



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns 3 meter utanför planområdet
- - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
VÄGRESERVAT	Vägreservat
NATUR	Naturområde. Får innehålla teknisk anläggning och lekplats.

Kvartermark för enskilt ändamål

B	Bostäder
BS ₁	Bostäder, skola/förskola
E	Teknisk anläggning
U	Lager

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

hpl	Området skall vara tillgängligt för busshållplats.
gc-väg	Gång- och cykelväg får anläggas.
gång	Gångväg får anläggas.

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁	Minsta tillåtna tomstorlek är 600 kvm. Högst 30 % av fastigheten får bebyggas. För komplementbyggnad är största tillåtna byggnadsarea 50 kvm per tomt.
e ₂	Vid uppförande av flerbostadshus/radhus får högst 40% av fastigheten bebyggas. Vid uppförande av friliggande villor får högst 30% av fastigheten bebyggas. Minsta tillåtna tomstorlek för villa/parhus är 600 kvm och största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad 50 kvm per tomt.
e ₃	Högst 30% av fastigheten får bebyggas.
e ₄	Högsta tillåtna byggnadsarea är 400 kvm.
e ₅	För skola/förskola och flerbostadshus får högst 40% av fastigheten bebyggas. Vid uppförande av friliggande villor eller parhus får högst 30% av fastigheten bebyggas. Minsta tillåtna tomstorlek är 600 kvm och största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad 50 kvm per tomt.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

g	Marken får inte bebyggas.
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n ₁	Vattenspegel får anläggas.
n ₂	Områdets naturkaraktär skall i huvudsak behållas. Gångvägar får anläggas.
n ₃	Området skall vara tillgänglig för avvattningsanordningar i naturområden.
n ₄	Markens utformning och placering av bostadshus och garage skall samordnas för hela kvarteret.

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor skall avledas till kommunal dagvattenledning. Tomtmark inom 4,5 meters avstånd från gräns mot gata får inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1,0 meter från nivå på närmaste del av gatan. Tomtmark inom 4,5 meters avstånd från övriga tomtragränser får inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1,0 meter från grundkartans marknivå vid närmaste del av gränsen.

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtragrän. Garage eller annan komplementbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gata och minst 2 meter från övriga tomtragränser. Garage eller carportöppning skall ligga minst 6 meter från infartsgat. Komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad räknas ej som huvudbyggnad. Fristående komplementbyggnader får sammanbyggas i tomtragrän.

Utformning

e ₁	Högsta byggnadshöjd i meter.
e ₂	Endast friliggande hus eller parhus.
e ₃	Huvudbyggnad skall uppföras med souterrängväning om det är lämpligt som anpassning till befintlig marklutning. Souterrängväning får utföras för komplementbyggnad.
e ₄	Vindsvåning får inredas eller inskjuten tredje våning anläggas.
e ₅	Bebyggelse skall terränganpassas så att större sprängningar och utfyllnader undviks, t exempel genom grundläggning med plintar eller genom anläggande av souterräng- eller etageväning.
e ₆	Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad, uthus och garage är 3,0 meter, utöver detta får souterrängväning anordnas där terrängen tillåter.
e ₇	Minsta respektive största taklutning är 22 resp. 38 grader.
e ₈	Hösta antal våningar är två för huvudbyggnad inklusive souterrängväning och inredningsbar vind.

Utseende

Fasader skall utföras i ljusa kulörer eller dova färger. Takbeläggning skall vara i färgerna rött, svart eller mörkt grått. Även sedumtak får anordnas på mindre utbyggnad och komplementbyggnad.

Byggnadsteknik

b ₁	Mark inom ett avstånd om 5,0 meter från slänkrön får ej belastas.
b ₂	Särskilt bergteknisk undersökning skall utföras innan byggnation får påbörjas.
b ₃	Efter bergschaktning och/eller sprängning skall stabiliteten hos berg och de lösa blocken besiktigas av bergsakkunnig.
b ₄	Endast källarlösa hus.
b ₅	Lägsta tillåtna nivå på färdigt golv får ej underskrida nivå på färdigt g.
b ₆	Lägsta tillåtna nivå på färdigt golv får ej vara beläget mer än 0,5 meter under nivå på färdigt gata.

All jord med organiskt innehåll såsom torv och matjord skall utskiftas innan byggnation sker. Torven skall även utskiftas under blivande vägar.

Lösa block innanför tomtragränser skall rensas bort innan byggnation påbörjas. I de områden där grundläggning på berg skall ske skall även jordavtäckning utföras. Efter rensning av lösa block skall berggrunden besiktigas av bergsakkunnig.

