

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Användningsgräns under mark

PLANBESTÄMMELSER

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

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
- LOKALGATA** Lokal trafik, som där så anges får underbyggas med parkeringsgarage eller kulvert
- GC-VÄG** Gång- och cykeltrafik
- NATUR** Naturområde
- PARK₁** Anlagd park får underbyggas med kulvert där så anges på kulvertritning, plankarta 3
- PARK₂** Anlagd park, får även användas som skolgård
- GÅNG** Gångväg, som där så anges får underbyggas med konferens, hotell, vandrarhem och kulvert

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B₁** Bostäder, bostadanknuten verksamhet medges i bottenvåning
- B₂** Bostäder, bostadanknuten verksamhet medges i bottenvåningen, andra verksamheter medges i bottenvåningen på högst 25% av våningsytan.
- D** Vård
- H** Handel, endast i entréplan
- K₁** Kontor
- K₂** Konferens, hotell, vandrarhem
- K₃** Kontor medges på max 1500kvm
- (K₂)** Konferens, hotell, vandrarhem får anläggas under allmän gångväg
- S** Skola
- Q** Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden.
- E** Teknisk anläggning
- (E)** Teknisk anläggning får anläggas under kvartersmark, allmän gångväg, lokalgata eller park
- P₁** Parkering
- (P₂)** Parkering får anläggas under allmän park eller lokalgata
- P₂** Markparkering
- P₃** Parkering endast i två plan

3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0.0 föreskriven höjd över nollplanet
- bullerskydd** Bullerskydd ska finnas
- erosionsskydd** Erosionsskydd ska finnas. Vid anläggande av erosionsskydd ska hänsyn tas till dokumenterade naturvärden

4. UTNYTTJANDEGRAD

- e₀₀₀** Största tillåtna kvm BTA
- e₂₀₀₀** Största tillåtna kvm BTA. Minsta tomstorlek är 180 kvm för radhus och 260 kvm för par- och kedjehus. Största byggnadsarean är 50% av tomtarean per bostadslägenhet för radhus och 35% av tomtarean per bostadslägenhet för par- och kedjehus. Därutöver får komplementbyggnader (carport/ garage/ förråd) uppföras med en största byggnadsarean av 30 kvm per bostadslägenhet och tomt.

- e₃₀₀₀** Största tillåtna kvm BTA för vård- och skoländamål
- e₄₀₀₀** Största tillåtna kvm BTA för bostadsändamål

Inom planområdet är handel tillåten med totalt 4200 kvm BTA

5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- v₁** Byggnad får inte uppföras
- v₂** Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- g** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar
- g₁** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning under mark
- u₁** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- u₂** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Demonterbart bullerplank får uppföras
- balkong₁** Balkong får anordnas upp till 20% av fasadens längd med max djup ut från fasad om 1,5 m
- balkong₂** Balkong får anordnas upp till 60% av fasadens längd med max djup ut från fasad om 1,8 m

6. MARKENS ANORDNANDE

- lek** Närlekplats ska anordnas inom området
- n₁** Parkkaraktären ska bevaras
- n₂** Träd ska bevaras, varsamhet ska iaktas under byggtiden
- n₃** Planteringszon inom vilken parkering, genomfartsgräns och gång-/cykelväg får anordnas. De planterade ytorna ska motsvara minst 10% av planteringszonens yta

- n₄** Grindstolpar ska bevaras
- ej parkering** Parkering får inte anordnas
- Körbar utfart** får inte anordnas

Max 6 markp-platser/1000 kvm tomt får anläggas. Utöver detta får en p-plats under tak per tomt anordnas

7. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- 00-00** Minsta resp största taklutning
- <0.0** Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- 0.0** Högsta byggnadshöjd i meter
- <+3** Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- II** Högsta antal våningar

