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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA$_1$ Huvudgata

Kvartersmark

B$_1$ Flerbostadshus

C Centrum

H Detaljhandel

K Kontor

P Parkering

Vattenområde

W$_1$ Småbåtshamn, enbart bryggor får finnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får endast förses med komplementbyggnad ovan mark och parkeringsgarage under mark.

Endast parkeringsgarage under mark.

ö$_1$ Marken får inte förses med byggnad.

ö$_2$ Marken får inte förses med byggnad, undantag för skärmtak och cykelparkering.

Byggnaders användning

s$_1$ Byggnadens markplan får användas för centrumändamål inom högst 25% av byggnadsarean.

s$_2$ Byggnadens våningsplan ovan markplanet får endast användas för bostadsändamål.

s$_3$ Parkeringsgarage endast i markplan samt under mark.

s$_4$ Byggnadens markplan får användas för parkeringsändamål inom högst 25% av byggnadsarean.

Höjd på byggnadsverk

h$_1$ Högsta byggnadshöjd är 12.5 meter över angivet nollplan.

h$_2$ Högsta byggnadshöjd är 15.5 meter över angivet nollplan.

h$_3$ Högsta byggnadshöjd är 17.5 meter över angivet nollplan.

h$_4$ Högsta byggnadshöjd är 18.0 meter över angivet nollplan.

h$_5$ Högsta byggnadshöjd är 19.5 meter över angivet nollplan

h$_6$ Högsta nockhöjd är 16.0 meter över angivet nollplan.

h$_7$ Högsta nockhöjd är 17.0 meter över angivet nollplan.

h$_8$ Högsta nockhöjd är 20.0 meter över angivet nollplan.

h$_9$ Högsta nockhöjd är 21.0 meter över angivet nollplan.

h$_{10}$ Högsta nockhöjd är 21.5 meter över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

n$_1$ Parkering i markplan endast för rörelseförhindrade.

n$_2$ En körbar förbindelse med minsta fria bredd 3.5 meter ska anordnas.

n$_3$ Marken får inte användas för parkering.

n$_4$ Parkering får ej ske ovan mark.

n$_5$ Markens höjd får inte vara högre än 3.5 meter över nollplanet.

n$_6$ Markens höjd får inte vara högre än 6.0 meter över nollplanet.

n$_7$ Markens höjd får inte vara högre än 4.0 meter över nollplanet.

n$_8$ Markens höjd får inte vara högre än 5.0 meter över nollplanet.

n$_9$ Markens höjd får inte vara högre än 5.5 meter över nollplanet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfart får inte finnas.

Takvinkel

o$_1$ Takvinkeln ska vara mellan 25-45 grader.

Utformning

f$_1$ Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak.

f$_2$ Takkupor och frontespiser får uppta högst en tredjedel av fasadens längd.

f$_3$ Undantag från bestämmelser om utformning medges för parkeringsgarage.

f$_4$ Endast friliggande bostadshus.

f$_5$ Brygga.

Utförande

b$_1$ Marken får belastas med högst 10 kPa utifrån befintliga marknivåer. Större laster kan tillåtas om geoteknisk stabilitetsutredning kan visa på tillfredställande stabilitet för föreslagna åtgärder.

b$_2$ Entréer ska finnas i fasad mot nordväst.

b$_3$ Entréer ska finnas i fasad mot sydost.

b$_4$ Entréer till bostäder och verksamheter ska finnas mot huvudgata i nordost.

b$_5$ Tak på parkeringsgarage ska utföras som planterbart bjälklag.

b$_6$ Högst 50% av mark, inkl planterbart bjälklag, får hårdgöras.

b$_7$ Huvudbyggnader och parkeringsgarage ska utföras för att klara högvatten till nivån 2.9 meter över angivet nollplan. Öppningar i byggnad på lägre nivå ska anordnas med översvämningsskydd.

b$_8$ Komplementbyggnader ska utföras för att klara högvatten till nivån 2.5 meter över angivet nollplan.

b$_9$ Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA i form av trafikbuller ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 kvadratmeter gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70dBA

b$_{10}$ Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >40 dBA nattetid i form av verksamhetsbuller ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 40 dBA nattetid (kl 22-06)

Utnyttjandegrad

e$_1$ Största byggnasarea ovan mark är 175 m^2

e$_2$ Största byggnadsarea ovan mark är 300 m^2

e$_3$ Största sammanlagda byggnadsarea ovan mark inom e$_3$ betecknade områden är 330 m^2

e$_4$ Största byggnadsarea ovan mark är 450 m^2

e$_5$ Största sammanlagda byggnadsarea ovan mark inom e$_5$ betecknade områden är 540 m^2

e$_6$ Största byggnadsarea ovan mark är 540 m^2

e$_7$ Största byggnadsarea är 30 m^2 för komplementbyggnad.

e$_8$ Största sammanlagda byggnadsarea inom e$_8$ betecknade områden är 30 m^2 för komplementbyggnader.

e$_9$ Största sammanlagda byggnadsarea inom e$_9$ betecknade områden är 30 m^2 för komplementbyggnader.

e$_{10}$ Största byggnadsarea är 50 m^2 för komplementbyggnad.

e$_{11}$ Endast 1 huvudbyggnad får uppföras

e$_{12}$ Parkeringsgarage får uppföras endast under marknivå 3.5 meter över nollplanet

e$_{13}$ Parkeringsgarage får uppföras endast under marknivå 5.0 meter över angivet nollplan.

e$_{14}$ Parkeringsgarage får uppföras endast under marknivå 5.5 meter över angivet nollplan.

e$_{15}$ Parkeringsgarage får uppföras endast under marknivå 6.0 meter över angivet nollplan.

e$_{16}$ Undantag från bestämmelse om ringmark medges för mindre skärmtak för cykelparkering

e$_{17}$ Undantag från bestämmelse om byggnadshöjd medges för takkupor, frontespiser och upp till 1.0 meter för hiss

e$_{18}$ Undantag från bestämmelse om takvinkel medges för parkeringsgarage

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Utförande

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

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnader förrän marksanering till nivåer för planerad markanvändning har kommit till stånd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL VATTENOMRÅDE

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Övrigt

Planbestämmelse om fastighetsindelning fastställd 1972 som tomtindelning akt III-6803, upphävs inom planområdet.

2 -5618 st

Cadritad av: Marica Johansson

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)		PLANHANDLINGAR
Diarienummer	SBF-2023-00236	Plankarta med bestämmelser
Tidigare dnr.	0130/20 (t.o.m. 2022-12-31)	Planbeskrivning
Planstart	2018-12-11	
Antagande		
Laga kraft		

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), standard planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2022-11-01

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 bostäder och verksamheter vid Hälleflundregatan inom stadsdelen Fiskebäck i Göteborg

Göteborg 2024-02-02 rev. 2024-09-13

Hanna Cedergren Kaplan
Enhetschef detaljplan Sydväst

Matti Örjefelt
Planarkitekt

PLANKARTA 2 -5618