

# 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
- Administrativ och egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

- GATA Gata
- PARK Park
- NATUR Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- lek Lekplats. (Begränsas av användningsgräns). 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- dagvatten Marken är avsedd för dagvatten. (Begränsas av användningsgräns). 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

## Mark och vegetation

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan. (Begränsas av användningsgräns). 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

## Stängsel och utfart

Utfart får inte anordnas. 4 kap. 9 §

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub> Största sammanlagda exploatering inom med bestämmelsen betecknade områden är 6 600 kvm bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub> Största sammanlagda exploatering inom med bestämmelsen betecknade områden är 13 000 kvm bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>3</sub> Största sammanlagda exploatering inom med bestämmelsen betecknade områden är 4 100 kvm bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>4</sub> Största sammanlagda exploatering inom med bestämmelsen betecknade områden är 4 100 kvm bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>5</sub> Största sammanlagda exploatering inom med bestämmelsen betecknade områden är 3 500 kvm bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>6</sub> Största sammanlagda exploatering inom med bestämmelsen betecknade områden är 4 000 kvm bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>7</sub> Största sammanlagda exploatering inom med bestämmelsen betecknade områden är 4 500 kvm bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

3.5  
 00-00

Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

## Byggnadens användning

- e<sub>8</sub> Byggnadens användning ska vara växthus om max 50 kvm bruttoarea och redskapsbod om max 15 kvm bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- e<sub>9</sub> Byggnadens användning ska vara carport med vegetationsklädda pulpettak. 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

## Utformning

- f<sub>1</sub> Endast radhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Högsta antal våningar är två. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub> Högsta antal våningar är tre. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub> Högsta antal våningar är fyra. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>5</sub> Högsta antal våningar är fem. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>6</sub> Tak på bostadshus ska vara sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>7</sub> Fasad ska utformas med fasadbeklädnad av trä. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>8</sub> Fasad ska utformas med dominerande fasadbeklädnad av trä. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>9</sub> Balkonger får kräva ut max 1,3 meter över prickmark eller korsprickmark i lägen där det inte påverkar avsedd användning under balkongen. Balkonger får glasas in till ett djup om max 2 meter utanför fasadliv utöver angiven bruttoarea. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>10</sub> Takkupor får uppföras utöver angivet väningsantal med en sammanlagd bredd motsvarande max 1/3 av fasadens längd. Max bredd per takkupa är 4 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>11</sub> Byggnaden ska trappas ner i höjd mot nordost så att minst 1/3 av byggnaden uppförs med max fyra våningar och med motsvarande lägre nockhöjd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

## Utförande

- b<sub>1</sub> All last för bostadshus ska föras ner till fast botten alternativt lastkompenseras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b<sub>2</sub> Lägsta färdig golvhöjd är +14,0. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b<sub>3</sub> Lägsta färdig golvhöjd är +13,5. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b<sub>4</sub> Källare får inte finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b<sub>5</sub> Bostadshus ska utföras med konstruktion som klarar översvämning utan att byggnaden skadas upp till nivå för färdig golvhöjd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b<sub>6</sub> Pumpstation ska höjdsättas med ett sumpdjup 3,5 meter lägre än lägpunkten inom med u2 betecknat område i den nordvästra lokalagatan. (Begränsas av användningsgräns). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

## Markens anordnande och vegetation

- +14.5 Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §
- n<sub>1</sub> Marken är avsedd för grönområde/odling. 4 kap. 10 §
- n<sub>2</sub> Parkering ska utföras med gräsartering eller annat genomsläppligt material. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