Ny bebyggelse, förutom komplementbyggnader, skall utföras med radonskyddande utförande, såvida inte särskild utredning påvisar att radon förekommer i ringa omfattning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Utökad lovplikt

a ₁	Innan bygglov för ändrad markanvändning för bostadsändamål medges skall slänten inom hela kvarteret fläckas ut till lutning till minst 1:3.
a ₂	Innan bygglov för lokalgata norr om naturområdet medges skall lösa block rensas bort från den närliggande bergsslänten. Bergsslänten skall därefter besiktigas av bergsakkunnig.
a ₃	Marklov krävs

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är förskjutet och fördelat på tre etapper. Etappindelningen redovisas ovan på "Administrativ karta".

Genomförandetiden är enligt följande:

Etapp 1	Genomförandetiden för etappen börjar löpa då detaljplanen vinner laga kraft
Etapp 2	Genomförandetiden för etappen börjar löpa först när 75% av byggrätterna, inom kvartersmark (B) i Etapp 1, har bebyggits.
Etapp 3	Genomförandetiden för etappen börjar löpa först när 25% av byggrätterna, inom kvartersmark (B) i Etapp 2, har byggts.
Genomförandetiden för detaljplanen som helhet är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.	

~~Gräns för förordnande enligt PBL (1987:10) 43 kap. 8 § 1 meter utanför området. Området vann laga kraft 2012-08-10.~~

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Bostadshus
	Garage, uthus
	Stödmur
	Stenmur
	Häck
	Staket
	Slänt
	Väg
	Stig
	Järnvägsspår
	Bäck, dike
	Dike
	Avvägd höjd
	Höjdkurvor
	Gränspunkt
	Rutnätspunkt
	Traktnamn
	Registrernummer för fastighet
	Registrerad samfällighet
	Samfällighetsbeteckning
	Luftledning
	Träd
	Belysningsstolpe
	Barrskog resp. lövskog

GRUNDKARTAN

Grundkartan är upprättad genom utdrag av prämarkkartan
Referenssystem
SWEREF99 1330, RH 2000

Mikael Jörnäs 2019-09-04

GÄLLANDE PLANKARTA MED ÄNDRINGSMOLN

Ändringarna är grupperade enligt kategorierna nedan:

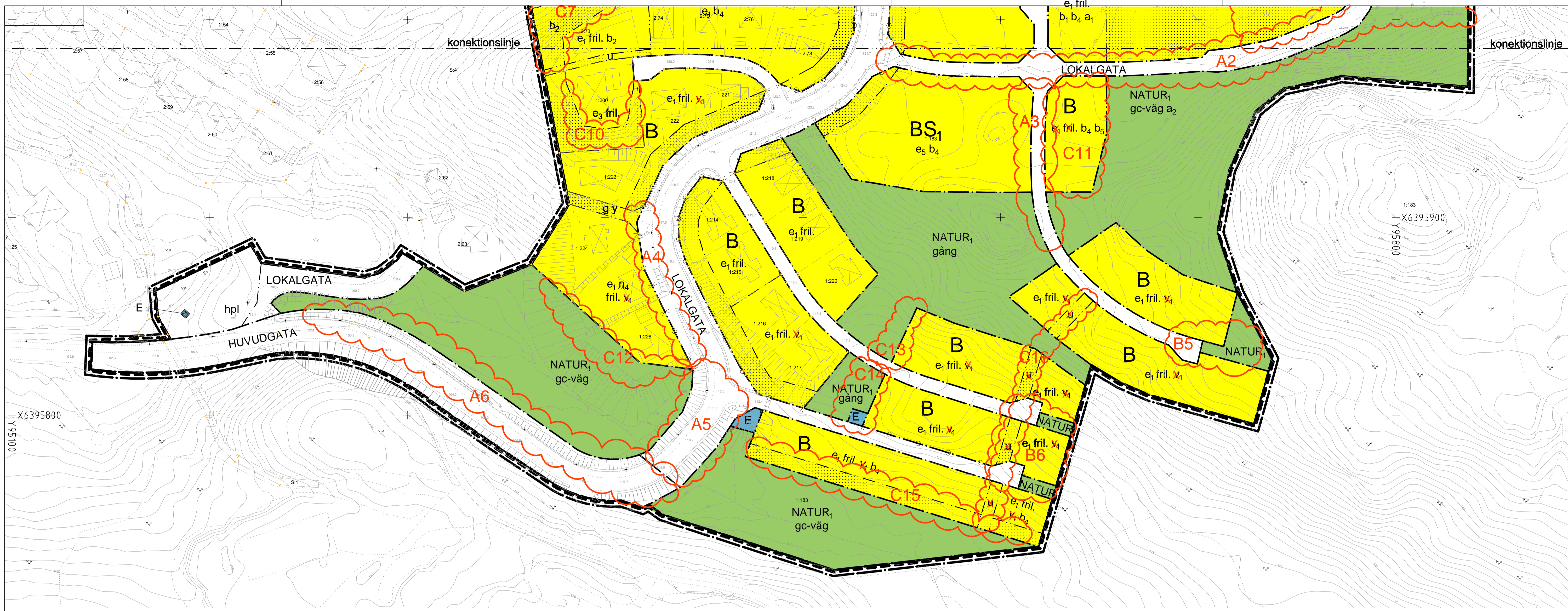
- A: Ändring av gatubredd
- B: Ändring av vändplatser
- C: Ändrad byggbar yta
- D: Utökad icke byggbar yta

