

**BETECKNINGAR PÅ GRUNDKARTAN**

**BETECKNINGAR PÅ GRUNDKARTAN**

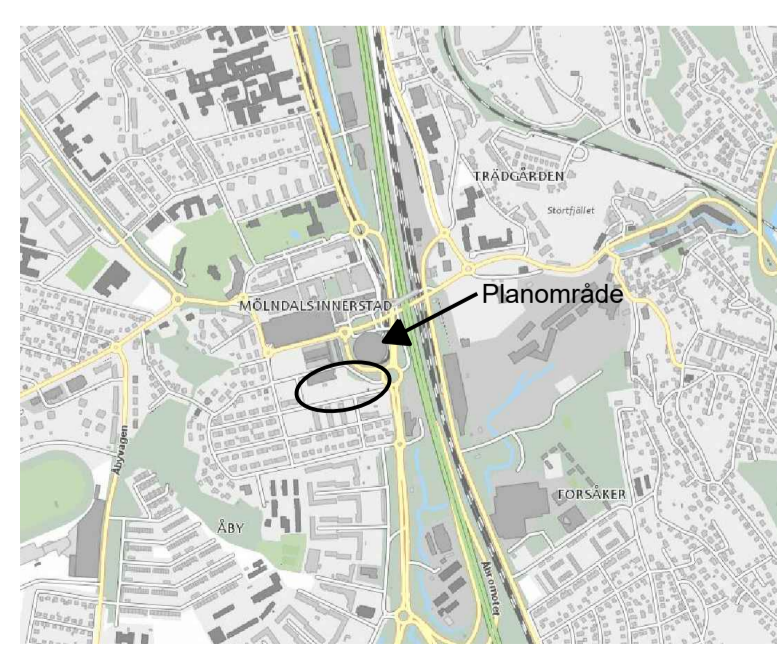
- NEJONÖGAT Tråk-/Kvarternamn
- 2143 3 Registreringsnummer på fastighet
- / / / Registreringsnummer på 3D-utrymme
- 51 Registreringsnummer för samfällighet
- GA1 Gemensamhetsanläggning
- (5) Områdesnummer på registerenhet
- Tråk-/Kvarterstrakgräns
- Fasthetsgräns
- Begränsningslinje för 3D-utrymme i plan
- Rättighetsgräns
- Rättighetsbeteckning
- Sten
- Stidmur
- Staket
- Höck
- Väg
- Järn- och spårväg
- Dike
- Ägostadsgräns
- Löv- och barrträd
- Nivåkurvor
- Byggnader (hela kryss = inmätt)
- Skärmtak
- Trappa
- Transformator
- Avloppsbrunn
- Källa
- Lednings- och belysningsstolpe
- Strandlinje
- Koordinatskryss
- Avvägd höjd

**PLANENS SYFTE**

Syftet med föreliggande detaljplan är att möjliggöra uppförande av tre bostadskvarter i 5-7 våningar med centrumfunktioner i bottenvåningarna samt ett kontorshus med parkering i de nedre våningarna. Detaljplanen ger möjlighet till att komplettera befintligt hotell söder om Barnhemsgatan med komplementbyggnader. I områdets södra del ingår en befintlig park.

Detaljplanen utgör en del i den övergripande idén om att långsiktigt utveckla hela Mölndals innerstad där ambitionen är att förstärka och förta dessa centrala kvarter. Kvarterens gestaltning ska eftersträva ett kontemporärt uttryck med hög stadsmässig kvalitet, gärna med en egen särprägel. Den nya bebyggelsen ska fånga upp fasadmateriell och struktur från befintliga staden och modernisera det. Lokalgatorna ska innehålla gröna inslag med hjälp av regnträdgårdar och intilliggande grönskande förgårdsmark. Gatustrukturen ska upplevas som ett naturligt tillägg till innerstadens stadsmässiga gatustruktur.

**LOKALISERINGSKARTA**



**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**

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA Lokalgata
- PARK Park
- B Bostäder
- C<sub>1</sub> Centrum endast i bottenvåning
- E Tekniska anläggningar
- K Kontor
- O Tillfällig vistelse

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP**

Stängsel och utfart

Utvarsförbud. 4 kap. 9 §

Utformning av allmän plats

plantering Ytor av sammanlagt minst 215 m<sup>2</sup> ska bestå av vegetation som möjliggör för infiltration av dagvatten såsom t ex regnträdgårdar eller motsvarande. Härutöver ska minst 345 m<sup>2</sup> bestå av infiltrationsytor i form av skeletjordar, makadammagasin eller motsvarande. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Mark och vegetation

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

Bebyggandets omfattning

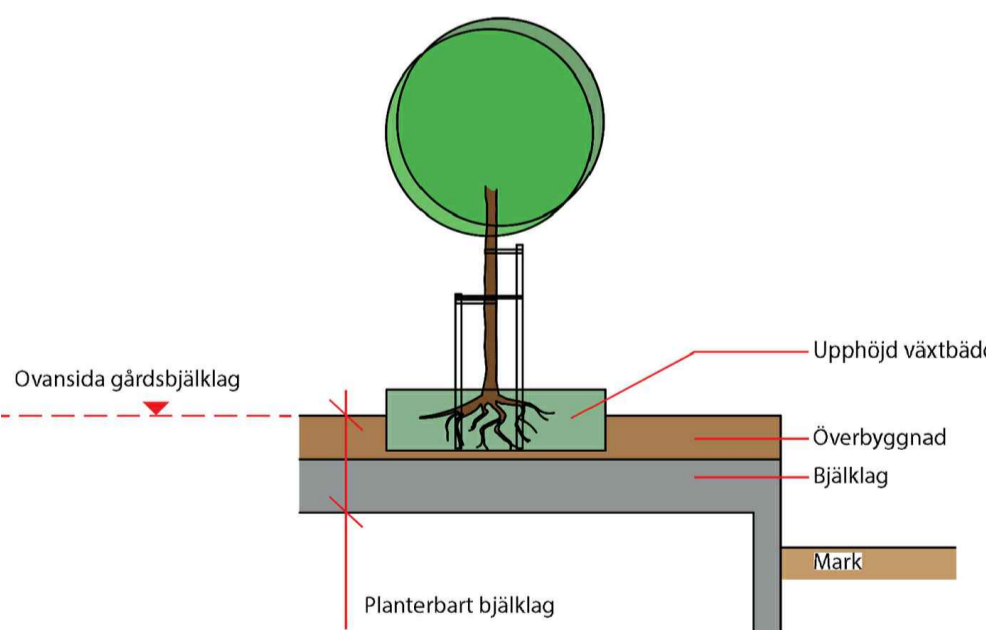
- e<sub>1</sub> Ovan höjden +8,5 får högst en tredjedel av arean bebyggas. Högsta byggnadshöjd är lika angränsande huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub> Ovan höjden +7,5 m får högst en tredjedel av arean bebyggas. Högsta byggnadshöjd är lika angränsande huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>3</sub> Ovan höjden +6,3 m får högst en tredjedel av arean bebyggas. Högsta byggnadshöjd är lika angränsande huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>4</sub> Utöver angiven högsta höjd ovasida gårdsbjälklag får uppföras bostadskomplement med en sammanlagd area av högst 60 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd är +11,5 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>5</sub> Utöver angiven högsta höjd ovasida gårdsbjälklag får uppföras bostadskomplement med en sammanlagd area av högst 70 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd är +10,5 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>6</sub> Utöver angiven högsta höjd ovasida gårdsbjälklag får uppföras bostadskomplement med en sammanlagd area av högst 70 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd är +9,5 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>7</sub> Största bruttoarea är 8600 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>8</sub> Största sammanlagda byggnadsarea är 85 m<sup>2</sup>. Härutöver medges befintliga burspråk. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, skärmtak medges. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

