



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 Gata
- SKYDD Skydd för skyfallsled

Kvartersmark

- B Bostäder
- B₁ Bostäder, endast radhus.
- C Centrum
- K Kontor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

genomsläpplig Marken ska vara genomsläpplig

Ändrad lovplikt

- a₁ Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad

Byggnaders användning

- s₁ Byggnadens våningsplan ovan entréplan får inte användas för kontorsändamål.
- s₂ Byggnadens våningsplan ovan entréplan får inte användas för centrumändamål.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 26.0 meter över angivet nollplan
- h₂ Högsta nockhöjd är 32.5 meter över angivet nollplan

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Markens höjd får inte vara lägre än 15.8 meter över nollplanet.
- n₂ Marken får inte användas för parkering
- n₃ Marken får inte användas för parkering. Undantag gäller för parkering för rörelsehindrade.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Skydd mot störningar

- m₁ Bostäder mot Utbyvägen får inte utformas enkelsidiga.

Takvinkel

- o₁ Minsta takvinkel är 27 grader

Utformning

- f₁ Entréer ska vara genomgående.
- f₂ Balkong och burspråk får kraga ut över mark som inte får förses med byggnad.
- f₃ Komplementbyggnader och underjordiskt garage får uppföras inom område som inte får förses med byggnad.

Utförande

- b₁ Om underjordiskt garage uppförs ska minst 40 % av taket utföras som planterbart bjälklag med ett minsta jorddjup på 40 cm.

Utnyttjandegrad

- e₁ Största sammanlagda byggnadsarea är 770kvm, dock högst 70kvm per radhus.
- e₂ Största byggnadsarea är 1500 m²
- e₃ Största byggnadsarea är 500 m²
- e₄ Minsta bruttoarea för centrumändamål är 200kvm.
- e₅ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 220kvm. En komplementbyggnad får max vara 100kvm och övriga komplementbyggnader får vara max 50kvm per byggnad.

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

Diarienummer SBF-2023-00043
 Tidigare dnr. 0864/21 (t.o.m. 2022-12-31)
 Planstart 2020-12-15
 Antagande 2024-12-17
 Laga kraft _____

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk
 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4.5 meter
 Markens anordnande och vegetation
 Kvartersmarken ska kunna omhänderta och fördröja en minsta vattenmängd på 50 kubikmeter.
 Utförande

Färdigt golv för entréer mot Fjällbogatan ska ha en lägsta nivå på 15,8 meter över nollplanet.
 Färdigt golv för entréer mot Utbyvägen ska ha en lägsta nivå på 14,9 meter över nollplanet.
 Färdigt golv/tröskel för entré till garage ska ha en lägsta nivå på 15,8 meter över nollplanet.
 Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida för att klara riktvärden för trafikbuller och verksamhetsbuller. Med ljuddämpad sida för trafikbuller menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl.22-06) 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 för trafikbuller.

Villkor för startbesked
 Startbesked får inte ges för byggnader förrän markföreningar har avhjulpts från kvartersmarken.
 Genomförandetid
 Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga kraft

Upplysningar
 Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
 Planbeskrivning

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.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby i Göteborg

Göteborg 2024-04-25, rev 2024-11-11

Björn Fallström
 Enhetschef detaljplan nordost

Rebecka Olsson
 Plankonsult, Sweco

Viveca Risberg
 Projektledare SBF

PLANKARTA

2 -5646

2 -5646
 3 st

Cadritad av: Rebecka Olsson

Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas