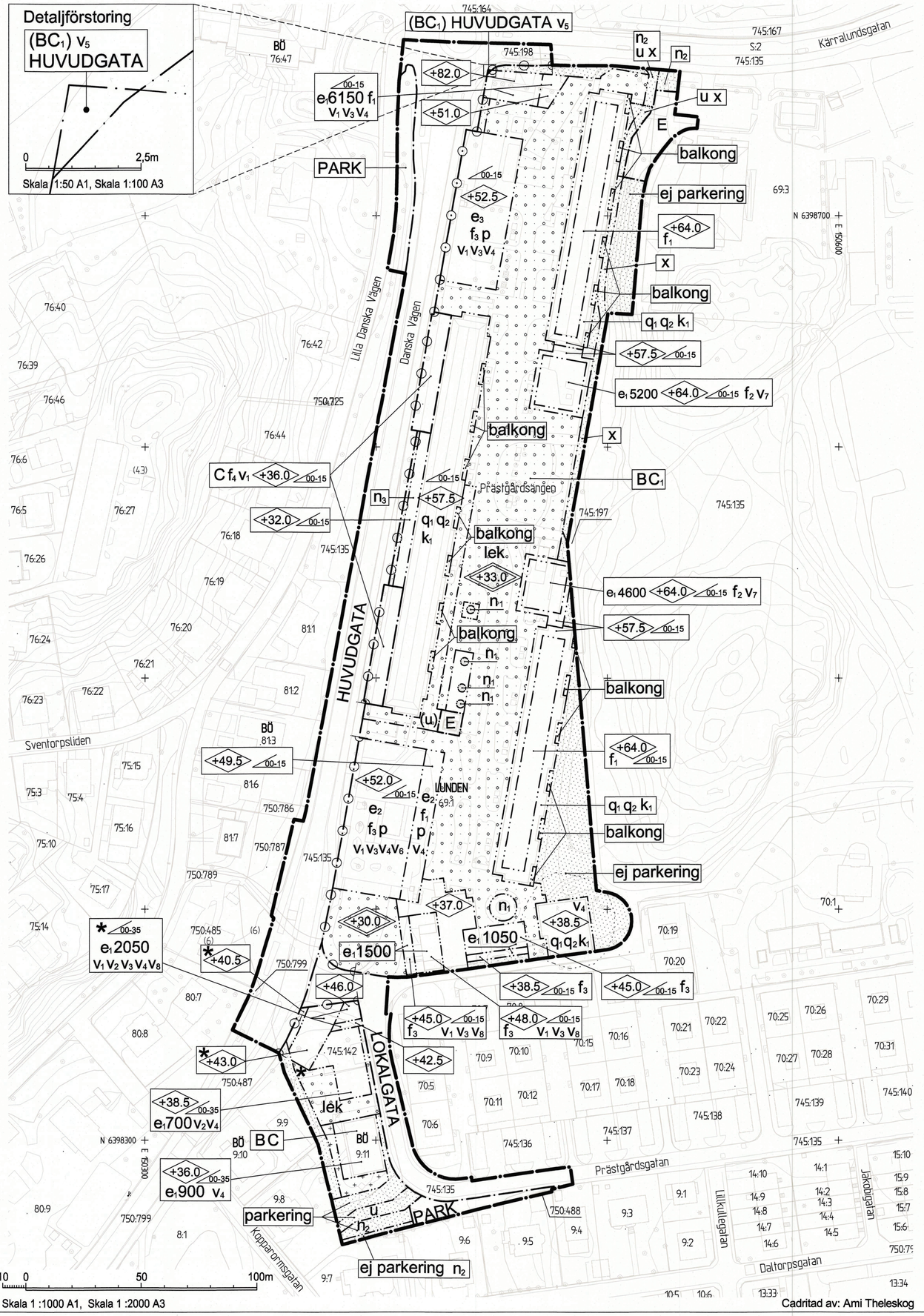


PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden, som där så anges, får överbyggas med bostäder och centrum ovan våning i gatuplanet
LOKALGATA	Lokaltrafik
PARK	Park