För vidare beskrivning av varje enskild ändring se bilaga 1.

Detaljplan för



ÖSTER OM SKRÄDDARGÅRDSDÖJD	Antagande	
Erikstorp 1:183 m.fl.,	Beslutsdatum	Instans
Bollebygds kommun	Godkänd 2011-12-14 § 156	BMN
Upprättad 2012-03-15	Antagen 2012-03-15 § 41	KF
Carolín Folkesson Plan- och bygghöfd	Förordnande PBL 13 kap 8 § Laga kraft 2012-08-10	LST
	Laga kraft 2014-09-24	MÖD
SKALA A1 1:1000, A3 1:2000	38	
0 10 20 30 40 50 100 m		



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
VÄGRESERVAT	Vägreservat
NATUR	Naturområde. Får innehålla teknisk anläggning och lekplats.

Kvartersmark för enskilt ändamål

B	Bostäder
BS ₁	Bostäder, skola/förskola
E	Teknisk anläggning
U	Lager

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

hpl	Området skall vara tillgängligt för busshållplats.
gc-väg	Gång- och cykelväg får anläggas.
gång	Gångväg får anläggas.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Minsta tillåtna tomstorlek är 600 kvm. Högst 30 % av fastigheten får bebyggas. För komplementbyggnad är största tillåtna byggnadsarea 50 kvm per tomt.
- e₂ Vid uppförande av flerbostadshus/radhus får högst 40% av fastigheten bebyggas. Vid uppförande av friliggande villor får högst 30% av fastigheten bebyggas. Minsta tillåtna tomstorlek för villa/parhus är 600 kvm och största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad 50 kvm per tomt.
- e₃ Högst 30% av fastigheten får bebyggas.
- e₄ Högst tillåtna byggnadsarea är 400 kvm.
- e₅ För skola/förskola och flerbostadshus får högst 40% av fastigheten bebyggas. Vid uppförande av friliggande villor eller parhus får högst 30% av fastigheten bebyggas. Minsta tillåtna tomstorlek är 600 kvm och största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad 50 kvm per tomt.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₁ Vattenspegel får anläggas.
- n₂ Områdets naturkaraktär skall i huvudsak behållas. Gångvägar får anläggas.
- n₃ Området skall vara tillgänglig för avvattningsanläggning av angränsande naturområden.
- n₄ Markens utformning och placering av bostadshus och garage skall samordnas för hela kvarteret.

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor skall avledas till kommunal dagvattenledning. Tomtmark inom 4,5 meters avstånd från gräns mot gata får inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1,0 meter från nivå på närmaste del av gatan. Tomtmark inom 4,5 meters avstånd från övriga tomtragränser får inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1,0 meter från grundkartans marknivå vid närmaste del av gränsen.

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtragrens. Garage eller annan komplementbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gata och minst 2 meter från övriga tomtragränser. Garage eller portöppning skall ligga minst 6 meter från infartsgat. Komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad räknas ej som huvudbyggnad. Fristående komplementbyggnader får sammanbyggas i tomtragrens.

Utformning

- Högst byggnadshöjd i meter.
 - Endast friliggande hus eller parhus.
 - ~~v₁ Huvudbyggnad skall uppföras med souterångväning om det är lämpligt som anpassning till befintlig marklutning. Souterångväning får utföras för komplementbyggnad.~~
 - v₂ Vindsvåning får inredas eller insjukits tredje våning anläggas.
- Bebyggelse skall terränganpassas så att större sprängningar och utfyllnader undviks, ti exempel genom grundläggning med plintar eller genom anläggande av souterång- eller etageväning.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad, uthus och garage är 3,0 meter, utöver detta får souterångväning anordnas där terrängen tillåter.
- Minsta respektive största taklutning är 22 resp. 38 grader.
- Hösta antal våningar är två för huvudbyggnad inklusive souterångväning och inredningsbar vind.