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 m, största taklutning 30%

Utöver angiven byggrätt får väderskydd för cykelparkering anordnas

- radhus** Endast radhus
- fril** Endast friliggande hus och parhus
- v₁** Byggnader får sammanbyggas till en maximal längd om 50 m
- v₂** Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- v₃** I entréplan mot gata ska fritt mått till överliggande bjälklag vara minst 3,6 m
- v₄** Största längd på byggnad är 25 m
- v₅** Balkong får anordnas till högst 60% av fasadens längd med max djup ut från fasad om 1,8 m
- v₆** Utöver angiven byggrätt får anordningar för ventilation, entréer, utrymning, dagsljusintag, infarter och utfarter utföras
- v₇** Största längd på byggnad är 40 m
- v₈** Utrymme för tekniska anläggningar får sticka upp över angiven takhöjd

Hela området har kulturhistoriskt värde. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse vad avser placering och materialval. Byggnader ska placeras med hänsyn till terrängens riktning och den befintliga bebyggelsestrukturen, förutom följande f, q och k bestämmelser, se detaljplanens kvalitetsprogram

- f₁** Ny byggnad ska lokaliseras och utformas på ett sätt som nära anknyter till den kulturhistoriska miljöns ursprungliga planintentioner och byggnadsskick. Tak ska utformas som sadeltak
- f₂** Ny bebyggelse ska utformas med träfasad och sadeltak av tegel
- f₃** Ny byggnad får endast uppföras som rekonstruktion av Säteriets ursprungliga mangårdsbyggnad
- f₄** Ny byggnad eller tillbyggnad ska utformas på ett sätt som nära anknyter till ursprunglig byggnad
- q₁** Särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 kap. 13 § PBL. Byggnaden får inte rivras

- b₁** Marken får, med utgångspunkt från marknivåerna i detaljplanens grundkarta, belastas med högst 7 kPa (7 kN/kvm). Om åtgärd utförs som resulterar i annan belastningsbegränsning får avsteg göras

- q₂** Byggnadens exteriör ska bevaras, till såväl helhet och yttre form som till ursprungliga enskilda byggnadsdelar, material, färg och dekorativa detaljer, så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i bebyggelsemiljön inte förvanskas

- q₃** Byggnadens interiör ska bevaras, till såväl helhet som ursprungliga enskilda byggnadsdelar, material, färg och dekorativa detaljer, så att dess kulturhistoriska kvaliteter, estetiska egenart inte förvanskas. Skyddet omfattar ursprunglig rumsindelning, fast inredning och tekniska installationer som berättar om dess ursprungliga karaktär och användning

- q₄** Kulturhistoriskt värdefull parkmiljö. Parken ska vidmakthållas så att dess kulturhistoriska och upplevelsemässiga kvaliteter inte förvanskas

- k₁** Särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 kap. 14 §. Byggnadens fasad och tak ska underhållas med material och metoder så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i bebyggelsemiljön inte förvanskas. Ändring i byggnad ska ske på ett varsamt sätt så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i bebyggelsemiljön enligt q₂ inte undergrävs. Vid byte av ej ursprungliga byggnadsselement och material ska byggnadens ursprungliga utseende och materialval vara vägledande. Ursprungliga byggnadsdelar ska så långt möjligt sparas. Ändringar som kan anses rimliga utifrån föreslaggen användning är tillåtna

8. STÖRNINGSSKYDD

Zonen 0-80 meter från järnvägen ska utformas på ett sätt så att det inte uppmantrar till stadigvarande vistelse. Bostäder inom 150 m från järnväg ska ha luftintag som placeras högt och på den sida som inte vetter mot järnvägen

För bostad där ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 55 dBA ekv nivå ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot sida med högst 50 dBA ekv nivå 70 dBA maxnivå. Högsta tillåtna ljudnivå utomhus vid fasad är 60 dBA för bostad. Varje lägenhet ska ha tillgång till en uteplats med högst 55 dBA ekv nivå och 70 dBA maxnivå.

9. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

- a** Marklov krävs för fällning av träd med stamomkrets över 1,0 m

Utökad bygglovplikt gäller för ändring av byggnader som omfattas av skyddsbestämmelser

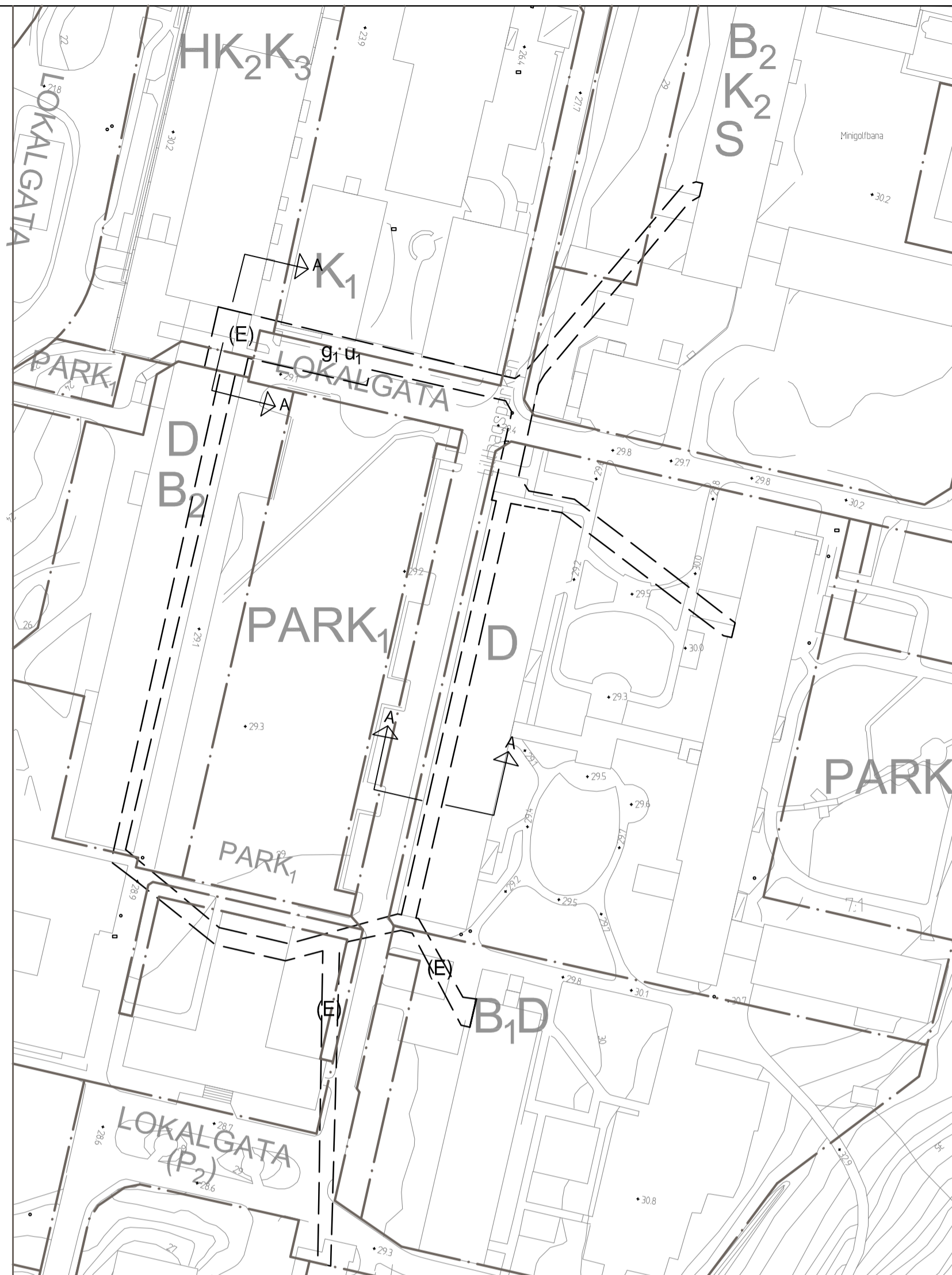
INFORMATION

Begränsad möjlighet till bilparkering samt utökad behov av cykelparkering. Se planbeskrivning sidan 25 och särskild parkeringsutredning

