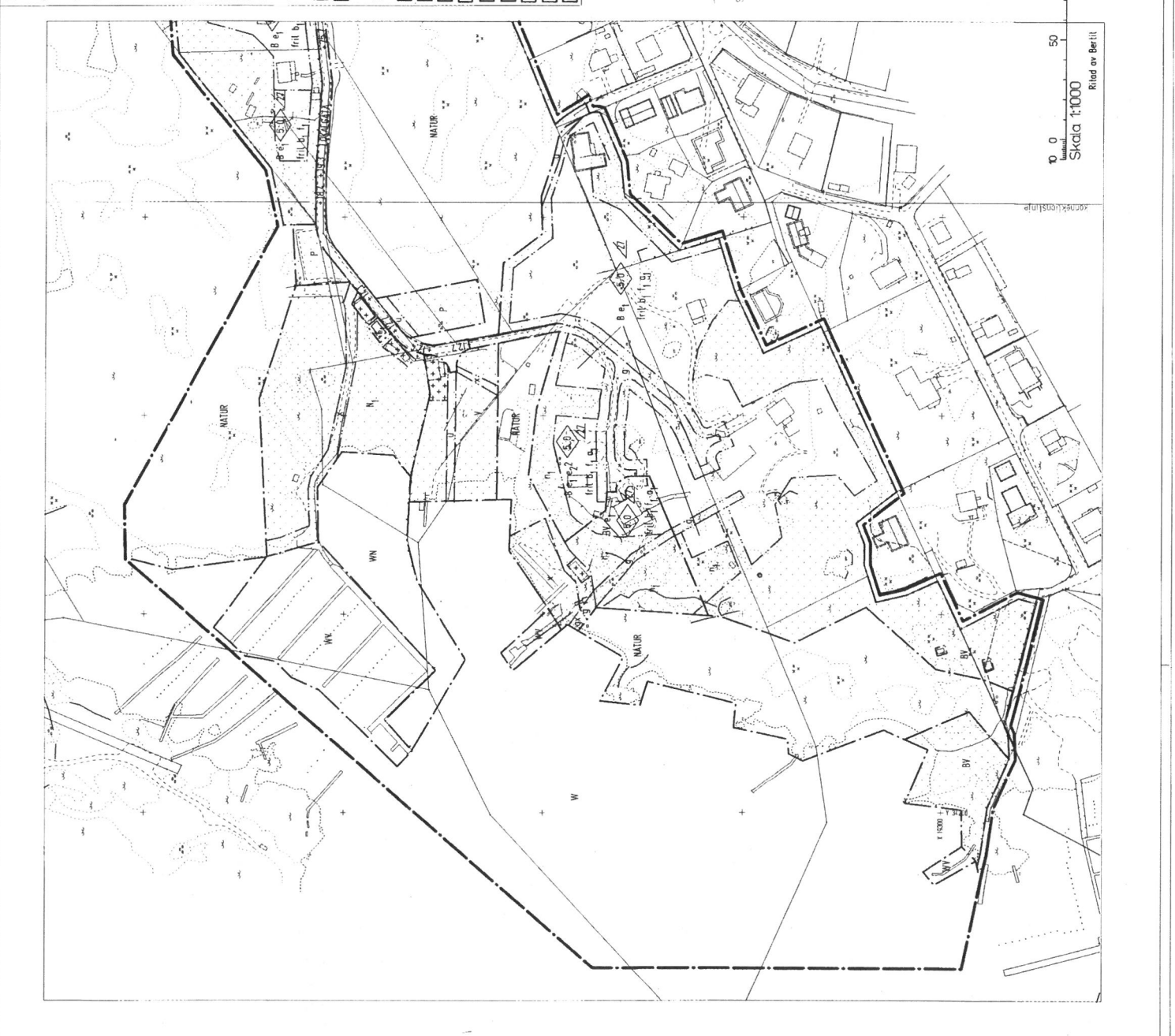
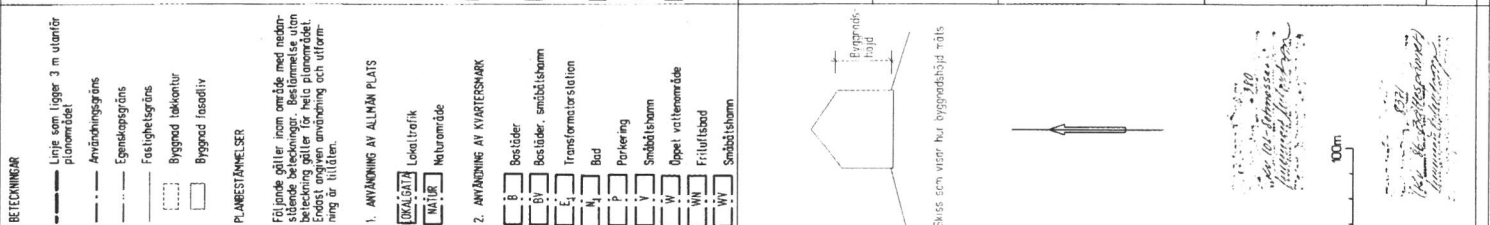


