



GRUNDKARTA		Beteckningar till grundkarta	
Ajourförd endast i planområdet	Mättnoggrannhet: HMK bil, F	—	—
Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00	i höjd: RH 2000	—	—
Utdrag ur stadens kartdatabas	2023-02-22	—	—
K-E Vikdahl	Mättningsingenjör	—	—

# 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
- GCVÄG: Gång- och cykelväg
- NATUR: Natur
- PARK: Park
- TORG: Torg
- ÅTERVINNING: Återvinningsstation

### Kvartersmark

- B: Bostäder
- C: Centrum
- D: Vård
- E<sub>i</sub>: Transformatorstation
- P<sub>i</sub>: Parkering i garage under gård och under byggnader, samt utrymme för teknikrum.
- (P<sub>2</sub>): Parkering i garage under mark, samt utrymme för teknikrum.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

### Utformning av allmän plats

- +0.0: Markens höjd över angivet nollplan
- gc-bro: Gång- och cykelbro.
- dagvatten: Svackdike för dagvattenhantering ska finnas.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Begränsning av markens utnyttjande

- ö<sub>1</sub>: Marken får endast förses med komplementbyggnader ovan mark och parkeringsgarage under mark. Utkragande uteplatser och balkonger medges. Gårdar ska utformas för att fördröja dagvatten.
- ö<sub>2</sub>: Marken får endast förses med komplementbyggnader och underjordsbehållare/sopkasuner. Gårdar ska utformas för att fördröja dagvatten.
- ö<sub>3</sub>: Marken får inte förses med byggnad. Utkragande balkonger, uteplatser och underjordsbehållare/sopkasuner medges. Gårdar ska utformas för att fördröja dagvatten.
- ö<sub>4</sub>: Marken får endast förses med komplementbyggnader ovan mark, infart till bilhiss till garage, trapphus till garage samt parkeringsgarage under mark. Utkragande uteplatser, balkonger, underjordsbehållare/sopkasuner medges. Gårdar ska utformas för att fördröja dagvatten.
- ö<sub>5</sub>: Marken får endast förses med komplementbyggnad

### Byggnaders användning

- s<sub>1</sub>: Del av byggnadens bottenvåning ska innehålla centrumändamål. Resterande del av byggnaden ska till övervägande del innehålla vårdrelaterad verksamhet.
- s<sub>2</sub>: Byggnadens nordvästra hörn ska innehålla lokal för centrumändamål i bottenvåningen.
- s<sub>3</sub>: Byggnadens användning ska delvis utgöras av gruppbostad med minst 6 lägenheter (LSS).
- s<sub>4</sub>: Lägenheter mot bullerstörd fasad ska vara mindre än 35 kvm eller ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida.
- s<sub>5</sub>: I byggnadens källare kan skyddsrum anordnas. Totalt ska 386 platser anordnas inom planområdet.

### Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub>: Högsta nockhöjd är 51 meter över angivet nollplan
- h<sub>2</sub>: Högsta nockhöjd är 44 meter över angivet nollplan
- h<sub>3</sub>: Högsta nockhöjd på byggnadens östra del är 47.5 meter över angivet nollplan och högsta nockhöjd på byggnadens västra del är 44.8 meter över angivet nollplan.
- h<sub>4</sub>: Högsta nockhöjd på byggnadens norra del är 39.2 meter över angivet nollplan och högsta nockhöjd på byggnadens södra del är 36.0 meter över angivet nollplan.
- h<sub>5</sub>: Högsta nockhöjd är 42.8 meter över angivet nollplan
- h<sub>6</sub>: Högsta nockhöjd är 47 meter över angivet nollplan
- h<sub>7</sub>: Högsta nockhöjd är 46.3 meter över angivet nollplan
- h<sub>8</sub>: Högsta nockhöjd är 38.8 meter över angivet nollplan
- h<sub>9</sub>: Högsta nockhöjd är 39.7 meter över angivet nollplan

## Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub>: Byggnaden ska omgärdas av förgårdsmark. Avståndet mellan allmän plats och fasad ska vara minst 1,8 meter i söder, 1 meter i nordost och sydost och minst 2 meter i norr och väster. I norr, söder och väst ska förgårdsmarken förses med gräs, träd eller rabatter, med undantag för garageinfart och entréer.
- n<sub>2</sub>: Marken mellan fasad och gata ska planteras med gräs, träd, buskar eller rabatter i sådan utsträckning att dagvatten kan fördröjas. Privata uteplatser får utföras hårdgjorda. Bilparkeringsplatser ska utföras i genomsläppligt material. Avståndet mellan fasad och gata ska vara minst 2 meter.
- n<sub>3</sub>: Marken mellan fasad och gata ska planteras med gräs, träd, buskar eller rabatter. Förgårdsmarken ska rymma en parkeringsplats för bil. Parkeringsplatser ska utföras i genomsläppligt material. Trädgårdar får inte hårdgöras utan ska förses med gräs eller växtbäddar för att fördröja dagvatten.