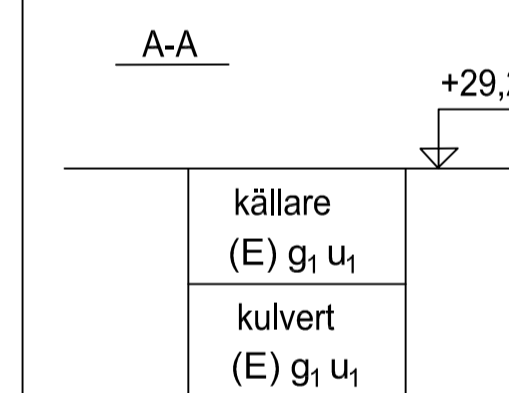
Q och K-bestämmelser preciseras för varje berörd byggnad i planbeskrivningen på sidan 21-23

Hänsyn ska tas till vibrationer från Bohusbanan, se särskild vibrationsutredning

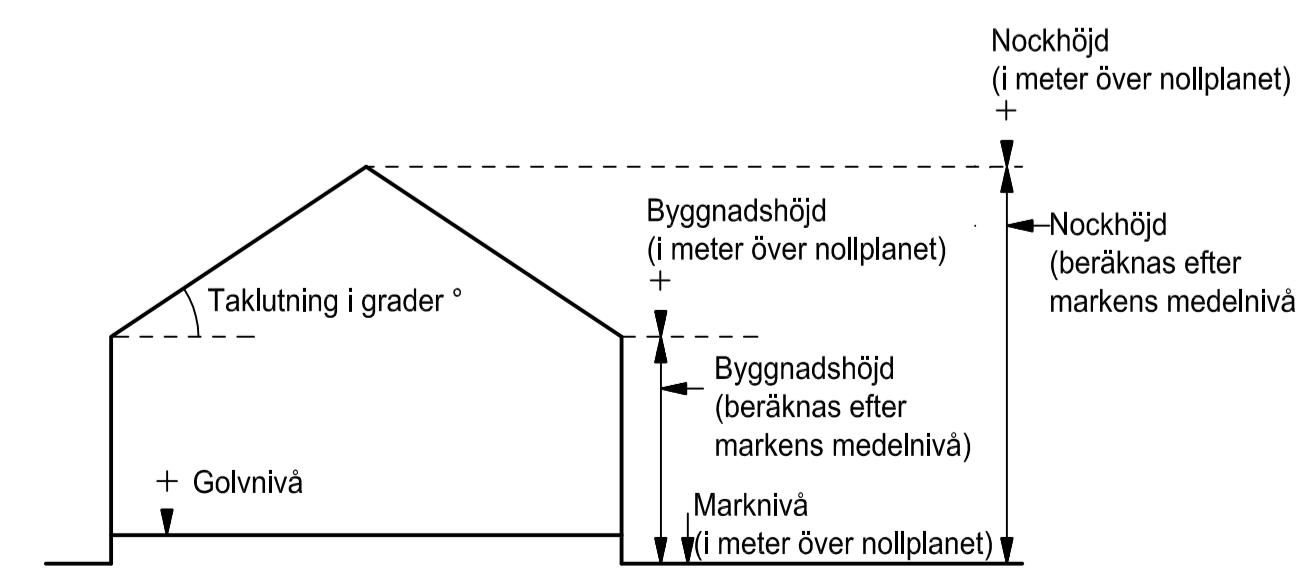
Radonhaltiga fyllnadsmassor ska schaktas bort eller så ska byggnader utföras radonsäkra



Befintligt kulvertsystem



Cadritad av Christoffer Gissy



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas. Med nollplan avses kommunens nollplan.

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)		PLANHANDLINGAR
BN utställning	2013-09-03	Plankarta med bestämmelser
BN godk./antag.	_____	Planbeskrivning
KF antagande	_____	Genomförandebeskrivning
Laga kraft	_____	
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 1987:10, normalt planförfarande		



Detaljplan för LILLHAGSPARKEN inom stadsdelen Skogome i Göteborg

Göteborg 2013-09-03 Rev. 2013-12-17

Gunnel Jonsson Planchef Eva Sigurd Planarkitekt

PLANKARTA 3 (3)

2 -5214