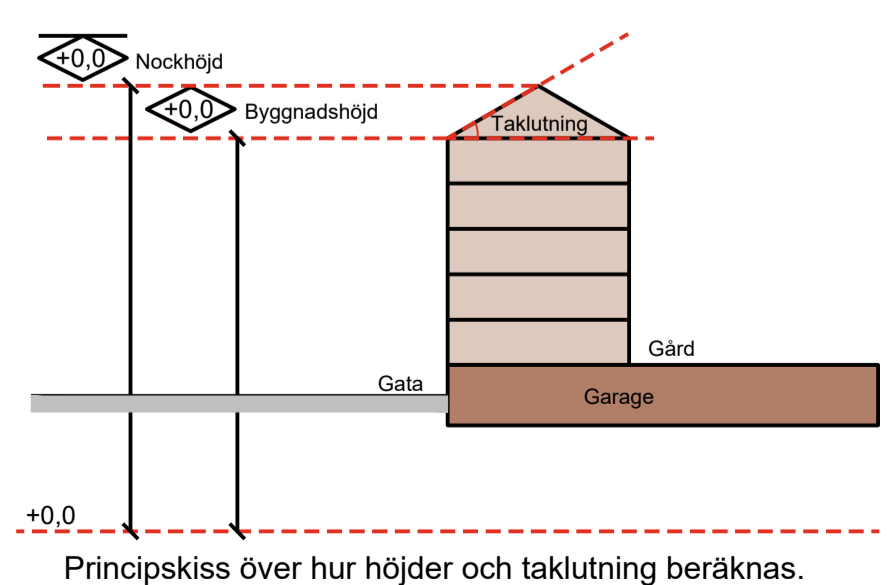
På marken får endast vegetationsklätt skärmtak uppföras. Härutöver får balkonger kraga ut max 1,8 meter och burspråk 1,0 meter från fasad. Mark ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Utformning**

- V-VII Högsta antal våningar. Härutöver medges inredning av vind för bostadsändamål
- f<sub>1</sub> Fasader mot allmän plats ska utformas med en markerad sockel som omfattar bottenvåning och källarvåning. Fasader ska indelas vertikalt i sektioner med från varandra avvikande karaktär. Dominerande fasadmateriell mot allmän plats ska vara tegel. Fasadkulörer ska harmoniera med varandra. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Minst en tydligt markerad entré ska anordnas mot Barnhemsgatan respektive Åbybergsgatan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub> En tydligt markerad entré ska placeras mot Åbybergsgatan respektive mot norr. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub> Entréer mot allmän plats ska utföras indragna med minst 1,0 m. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>5</sub> Entré belägen närmare allmän plats än 1,0 meter ska utföras indragna med minst 1,0 m. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>6</sub> Tak ska utformas som sadeltak med taklutningen lägst 30 och högst 45 grader. Utöver angiven byggnadshöjd medges takkupor samt trapphus, hisstoppar och dylikt indragna från fasad med minst 1,0 m utmed högst 30 procent av respektive fasads längd. Största bredd per kupa är 2,5 m. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>7</sub> I bottenvåning ska lokaler för centrumändamål finnas inom en yta av minst 150 m<sup>2</sup>. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Principfigur gårdsbjälklag



