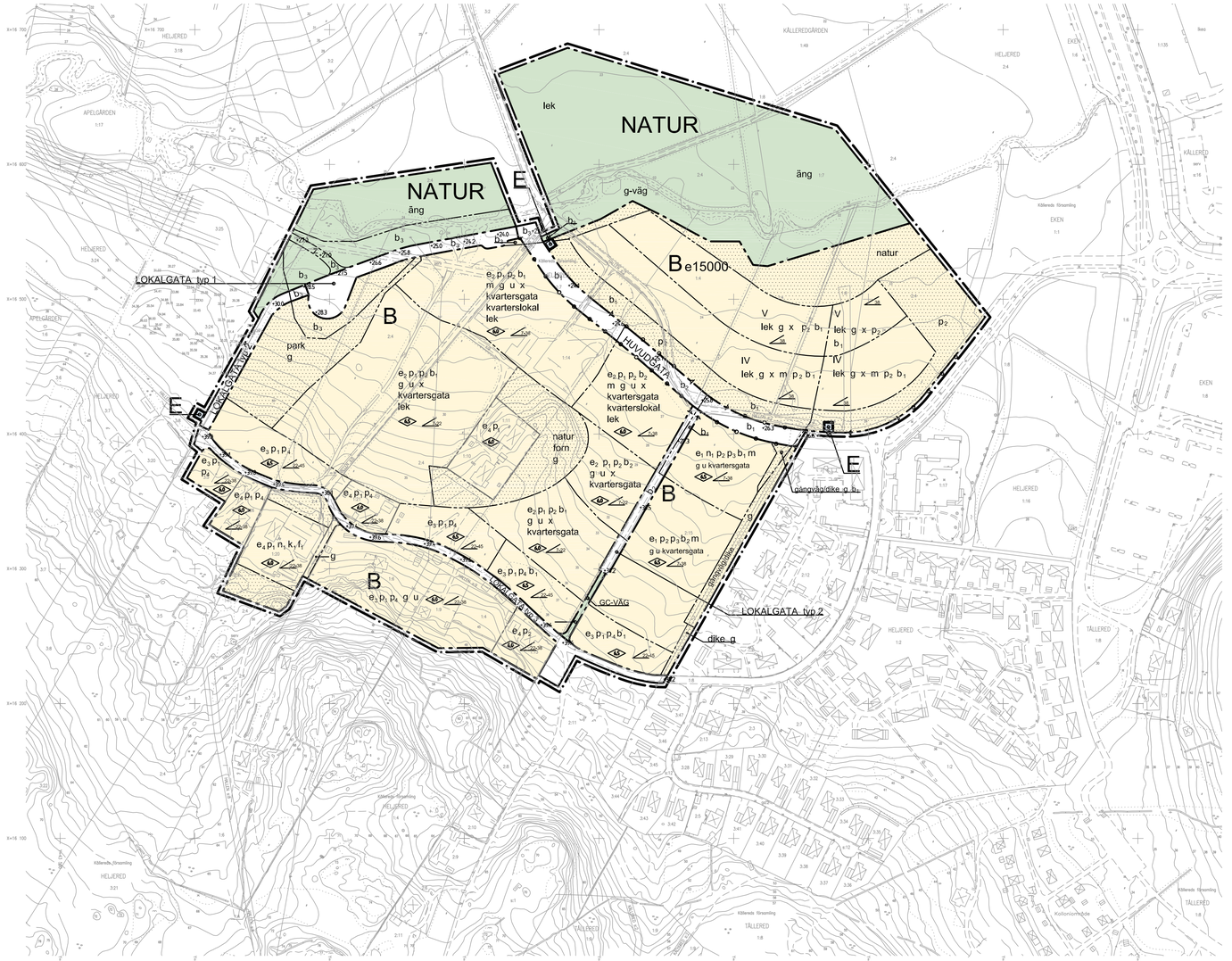


PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK
Allmänna platser

- HUVUDGATA — Trafik mellan områden. Gång- och cykelväg skall anordnas längs gatan. Trädrad skall planteras längs gatan.
- LOKALGATA — Miljöprioriterad lokalgata
- NATUR — Naturområde inom vilket gång- och cykelväg får anordnas. Gång- och cykelväg får anläggas med grus, ej asfalt.
- GC-VÄG — Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- B — Bostäder
- E — Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 — Föreskriven höjd över nollplanet
- typ 1/2/3 — Huvudgata och Lokalgator utformas i enlighet med gatusektion
- äng — Äng
- lek — Lekplats