Utseende

- Fasader skall utföras i ljusa kulörer eller dova färger.
- Takbeläggning skall vara i färgerna rött, svart eller mörkt grått. Även sedumtak får anordnas på mindre utbyggnad och komplementbyggnad.

Byggnadsteknik

- b₁ Mark inom ett avstånd om 5,0 meter från slänkrön får ej belastas.
- b₂ Särskilt bergteknisk undersökning skall utföras innan byggnation får påbörjas.
- b₃ Efter bergschaktning och/eller sprängning skall stabiliteten hos berg och de lösa blocken besiktigas av bergsakkunnig.
- b₄ Endast källarlösa hus.
- b₅ Lägsta tillåtna nivå på färdigt golv får ej underskrivas på färdigt g.
- b₆ Lägsta tillåtna nivå på färdigt golv får ej vara beläget mer än 0,5 meter under nivå på färdigt gata.

All jord med organiskt innehåll såsom torv och matjord skall utskiftas innan byggnation sker. Torven skall även utskiftas under blivande vägar.

Lösa block innanför tomtragrens skall rensas bort innan byggnation påbörjas. I de områden där grundläggning på berg skall ske skall även jordavtäckning utföras. Efter rensning av lösa block skall berggrunden besiktigas av bergsakkunnig.

Ny bebyggelse, förutom komplementbyggnader, skall utföras med radonskyddande utförande, såvida inte särskild utredning påvisar att radon förekommer i ringa omfattning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Utökad lovplikt

- a₁ Innan bygglov för ändrad markanvändning för bostadsändamål medges skall slänten inom hela kvarteret fläckas ut till lutning till minst 1:3.
- a₂ Innan bygglov för lokalgata norr om naturområdet medges skall lösa block rensas bort från den närliggande bergsslänten. Bergsslänten skall därefter besiktigas av bergsakkunnig.
- a₃ Marklov krävs

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är förskjutet och fördelat på tre etapper. Etappindelningen redovisas ovan på "Administrativ karta".

Genomförandetiden är enligt följande:

- Etapp 1**
Genomförandetiden för etappen börjar löpa då detaljplanen vinner laga kraft
 - Etapp 2**
Genomförandetiden för etappen börjar löpa först när 75% av byggrätterna, inom kvartersmark (B) i Etapp 1, har bebyggits.
 - Etapp 3**
Genomförandetiden för etappen börjar löpa först när 25% av byggrätterna, inom kvartersmark (B) i Etapp 2, har byggits.
- Genomförandetiden för detaljplanen som helhet är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

~~Gräns för förordnande enligt PBL (1987:10) 13 kap. 8 §. 1 meter utanför området. Området vann laga kraft 2012-03-10.~~

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Bostadshus
- Garage, uthus
- Stödmur
- Stenmur
- Häck
- Staket
- Slänt
- Väg
- Stig
- Järnvägsspår
- Bäck, dike
- Dike
- Avvägd höjd
- Höjdkurvor
- Gränspunkt
- Rutnätspunkt
- Traktnamn
- Registreringsnummer för fastighet
- Registrerad samfällighet
- Samfällighetsbeteckning
- Luftledning
- Träd
- Belysningsstolpe
- Barrskog resp. lövskog

GRUNDKARTAN

Grundkartan är upprättad genom utdrag av prämarkarten
Referenssystem
SWEREF99 1330, RH 2000

Mikael Jörnäs 2019-09-04

GÄLLANDE PLANKARTA MED ÄNDRINGSMOLN

Ändringarna är grupperade enligt kategorierna nedan:

- A: Ändring av gatubredd
- B: Ändring av vändplatser
- C: Ändrad byggbar yta
- D: Utökad icke byggbar yta

För vidare beskrivning av varje enskild ändring se bilaga 1.

Detaljplan för



ÖSTER OM SKRÄDDARGÅRDSHÖJD	Antagande	
Erikstorp 1:183 m.fl.,	Beslutsdatum	Instans
Bollebygds kommun	Godkänd 2011-12-14 § 156	BMN
Upprättad 2012-03-15	Antagen 2012-03-15 § 41	KF
Carolin Folkeson Plan- och bygghef	Laga kraft 2012-08-10	LST
	Laga kraft 2014-09-24	MÖD
SKALA A1 1:1000, A3 1:2000	38	