<p>3. UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER</p> <p>+0,0 Förseknings höjd i kommunens höjdsystem</p> <p>4. UTNYTTJANDEGRAD</p> <p>Maxta täthetsgrad är 800 kvm. På varje tomt för endast en huvudbyggnad uppföras. Högst en fjärdedel för bebodda våningar garagebyggnad högst 4,0 kvm.</p> <p>Parceller för redovisas i högst angivet antal fastigheter.</p> <p>5. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE</p> <p>Marken får inte beboddas</p> <p>Marken för endast beboddas med uthus och garage</p> <p>Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsintygning</p> <p>Marken skall vara tillgänglig för allmänna underparceller</p> <p>Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik</p> <p>6. MARKENS ANORDNING</p> <p>Befintliga träd får inte rivas</p>	<p>7. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE</p> <p>Högsta bygghöjd för uthus, garage och transformatorstation 3,0 m</p> <p>Huvudbyggnad skall placeras minst 5,0 m från tomtgräns</p> <p>Högsta bygghöjd i meter. Takhöjd för låga högst 3 meter över denna höjd.</p> <p>Största rektivering för hus med sultergrävning.</p> <p>Endast frittstående enbostadshus på tomt större än 1000 kvm får dock två lägenheter byggas. Någon delning av tomt för inte ske.</p> <p>Inom varje huvudbyggnad får inte uppföras mer än 10 % av arean dock högst 15 kvm bruttoarea. Tornet för uppföras till en totalhöjd av högst 6,0 m över huvudbyggnadens takhöjd. 0,5 m över huvudbyggnadens takhöjd.</p> <p>Stjälpling och väggar till bostadsutrymmen mot jord skall utföras rotationsyddade.</p> <p>Fasaderna skall utföras av trä.</p> <p>8. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER</p> <p>Gemensamhetsintygning utförs 1 januari 2008.</p> <p>Byggnad för inte lämnas för försäljning innan fastighetsplan varit tillgänglig för all.</p>
---	---