## Skydd mot störningar

- m<sub>1</sub> Ingen förändring av marknivå får ske utan lastkompensation inom område som omfattas av restriktion med noll markbelastning. För övriga delar gäller det som följer av m2. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m<sub>2</sub> Marken inom området får belastas med max 20 kPa. Markuppfyllnad på mer än 1 meter eller motsvarande belastning måste lastkompenseras. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m<sub>3</sub> Marken inom området får belastas med max 20 kPa. Markuppfyllnad på mer än 1 meter eller motsvarande belastning måste lastkompenseras. Under bostadshus får marken bara belastas med max 10 kPa. Markuppfyllnad på mer än 0,5 meter under bostadshus måste lastkompenseras. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m<sub>4</sub> Ingen förändring av marknivå får ske utan lastkompensation inom område som omfattas av restriktion med noll markbelastning. För övriga delar gäller det som följer av m3. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

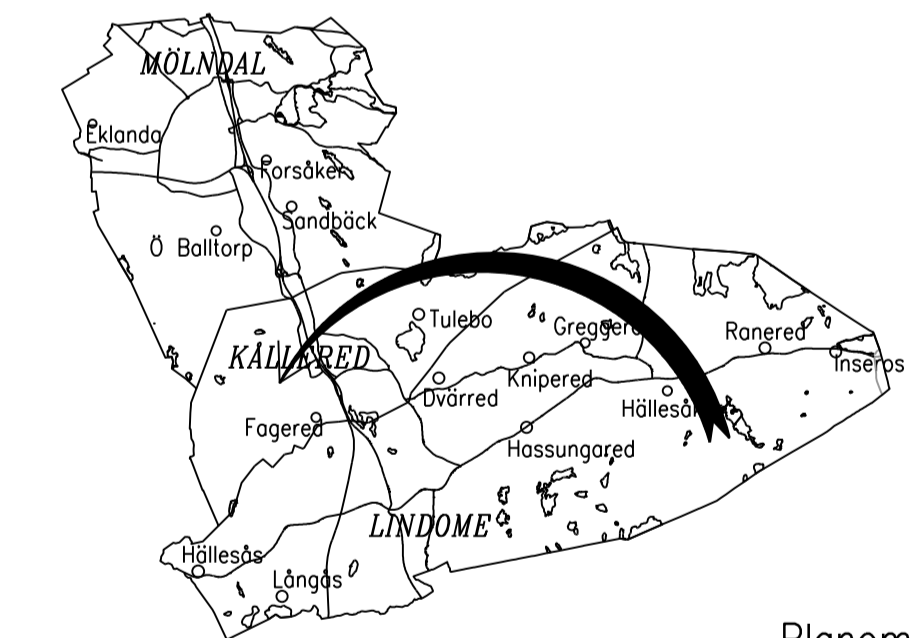
Startbesked får inte ges för bostäder förrän marken har sanerats ner till känslig markanvändning. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

## Markreservat

- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §
- u<sub>2</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska dagvattenmagasin. 4 kap. 6 §

## Rättighetsområden

- a<sub>1</sub> Marken ska omfattas av rättighet för angöring till allmän plats park. 4 kap. 18 § 2 st p.
- a<sub>2</sub> Marken ska omfattas av rättighet för angöring till allmän plats park och teknisk anläggning. 4 kap. 18 § 2 st p.
- a<sub>3</sub> Marken ska omfattas av rättighet för angöring till allmän plats natur. 4 kap. 18 § 2 st p.