Kvartersmark

B	Bostäder
(BC_1)	Bostäder och centrum, som där så anges, får byggas över allmän huvudgata ovan våning i gatuplanet
C	Centrumverksamhet
C_1	Centrumverksamhet tillåts enligt sektion nedan
E	Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Inga andra byggnader än komplementbyggnader får uppföras
- Marken får endast byggas under med planterbart bjälklag. Utöver angiven högsta nockhöjd får komplementbyggnader till en största sammanlagda byggnadsarea av 800 m² på den stora gården och 35 m² vardera på de små gårdarna uppföras. Bjälklag ska vara körbart med räddningstjänstens fordon i alla delar där det inte är uppenbart onödigt.

(u)	Underjordiska ledningar ska vara tillgängliga från garageplanet
u	Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar
x	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik
balkong	Balkong får anordnas upp till 20% av fasadens längd med ett maxdjup ut från fasad om 1,5 meter

UTNYTTJANDEGRAD

$e_1$0	Största tillåtna bruttoarea i m². Parkeringsanläggning under planterbart bjälklag ska inte räknas in i bruttoarean.
e_2	Största tillåtna byggnadsarea för enskild byggnad är 500 m². Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 1500 m². Största tillåtna bruttoarea är 9000 m² utöver källare och parkering under mark. Parkering får anordnas under mark. Källare, verksamhetslokaler och parkeringsanläggning under planterbart bjälklag i anslutning till mark ska inte räknas in i varken byggnadsarean eller bruttoarean.
e_3	Största tillåtna byggnadsarea för enskild byggnad är 500 m². Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 850 m². Största tillåtna bruttoarea är 5200 m² utöver källare och parkering under mark. Parkering får anordnas under mark. Källare,verksamhetslokaler och parkeringsanläggning under planterbart bjälklag i anslutning till mark ska inte räknas in i varken byggnadsarean eller bruttoarean.

MARKENS ANORDNANDE

lek	Närlekplats ska anordnas inom området
n_1	Träd ska bevaras, varsamhet ska iakttas under byggtiden
n_2	Marklov krävs för schaktning, varsamhet ska iakttas för träden under byggtiden
n_3	Vägg direkt mot gata ska utföras med fasadvegetation
parkering	Parkering får anordnas
ej parkering	Parkering får inte anordnas
	Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

p	Avstånd mellan byggnader ska vara minst 15,0 meter, undantaget komplementbyggnader med högsta totalhöjd på 4,0 meter
+0.0	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
+0.0	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
00-00	Minsta resp. största taklutning i grader
v_1	I entréplan mot huvudgata ska rumshöjd vara minst 3,6 meter och fasaden vara uppglasad till minst 50 %
v_2	Takkupa får anordnas till högst en tredjedel av takfotens längd
v_3	Utöver bostadsentréer och bostadskomplement ska bottenvåningen endast utgöras av verksamhetslokaler till ett minsta djup av sex meter från gatufasad
v_4	Utrymme för tekniska anläggningar får sticka upp över angiven byggnadshöjd
v_5	Byggnad får kraga ut över allmän plats. Fri höjd minst 3.30 meter
v_6	Byggnaders ena gavlar ska vetta mot Danska vägen
v_7	De översta två våningarna ska vara indragna minst två meter
v_8	Fasad, balkong- och terrassräcken ska utformas så att insyn i närliggande bebyggelse hindras

Hela området har kulturhistoriskt värde. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse vad avser placering och materialval, förutom följande f, q och k bestämmelser, se detaljplanens kvalitetsprogram.

f_1	Påbyggnads fasadmaterial och kulör ska överensstämma med befintlig byggnad och nå en god helhetsverkan.
f_2	Ny byggnad ska ha samma våningshöjd som anslutande byggnad. Fasad ska ha samma detaljeringsgrad och materialkvalitet som omgivande bebyggelse.
f_3	Byggnad ska utformas i samklang med omgivande bebyggelse avseende indelning och proportioner. Fasadmaterial ska i huvudsak vara av sten eller tegel i en färgskala som harmonierar med Prästgårdsängens rådande färgpalett, och ha samma detaljeringsgrad och kvalitet som omgivande bebyggelse.
f_4	Fasad mot gata ska i huvudsak vara av genomsiktligt glas. I övriga delar ska fasadmaterial vara av sten eller betong i en färgskala som harmonierar med Prästgårdsängens rådande färgpalett.
q_1	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas
q_2	Byggnaden ska bibehålla sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck med avseende på volymverkan, uppbyggnad, indelning och proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå. I detta inbegrips fasadernas korrugerade kopparklädsel och entrépartierna i lackat trä. Den kopparklädda takfot som markerar fasadens horisontella orientering får inte ändras.
k_1	Vid underhåll och ändring ska byggnadens återhållsamhet, symmetri och uppbyggnad, samt materialets egenskaper och estetiska uttryckskraft särskilt beaktas. Nya tillägg ska utföras i enlighet med ursprunglig byggnads ordning. Invändigt ska ursprunglig fast inredning och utsmyckning i gemensamma utrymmen, så som kakel i entréhallar, särskilt beaktas.

STÖRNINGSSKYDD

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.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Bygglov krävs för ändring av byggnader som omfattas av skyddsbestämmelser.

Fastighetsplan, tomtindelning för Kv 69 Sträckbommen, fastställd 1964, akt 1480-III-5543 upphävs inom planområdet.

UPPLYSNINGAR

Dagvatten ska hanteras lokalt och fördröjas från hårdgjorda ytor samt renas innan det avleds från fastigheten.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att VA-anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Ett sänkt p-tal ska tillämpas vid bygglovgivning.

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)		PLANHANDLINGAR
BN utställning	2017-09-26 § 457	Plankarta med bestämmelser
BN godk.	2017-12-19 § 679	Planbeskrivning
KF antagande	2018-02-22 § 31	Genomförandebeskrivning
Laga kraft	2021-04-16 / AT	

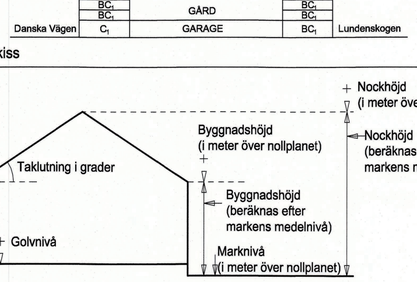
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 1987:10, normalt planförfarande

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.

✱ Inom med snedstreck skrafferat område i nedre delen av plankartan har byggrättens höjd, volym och avstånd till Bö 9:9:s fastighetsgräns ändrats i enlighet med Mark- och miljöverdomstolens DOM, P 10951-19, den 16 april 2021



