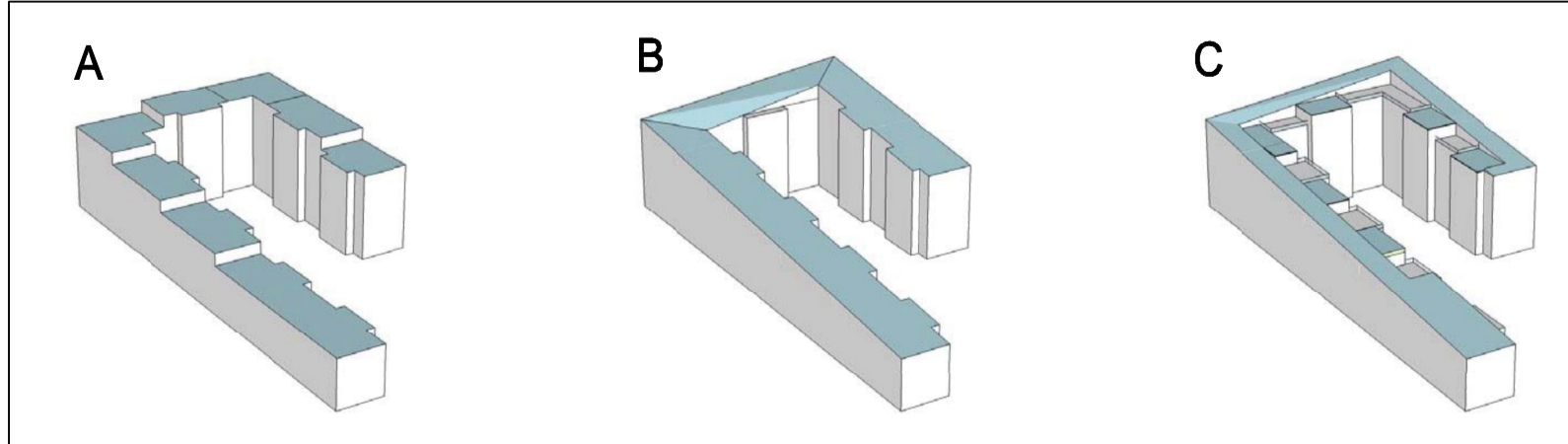
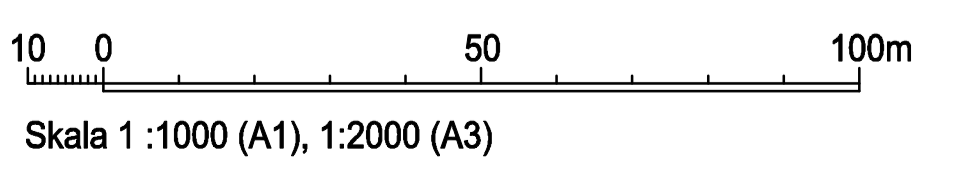
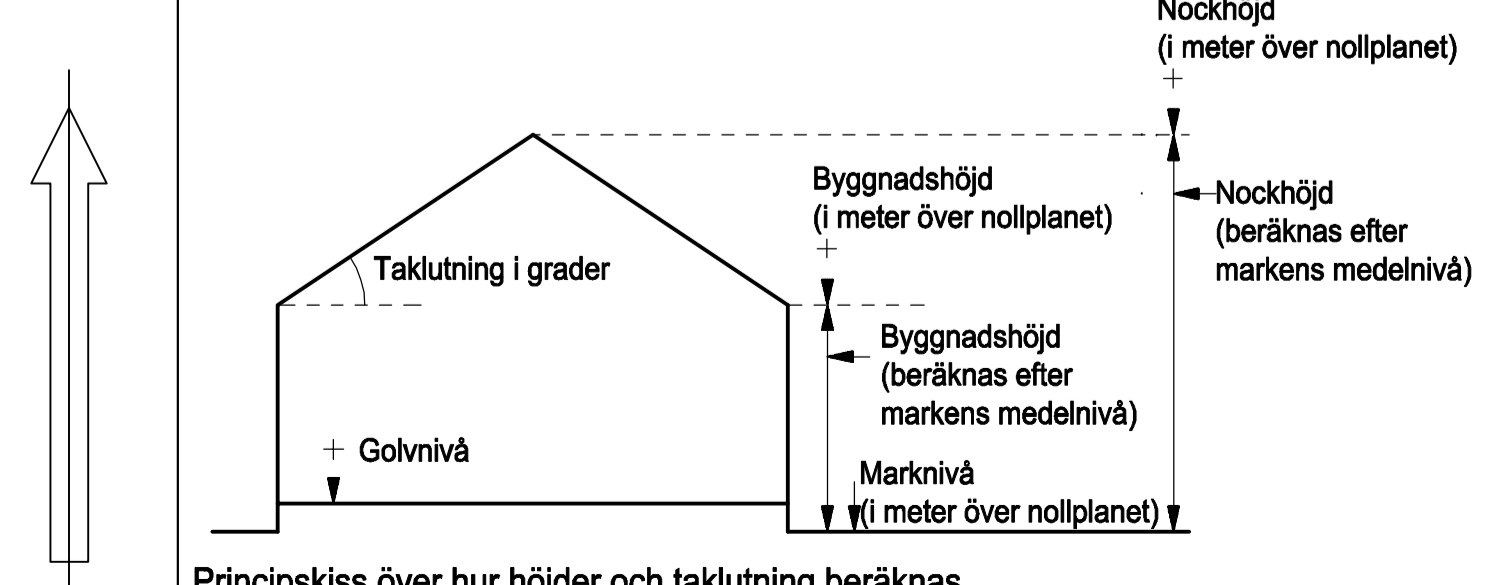


ILLUSTRATION A - C: Principer över hur byggnader avses utformas med en jämn lutning eller trappning från den lägsta angivna nockhöjden på plankartan till den högsta och med olika takutformningar. Även sadeltak är möjligt vid val av en utformning enligt illustration A.



Principskiss över hur höjder och taktlutning beräknas.