<p>BETECKNINGAR</p> <p>Linje som ligger 3 m utanför planområdet</p> <p>Ärändegräns</p> <p>Egendomsgräns</p> <p>Fasthetsgräns</p> <p>Byggnad kontur</p> <p>Byggnad fasadiv</p> <p>PLANBESTÄMMELSER</p> <p>Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller för hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.</p> <p>1. ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATS</p> <p>LOKALITÄT Lokaltrafik</p> <p>NATUR Naturområde</p> <p>2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK</p> <p>B Bostäder</p> <p>By Bostäder, småbostadsområde</p> <p>E E Transformatorstation</p> <p>N N Bad</p> <p>P Parkering</p> <p>V Småbostadsområde</p> <p>W Öppet vattenområde</p> <p>WN Vattenledningsledning</p> <p>WW Frittutsläpp</p> <p>WS Småbostadsområde</p>	<p>P. ANHÄNGLINGAR</p> <p>BESLUT</p> <p>BN HSB tillägg 1993-11-20 § 717</p> <p>BN om ändring 1993-05-03 § 155</p> <p>X om ändring 1994-09-27 § 79</p> <p>GRUNDKARTAN</p> <p>Korfilad 5032 0</p> <p>Bundskartan upprättad genom utdrag ur terrängkartan</p> <p>Reviderad upprättad genom utdrag ur terrängkartan</p> <p>Primärkartans datering 1963</p> <p>66 lerborgs stadsbyggnadskontor, Stadsbyggnadsavdelningen, 66 lerborg 1993-11-16</p> <p>BECKNINGAR</p> <p>Följigt Lantmäteriverkets meddelande 1976:1 (TF2) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.</p> <p>Kopieringsystem i plan och utdrag ur terrängkartan</p> <p>66 lerborgs stadsbyggnadskontor, Stadsbyggnadsavdelningen, 66 lerborg 1993-11-16</p> <p>BECKNINGAR</p> <p>En Derrin</p> <p>Rune Herrmann</p> <p>Ård. chef</p>
---	--