UTNYTTJANDEGRAD

- e000 — Bostadshus. Största sammanlagda bruttoarea i m² inom bostadskvarteret, exkl. teknikutrymmen på vind. Härutöver får miljöhus samt erforderliga garage, förråd och liknande uppföras.
- e_1 — Friliggande och sammanbyggda enbostadshus. Minsta tomtstorlek är 500 m². Minsta tomtbredd mot gata är 15 m. Största bruttoarea för huvudbyggnad per tomt är 200 m². Härutöver får erforderliga garage och förråd uppföras.
- e_2 — Friliggande och sammanbyggda enbostadshus. Minsta tomtstorlek är 300 m². Största bruttoarea för huvudbyggnad per tomt är 140 m². Härutöver får erforderliga garage och förråd uppföras.
- e_3 — Friliggande enbostadshus. Minsta tomtstorlek är 500 m². Största bruttoarea för huvudbyggnad är 200 m². Härutöver får erforderliga garage och förråd uppföras.
- e_4 — Friliggande enbostadshus. Minsta tomtstorlek är 900 m². Största bruttoarea för huvudbyggnad är 200 m². Härutöver får garage och förråd uppföras. På varje fastighet får endast en huvudbyggnad finnas.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- g — Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar
- x — Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- z — Marken skall vara tillgänglig för servicefordon till tranformatorstation

MARKENS ANORDNANDE
Mark och vegetation

- +0,0 — Föreskriven höjd över nollplanet
- n_1 — Gårdens höjdläge och stenbeläggning ska finnas.
- lek — Lekplats skall anordnas
- natur — Naturmark
- forn — Fornlämning, ej slutundersökt
- kvartersgata — Gata inom bostadskvarter
- g-väg — Gångväg
- dike — Grävt dike som skall hållas öppet
- kvartерslokal — Lokal för de boendes behov får anordnas. Största byggnadsarea är 200 m² och byggnadshöjd 4,0 meter.

Utfart

- Körbar utfart till gata får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE
Placering

- p_1 — Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Garage skall placeras minst 5,5 meter från gräns mot gata och garage/förråd får sammanbyggas i tomtgräns och skall annars placeras minst 1,0 meter från tomtgräns.
- p_2 — Inom området skall parkeringsplatser för gästparkering anordnas.
- p_3 — Huvudbyggnad skall placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns/tomtgräns. Gäller ej vid sammanbyggda hus. Garage skall placeras minst 5,5 meter från gräns mot gata och garage/förråd får sammanbyggas i tomtgräns och skall annars placeras minst 1,0 meter från tomtgräns.
- p_4 — Taknock ska placeras parallellt utmed vägen.

Utformning

- 0,0 — Högsta byggnadshöjd i meter
- 00 — Lägsta resp. högsta taklutning i grader
- V — Högsta antal våningar

Högsta byggnadshöjd för garage, förråd och teknikhus är 3,0 meter.
Högsta byggnadshöjd för kvartерslokal och liknande är 4,0 meter.

Utseende (ny bebyggelse)

- f_1 — Ny bebyggelse skall utformas med fasader av stående träpanel och tak av lertegel eller takplåt som ansluter till karaktärsdrag hos byggnaden på fastigheten.

Varsamhetsbestämmelser (befintlig bebyggelse)

- k_1 — De karaktärsdrag och värden hos den befintliga bebyggelse som beskrivits i planbeskrivningen i avsnittet Byggnadskultur och gestaltning skall särskilt beaktas vid ändring.
  Fasader till ekonomibyggnader målas i falurött slamfärg.
  Taktäckning skall vara rött lertegel eller takplåt.