## Skydd mot störningar

- m<sub>1</sub>: Dike för fördröjning och avledning av dagvatten ska anordnas vid foten av bergsskåningen.

## Utformning

- f<sub>1</sub>: Endast flerbostadshus.
- f<sub>2</sub>: Endast radhus
- f<sub>3</sub>: Byggnader ska förses med sadeltak eller brutet tak. Takmaterial ska vara plåt eller tegel. Solceller medges utöver angivet takmaterial.
- f<sub>4</sub>: Fasadmateriäl ska vara puts. Fasaddetaljer får utföras i avvikande material och ska utföras med hög gestaltningsambition.
- f<sub>5</sub>: Bottenvåning ska utformas med valvbågade fönster och entréer.
- f<sub>6</sub>: Fönster ska till övervägande del placeras i raka vertikaler och axlar och ha minst två lugter. Bottenplan får ha en avvikande utformning.
- f<sub>7</sub>: Garage ska döljas från gatan genom att utformas helt eller delvis indraget från fasaden mot gata.
- f<sub>8</sub>: Balkonger på fasad mot Gata får kraga ut max 1,5 m från fasaden och ska placeras inom kvartersmark. Balkonger och uteplatser ska förses med smidesräcken och får inte glassas in. Balkonger får inte finnas mot gata i bottenvåning. Balkonger på fasad mot Torg får skjuta ut över allmän plats till ett maximalt djup på 1,5 meter räknat från byggnadens yttre fasadliv och med en minsta fri höjd om 3 m ovan mark.
- f<sub>9</sub>: Fasadmateriäl ska vara trä, puts och/eller tegel. Materialen får kombineras. Balkonger och uteplatser ska förses med smidesräcken och får inte glassas in.
- f<sub>10</sub>: Fönster ska ha minst två lugter.
- f<sub>11</sub>: Balkonger får skjuta ut över allmän plats till ett maximalt djup på 1,5 meter räknat från byggnadens yttre fasadliv och med en minsta fri höjd om 3 m ovan mark. Balkonger ska förses med smidesräcken. Balkonger får inte glassas in.

## Utförande

- b<sub>1</sub>: Vid bergschakt ska bergsakkunnig tillkallas för att bedöma eventuella behov av bergförstärkning såsom till exempel bultring.

## Utnyttjandegrad

- e<sub>1</sub>: Största byggnadsarea per radhusenhet är 80 kvadratmeter. Därutöver får en komplementbyggnad om 5 kvm uppföras till varje radhusenhet. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 3 meter. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.

## Villkor för startbesked

- a<sub>1</sub>: Startbesked får inte ges för byggnad förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

### Markens anordnande och vegetation

Dagvatten från tak och gårdar på kvartersmark ska avledas till växtbäddar och infiltreras och flödesutjämns inom kvartersmark. Gårdar och förgårdsmark ska planteras med gräs, träd, buskar, rabatter eller växtbäddar så att dagvatten kan infiltreras och flödesutjämns inom kvartersmark.

### Utformning

Arkitekturen i området ska vara i klassisk stil. Fasader ska utföras med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar. Histoppar och teknikutrymmen ska till övervägande del rymmas inom takprofilen, mindre uppstickande delar medges.

### Utförande

Inom områden där jordprofilen innehåller lera skall djup grundläggning med plintar eller pålar utföras. Grundläggningsnivå skall läggas på fast jord eller berg.

### Utnyttjandegrad

På bostadsgårdar till flerbostadshus får komplementbyggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm per gård. Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

## UPPLYSNINGAR

Planen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) i sin lydelse från 1 januari 2015 och handläggs med standardförfarande.

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser en planbeskrivning i vilken genomförandefrågor ingår samt ett gestaltningsprogram.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

		Beslut Uppdrag KS 2018-11-12, § 158 Samråd MSN 2022-05-24, § 123 Granskning MSN 2023-03-21, § 46 Antagande KF 20xx-xx-xx, § xxx
Detaljplan för <b>Högsåtra Kärran</b> Del av fastigheterna Kantarellen 4 och Lidingo 9:159		
Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2023-08-23		<b>ANTAGANDE</b>
Per Dunberg Plan- och bygglovschef	Ida Aronsson Planarkitekt	
Dnr MSN/2021:94	Genomförandetid 20xx-xx-xx -- 20xx-xx-xx	Arkivbeteckning