

10 0 50 100m
 Skala (A1)1:1000, (A3) 1:2000

Cadritad av: Christoffer Gissy



Göteborgs Stad
 Stadsbyggnadskontoret
 Detaljplan för bostäder, vård, handel m m
 inom Lillhagsparkens sjukhusområde inom
 stadsdelen Backa i Göteborg

2013-09-03

Gunnel Jonsson
 Planchef

Eva Sigurd
 Planarkitekt

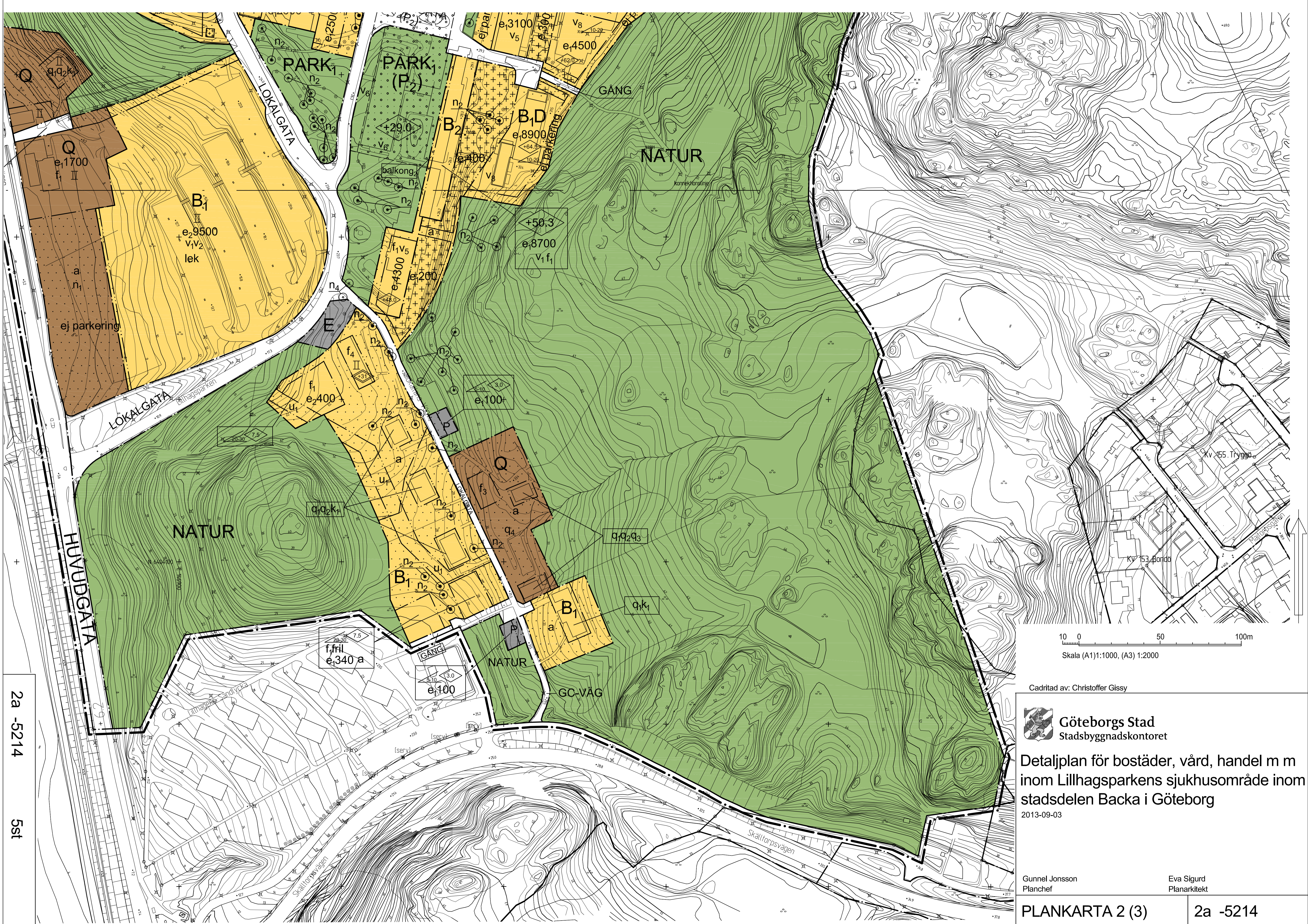
PLANKARTA 1 (3)

2a -5214

2a -5214

Sst

LOKALGATA



2a -5214
Sst

10 0 50 100m
Skala (A1)1:1000, (A3) 1:2000

Cadritad av: Christoffer Gissy



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
 Detaljplan för bostäder, vård, handel m m
 inom Lillhagsparkens sjukhusområde inom
 stadsdelen Backa i Göteborg
 2013-09-03

Gunnel Jonsson
Planchef

Eva Sigurd
Planarkitekt

PLANKARTA 2 (3)

2a -5214

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- +— Administrativ gräns

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, som där så anges får underbyggas med kulvert
- 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, bostadsanknuten verksamhet medges i bottenvåning
- B₂** Bostäder, bostadsanknuten 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