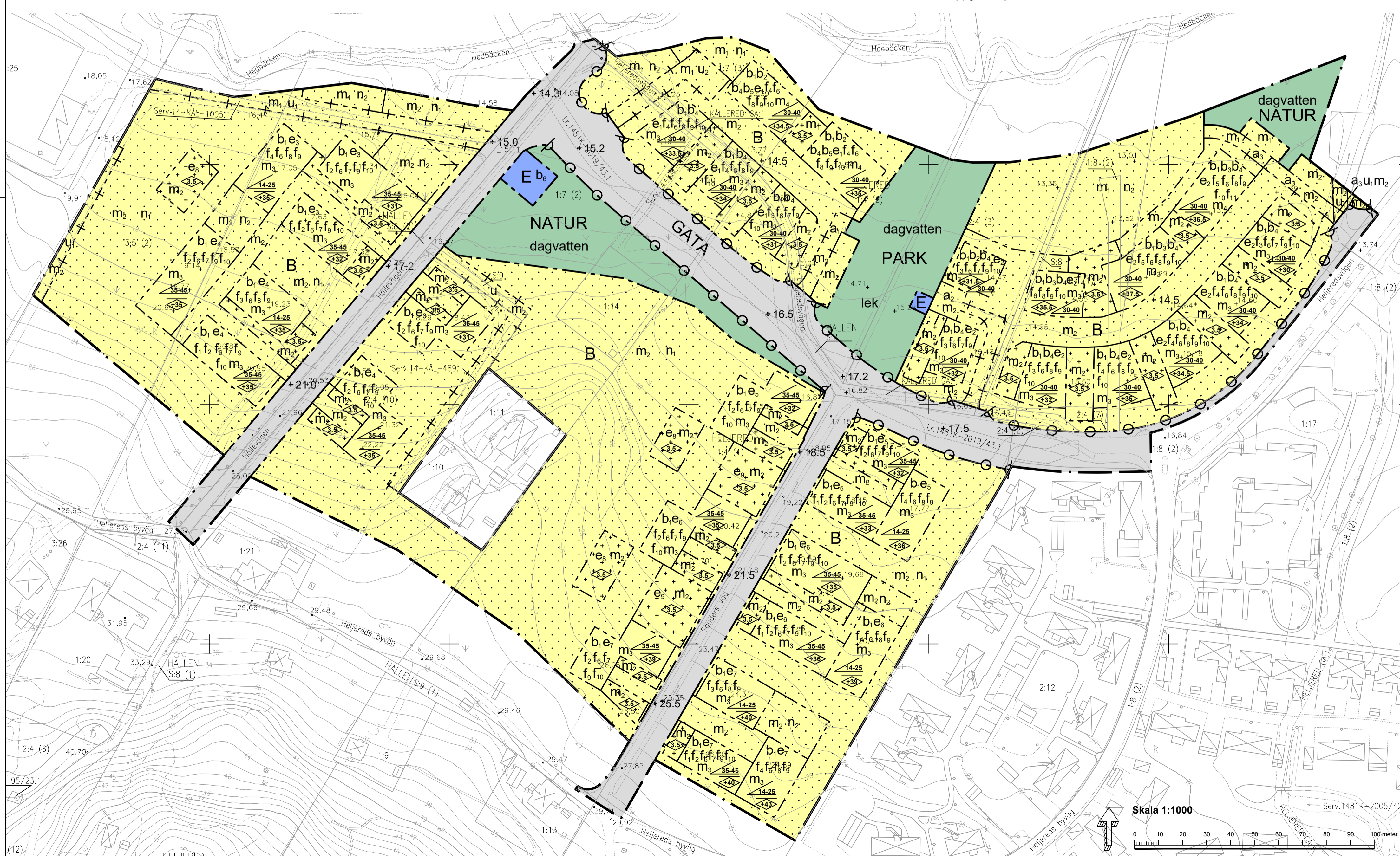


Planområdets läge

- Till planen hör:
  - Planbeskrivning
  - Illustrationskarta
  - Grundkarta
  - Fastighetsförteckning
  - Samrådsredogörelse

## Detaljplan för Heljered etapp två

Mölnadalens stad	Västra Götalands Län	Beslutsdatum	Instans
Granskning		Uppdrag	KS
Samhällsbyggnadsförvaltningen		2018-10-03	
		Samråd	PEU
		2021-01-12	
Upprättad 2024-01-29	Rev. 2024-02-12	Granskning	PEU
		2024-02-06	
		Antagande	KF
		Laga kraft	
Lisa Östman Planchef	Louise Eijerjord Planarkitekt		



Skala 1:1000