Rev 1994-05-03 3:3

66 lerborgs stadsbyggnadskontor, distrikt Väster 1993-11-16

Lennart Trops

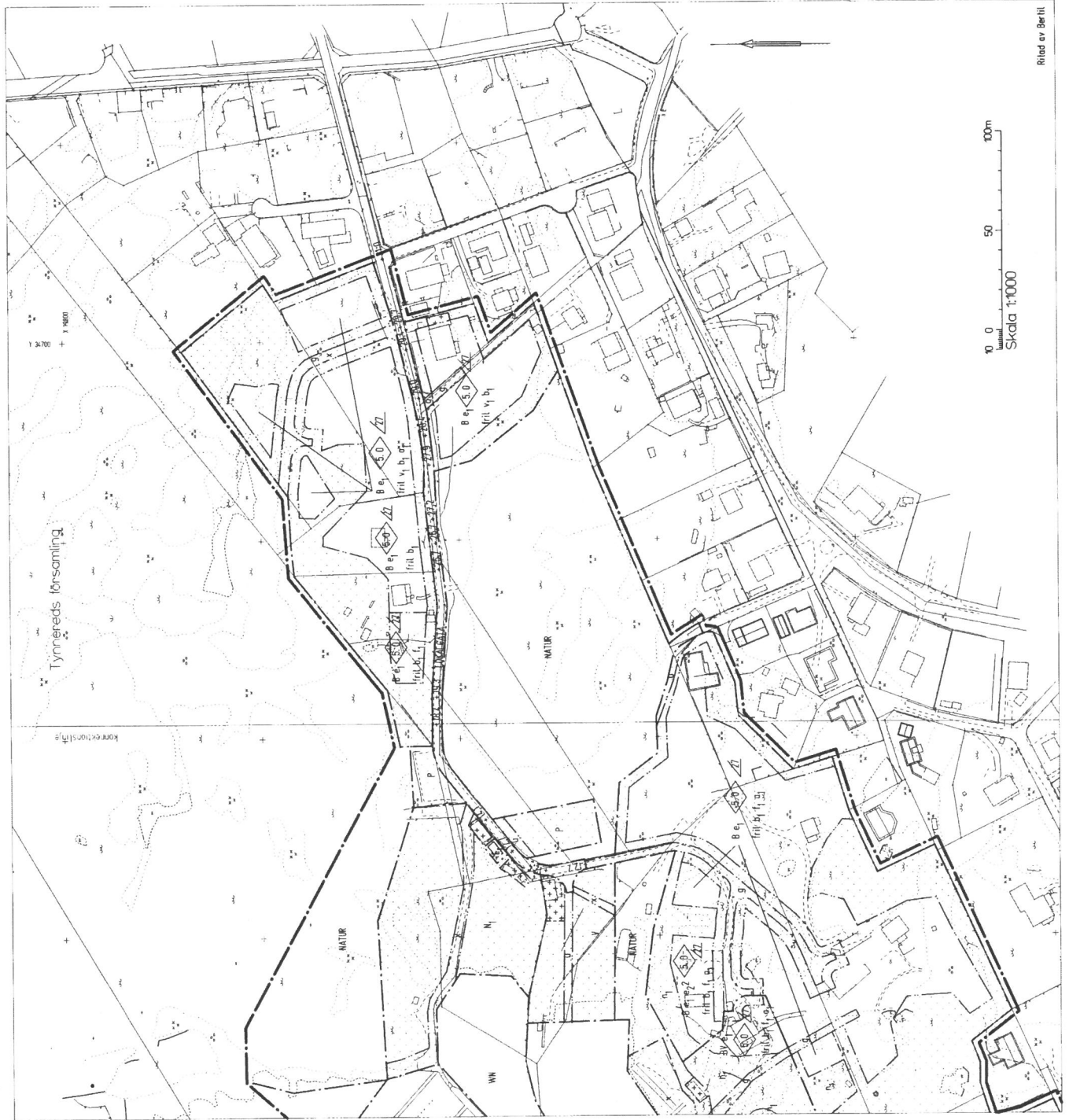
Bertil Samuelsson

Distriktchef

Handläggare

Handwritten signature: Bertil Samuelsson

Detaljplan för BOSTÄDER MM I RÖRVIK inom stadsdelarna Näset och Örnared i Göteborg



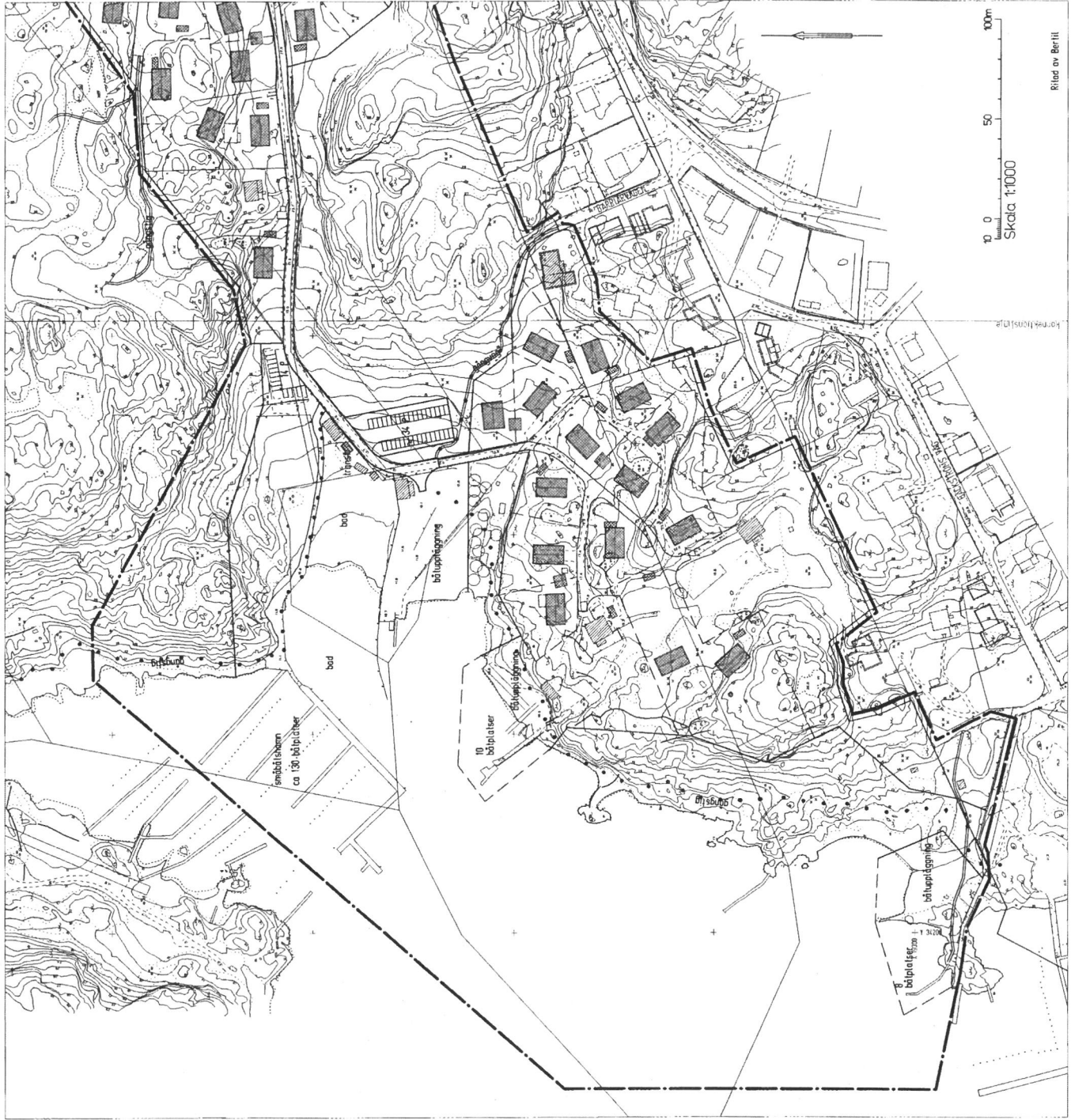
Detaljplan för
BOSTÄDER MM I RÖRVIK
 inom stadsdelarna Näset och Önnered
 i Göteborg