- (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 allmän gångväg, lokalgata eller park
- P₁** Parkering
- (P₂)** Parkering får anläggas under allmän park eller lokalgata
- P₃** Parkering endast i två plan

3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS
+0.0 föreskriven höjd över nollplanet

4. UTNYTTJANDEGRAD

- e_{0,000}** Största tillåtna kvm BTA
- e_{2,000}** Största tillåtna kvm BTA. Minsta tomtstorlek är 180kvm för radhus och 260kvm för parhus och kedjehus. Största byggnadsarean är 50% av tomtarean per bostadslägenhet för radhus och 35% av tomtarean per bostadslägenhet för parhus och kedjehus. Därutöver får komplementbyggnader (carport/garage/förråd) uppföras med en största byggnadsarea av 30 kvm per bostadslägenhet och tomt.

- e_{3,000}** Största tillåtna kvm BTA för vård- och skoländamål
- e_{4,000}** Största tillåtna kvm BTA för bostadsändamål

Inom planområdet är handel tillåten med totalt 4200 kvm BTA

5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

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

6. MARKENS ANORDNANDE

- Marken** får byggas under med planteringsbart bjälklag. Bjälklag ska vara körbart med räddningstjänstens fordon i alla delar där det inte är uppenbart onödigt
- lek** Närlekplats ska anordnas inom området
- n₁** Parkkaraktären ska bevaras
- n₂** Träd ska bevaras, varsamhet ska iaktas under byggtiden

- n₃** Planteringszon inom vilken parkering, genomfartsgata 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 m² 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
- +31** 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 meter
- 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 25m
- 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 40m
- v₈** Utrymme för tekniska anläggningar får sticka upp över angiven takhöjd

Hela området har kulturhistoriskt värde. Ny bebyggelse skall 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.

- 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 byggnadsdelar ska materialval vara vägledande. Ursprungliga byggnadsdelar ska så långt möjligt sparas. Ändringar som kan anses rimliga utifrån föreslagen användning är tillåtna

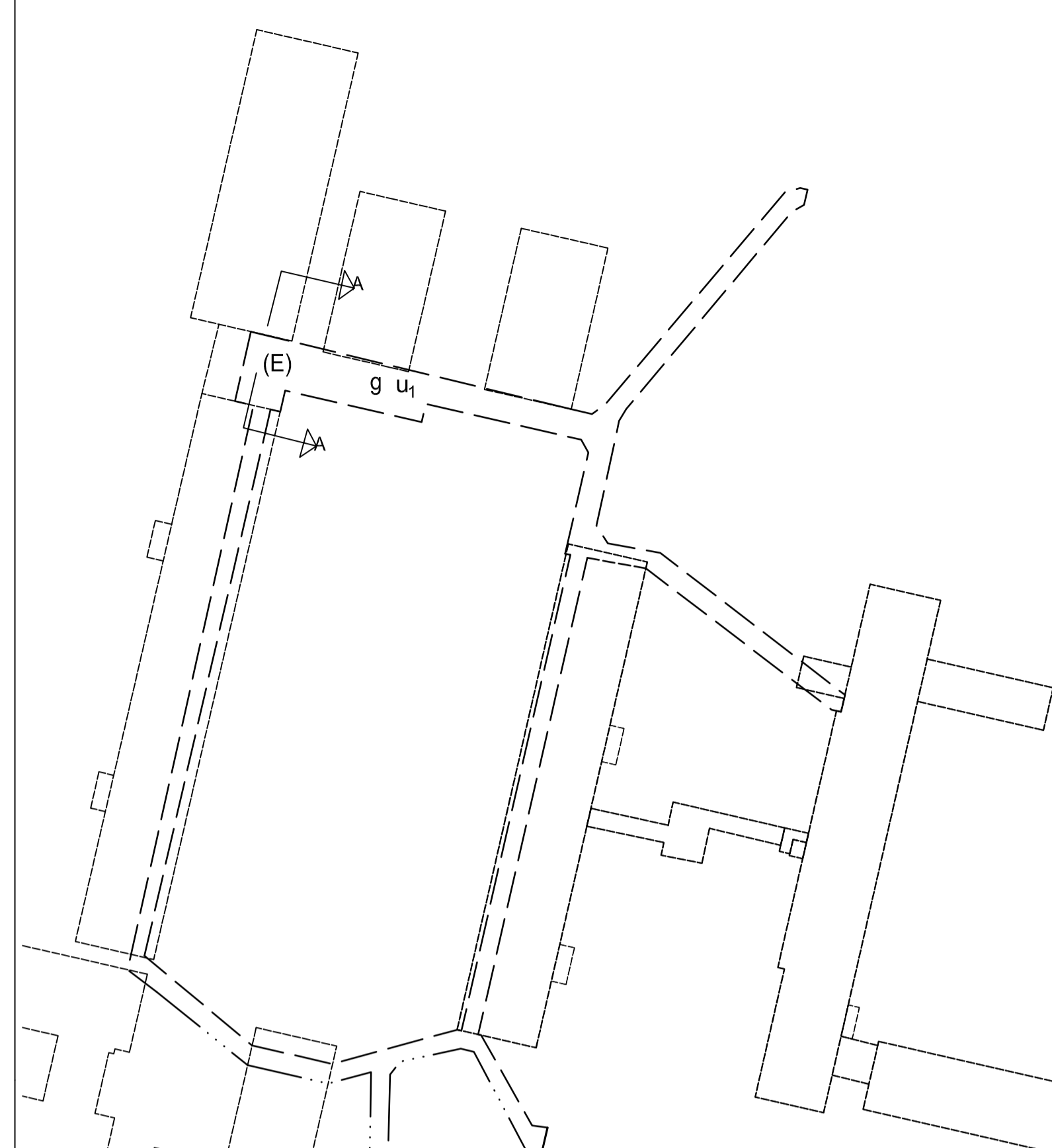
8. STÖRNINGSSKYDD
Zonen 0-80 meter från järnvägen ska utformas på ett sätt så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Bostäder inom 150 m från järnväg ska ha luftintag som placeras högt och på den sida som inte vetter mot järnvägen