Byggnadsteknik

- b_1 — se Plankarta del 2
- b_2 — se Plankrata del 2
- b_3 — se Plankarta del 2

Byggnader skall utformas med radontät konstruktion såvida kompletterande radonundersökning inte visar annat.

Dagvatten skall infiltreras eller på annat sätt så långt möjligt tas omhand lokalt. Takmaterial, hängrännor och stuprör får inte utföras i koppar eller förzinkat material.

GESTALTNINGSPROGRAM

Bebyggelsen skall ha ett enhetligt formspråk med samordnat material och färgval i enlighet med gestaltningsprogram.

STÖRNINGSSKYDD

- m — Fasader som placeras närmre än 20 meter från HUVUDGATANs mitt skall förses med särskilt ljuddämpande fönster, såvida inte kompletterande ljudundersökning inte visar annat.

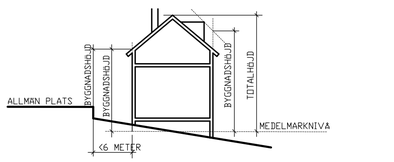
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

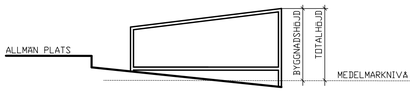
Kommunen är huvudman för allmän plats.

Marklov krävs för fällning av träd med större brösthöjdsdiameter än 30 cm.

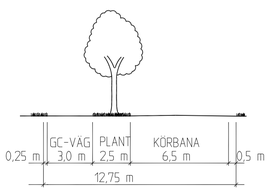
Vid beräkning av byggnadsarea för huvudbyggnad som sammanbyggs med carport/garage skall inte arean för carporten/garaget inräknas.



PRINCIPFIGUR FÖR BERÄKNING AV BYGGNADSHÖJD OCH TOTALHÖJD

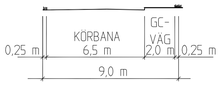


PRINCIPFIGUR FÖR BERÄKNING AV BYGGNADSHÖJD OCH TOTALHÖJD



HUVUDGATA

NORMALSEKTION
SKALA 1: 200 (A1)

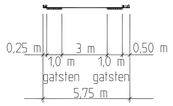


LOKALGATA typ 1

NORMALSEKTION
SKALA 1: 200 (A1)

LOKALGATA typ 2

NORMALSEKTION
SKALA 1: 200 (A1)



LOKALGATA typ 3
(Byvägen)

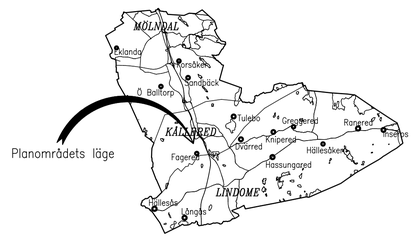
NORMALSEKTION
SKALA 1: 200 (A1)

GÅNG-O CYKELVÄG

NORMALSEKTION
SKALA 1: 200 (A1)

GÅNGVÄG

NORMALSEKTION
SKALA 1: 200 (A1)



DETALJPLAN
Plankarta med bestämmelser, del 1 av 2

HELJERED etapp 2

MÖLNDALS STAD
STADSBYGGNADSKONTORET
Upprättad 2010-11-16

Leif Fred
Planarkitekt

Margareta Lannér Hagentoft
Planarkitekt, COWI

SKALA 1:2000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
Ritad av Alexandra Mårtensson, COWI

SAMRÅDSHANDLING
Övriga handlingar
Illustrationskarta och grundkarta
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Miljökonsekvensbeskrivning från program
Gestaltningsprogram
Geotekniska undersökningar
Luftutredning Ek Kållered
Program för detaljplaner för Heljered
Översiktlig VA-utredning

BESLUT	INST	DATUM
Uppdrag		
Samråd	PU	2005-04-12
Samråd 2	PU	2010-11-16
Utställning	PU	
Antagande		
Laga kraft		

AKT 1481K-P