Göteborgs stadsbyggnadskontor, distrikt, valår 1994-19-96
 Rev 1994-05-03
 Lennart Tropp
 Distriktchef
 Bertil Samuelsson
 Handläggare

PLANKARTA 2 F I laa 4133

BETECKNINGAR

- Linje som ligger 3 m utöver planområdet
- Fasthetsgräns
- Förelagen fasthetsgräns
- Beräknad byggnad, takkontur
- Beräknad byggnad, fasadiv
- Förelagen byggnad
- Förelagna träd
- Schavotakt i öga för gångväg



Detaljplan för
BOSTÄDER MM I RÖRVIK
 inom stadsdelarna Näset och Örnared
 i Göteborg

Rev 1924/05/03
 Göteborgs stadsbyggnadskontor, distrikt/avdel 885-11-6
 Lenaart Tröpp
 Distriktichef
 Bengt Samuelsson
 Bertil Samuelsson
 Handläggare



Ritad av Berit

Skala 1:1000
0 50 100m

Detailplan för
BOSTÄDER MM I RÖRVIK
inom stadsdelarna Näset och Önered
i Göteborg

Göteborgs stadsbyggnadskontor, distrikt 1
Rev 1994-05-03
Vårnr 692-1-6

Berit Somalsson
Berit Somalsson
Handläggare

ILLUSTRATIONSITNING 2 F I laa 4133

Distrikt Väster

1993-11-16

Handläggare:
Bertil Samuelsson
Tel: 611698

4196/1990 (F II 4133)

Detaljplan för
BOSTÄDER MM I RÖRVIK
inom stadsdelarna Näset och Önnered i Göteborg

PLANBESKRIVNING

FÖRSLAGSHANDLINGAR

Förslagshandlingarna utgörs av planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i 2 blad
Planbeskrivning (denna handling)
Genomförandebeskrivning

och av övriga handlingar:

Illustrationsritning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Förteckning över samrådskrets

PLANENS SYFTE

Förslaget innebär att området utnyttjas för småhus och fritidsändamål.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Området ligger i den nordöstra delen av Näsethalvön. Omfattningen är ca 500 x 400 m. Befintlig väg inom området är Rörviksgatan.