För bostad där ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 55dBA ekv nivå ska minst hälften av boningsrummet orienteras mot sida med högst 50dBA. 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.

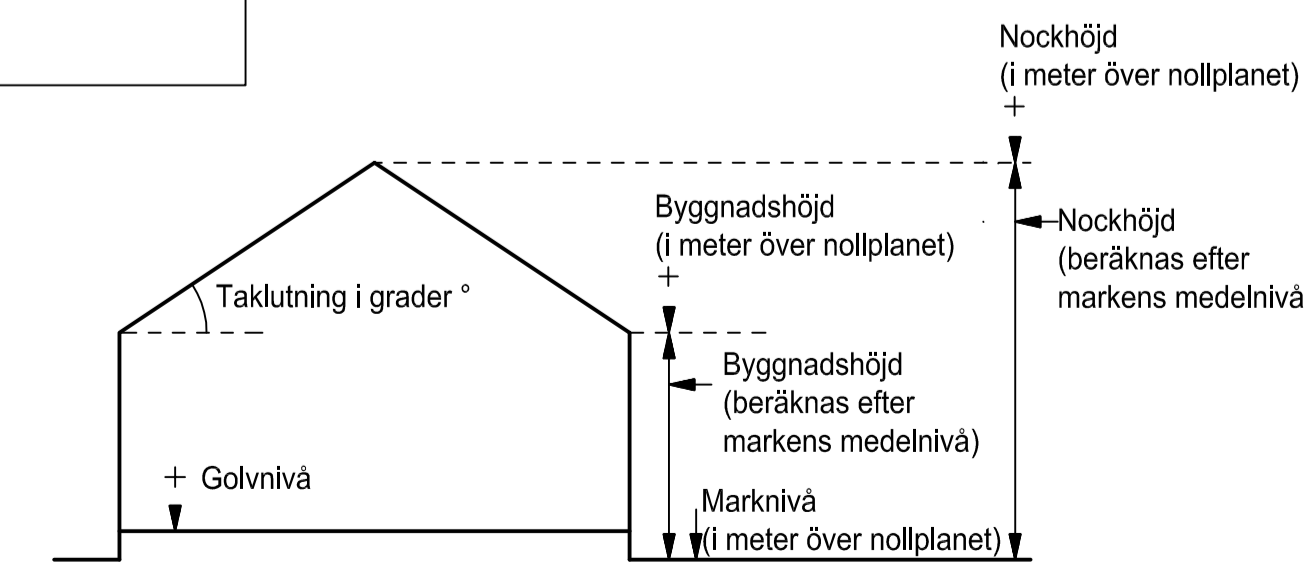
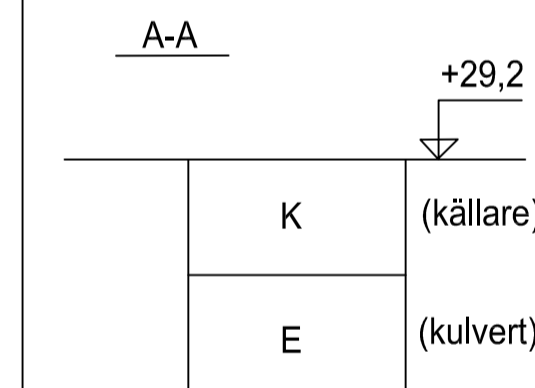
9. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

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

Utökad bygglovsplikt gäller för ändring av byggnader som omfattas av skyddsbestämmelser
Bygglov för nybyggnad eller ändrad användning får inte ges förrän i planen förutsatt gemensamhetsanläggning vunnit laga kraft och erforderlig parkering är utförd.



Befintligt kulvertsystem



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

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.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Utställningshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - grundkarta
 - fastighetsförteckning
 - samrådsredogörelse

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

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för bostäder, vård, handel m m inom Lillhagsparkens sjukhusområde inom stadsdelen Backa i Göteborg

2013-09-03

Gunnel Jonsson
Planchef

Eva Sigurd
Planarkitekt