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

- f<sub>8</sub> I bottenvåning medges endast lokaler för centrumändamål samt bostadskomplement. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>9</sub> Fasader ska utformas med tydliga entrépartier. Entré för fotgängare till kontor får ej anordnas åt öster mot E6/E20. Entré till tekniska anläggningar ska anordnas vid fasad som gränsar mot allmän plats. Fasader som gränsar mot Barnhemsgatan i öster ska utföras i obrännbart material. Övriga fasader ska till minst 20% av fasadens yta inom våning 1-4 utgöras av transparent fasadmateriell. Ventilation ska vara placerad högt och vänd bort från farligt godsleder. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>10</sub> Sadeltak medges inte. Högsta nockhöjd är +10,0 m över nollplanet. Härutöver medges befintliga burspråk. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>11</sub> Planterbart bjälklag ska finnas. Högsta höjd ovasida gårdskonstruktion (bjälklag samt överbyggnad) är 8,5 m över angivet nollplan. Utöver detta får upphöjd växtbädd anordnas. Se principfigur gårdsbjälklag. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>12</sub> Planterbart bjälklag ska finnas. Högsta höjd ovasida gårdskonstruktion (bjälklag samt överbyggnad) är 7,5 m över angivet nollplan. Utöver detta får upphöjd växtbädd anordnas. Se principfigur gårdsbjälklag. Entré till bostadskomplementbyggnad ska finnas mot Åbybergsgatan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>13</sub> Planterbart bjälklag ska finnas. Högsta höjd ovasida gårdskonstruktion (bjälklag samt överbyggnad) är 6,3 m över angivet nollplan. Utöver detta får upphöjd växtbädd anordnas. Se principfigur gårdsbjälklag. Entré till bostadskomplementbyggnad ska finnas mot Åbybergsgatan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>14</sub> Mot Storgatan får balkonger och burspråk kraga ut max 1,5 respektive 1,0 meter från fasad på lägst en fri höjd av 3,5 meter över mark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>15</sub> Mot Åbybergsgatan får balkonger kraga ut max 1,5 meter från fasad på lägst en fri höjd om 3,5 meter över mark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utkragande balkonger får ej glasas in. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

På en lägsta fri höjd av 3,5 meter får, inom kvarter betecknad med BC<sub>1</sub>, balkonger kraga ut max 1,4 meter från fasad samt burspråk och skärmtak över entréer med högst 1,0 meter över allmän plats. Härutöver får balkonger kraga ut max 1,8 meter samt skärmtak och burspråk 1,0 meter från fasad över mark betecknad med förbud att förses med byggnad (pickrad mark). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Minst 10 % av fastighetens yta inom kvarter betecknade med BC<sub>1</sub> ska bestå av vegetation eller av ytor som möjliggör rening och fördröjning av dagvatten. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bostadskomplement ska utföras med vegetationstak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Källarvåningar ska utföras med vattentät konstruktion. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Riktvärde för vibrationer i bostadsrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd RMS. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Placering**

p<sub>1</sub> In- och utfart mot Barnhemsgatan ska placeras med hänsyn till sikt- och trafiksäkerhet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Markens anordnande och vegetation**

n<sub>1</sub> Minst 25 m<sup>2</sup> av fastighetens yta ska bestå av vegetation eller av ytor som möjliggör rening och fördröjning av dagvatten. 4 kap. 10 §

**Stängsel och utfart**

Utvarsförbud. 4 kap. 9 §

**Skydd mot störningar**

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m<sup>2</sup> gäller i stället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 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. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

**Villkor för startbesked**

Startbesked får inte ges för byggnation förrän sanering till aktuell markanvändning har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Till planen hör:		<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Fasthetsförteckning	<input type="checkbox"/> Gestaltungsprogram
<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program	<input type="checkbox"/> Fasthetsförteckning	<input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram	<input type="checkbox"/> Illustration
<b>Detaljplan för bostäder och verksamheter</b>			
<b>Åbybergsgatan etapp 1</b>			
Mölndals stad	Västra Götalands län	Beslutsdatum	Instans
		Uppdrag	2018-04-25
		Samråd	PEU
Laga kraft		2019-06-11	PEU
		Granskning	2020-04-14
		KS	
Upprättad 2020-09-22		Antagande	2020-10-21
		KF	
		Laga kraft	2020-11-17
Lisa Östman Planchef	Alexandra Romanov Planarkitekt	MÖLNDALENS STAD	1481K-P2020/10