Principskiss

Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för

Bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen

inom stadsdelarna Bö och Lunden i Göteborg

Göteborg 2017-09-26, rev 2017-12-19, rev 2019-11-25

Elin Johansson
Planchef

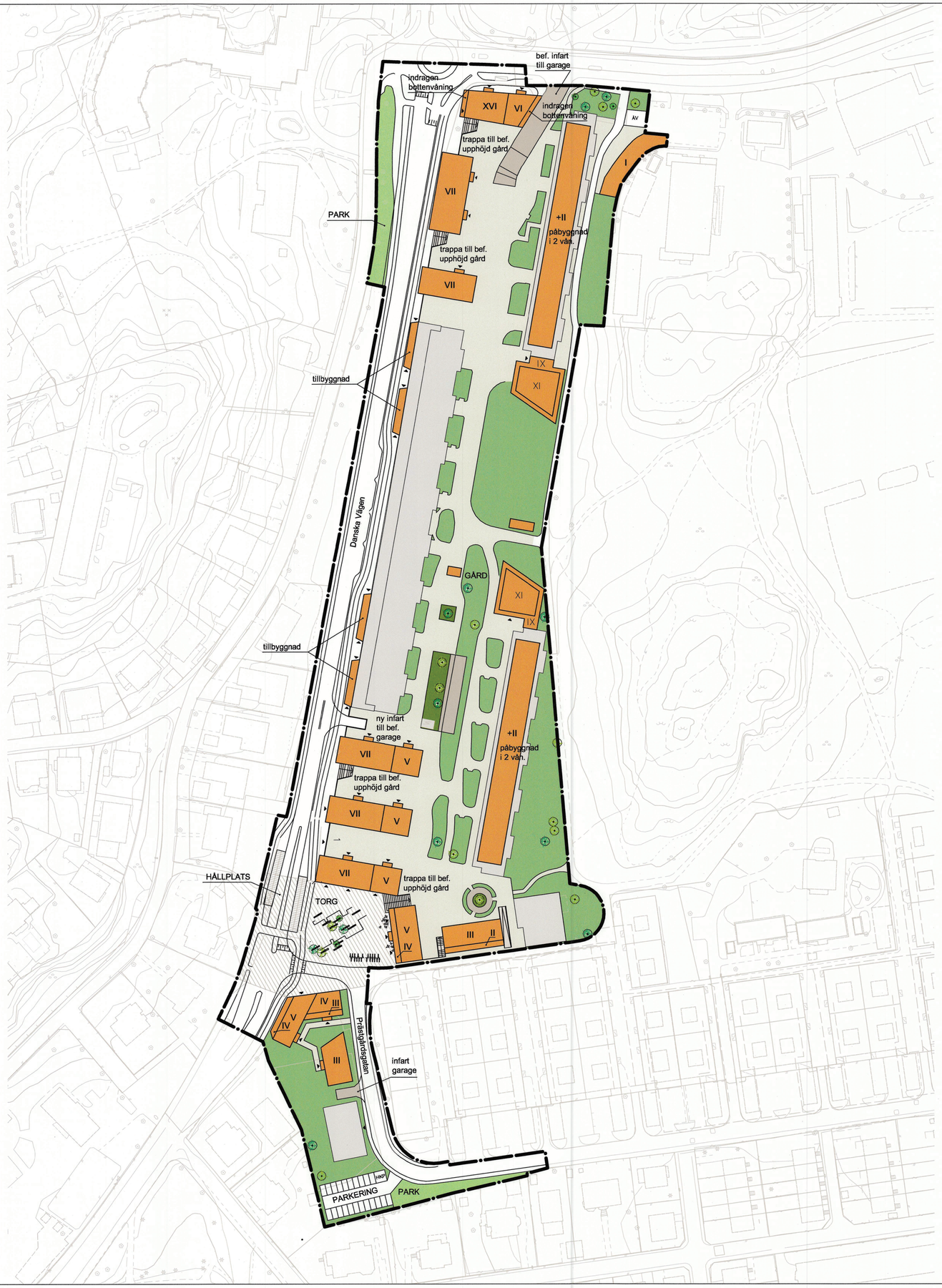
Eva Sigurd
Planarkitekt

PLANKARTA

TILL PLANEN HÖR:
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

2aa - 5450

2aa - 5450 st



10 0 50 100m

Skala 1 :1000 A1, Skala 1 :2000 A3

BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Befintlig byggnad
- Ny byggnad
- Ny utformning av busshållplats och infart till Prästgårdsgatan
- ÅV — Återvinningsstation

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för

Bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen

inom stadsdelarna Bö och Lunden i Göteborg

Göteborg 2017-09-26, rev 2017-12-19

Elin Johansson
Planchef

Eva Sigurd
Planarkitekt

Cadritad av: Ami Theleskog

ILLUSTRATION

TILL PLANEN HÖR:
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

2aa - 5450

2aa - 5450 st