Area

Arean är ca 16 ha varav 5 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av området är i privat ägo.

Fornminnen

Norr om planområdet finns en stensättning och en tomtning.

Planförhållanden

Området är inte tidigare planlagt.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållanden

Grunden består till största delen av berg i dagen. I dalstråken som leder ner till viken består grunden av sand eller av lera, som täcks av 1-2 m sand. Djupet till berg är troligen maximalt 10 m i dessa dalgångar. I de mindre dalstråken och svackorna uppe på bergplintarna täcks berget av lera och/eller sand med maximalt 5 m mäktighet.

Radon

Marken är normalradonmark. Bostadshus skall utföras med radonskyddande konstruktion. En generell bestämmelse om detta har införts i planen. Grundundersökningar som utförs i samband med projekteringen kan eventuellt komma att visa någon enstaka byggnad kommer att byggas på lågradonmark där skyddsåtgärder inte är nödvändiga. I detta planområdes brutna topografi med starkt varierande grundförhållanden även inom enskilda tomter är det inte möjligt att till rimliga kostnader särskilja normal- och lågradonmark och därmed närmare specificera planbestämmelsens giltighetsområde.

Vegetation

Huvuddelen av området är bevuxet främst med tallskog med inslag av gran, ek och björk. På de befintliga villatomterna finns mer förädlade arter. Dessutom finns buskar som t ex fågelbär, hassel och olvon. Undervegetationen består av bl a av ljung, blåbär, odon och ett antal olika mossor.

Befintlig bebyggelse mm

Inom området finns fem helårsbostäder och två fritidshus. Vidare finns bad och småbåtshamn med enklare servicebyggnader och en mindre parkeringsplats.

DETALJPLANENS INNEBÖRD

Bostäder

I förslaget upptas 29 tillkommande och 5 befintliga villor. Båtbryggorna och uppläggningsplatserna för båtar på fastigheterna Önnared 762:109 och :115 ingår som komplement till bostäderna.

Trafik

Trafiken till området sker via den befintliga Rörviksgatan som förbättras. En naturstig dras utmed strandkanten och ansluter till det förslagna stråket i Hammarplanen i söder och leder mot Ganleområdet i norr. Stigen anpassas till terrängen och vid behov anläggs trappor. Gångförbindelse föreslås också från Rörviksgatan till Barriärvägen.

Småbåtshamnar

Den befintliga hamnen i Rörvik innehåller ca 130 båtplatser och vid ett par bryggor längre söderut finns ett mindre antal båtplatser. De befintliga uppläggningsplatserna bibehålls med något förändrad utformning. Inom den stora uppläggningsplatsen skall en miljöstation anläggas. En befintlig parkering med ca 14 bilplatser bibehålls och ytterligare en parkering med ca 34 platser föreslås.

Grönytor

Centralt i området lämnas ett markant bergsparti obebyggt. Befintlig badplats bibehålles medan resterande strandpartier med undantag för hamnområdena redovisas som friområde.

Miljökonsekvenser

Bebyggelsen norr om Rörviksgatan innebär att naturmark tas i anspråk. Här anläggs dock en väg som ger allmänheten lättare tillträde till det större friområdet norr om bebyggelsen. Söder om gatan föreslås tre nya villor som medför att ett antal större träd måste fällas. I den västra delen finns idag två stora fastigheter som består delvis av naturmark och delvis av iordningställd tomtmark. Genom uppdelning i fler tomter kommer ingrepp ske i naturmarken. Vegetationen närmast stranden kommer dock i stor utsträckning sparas. Marken kring ett mindre fritidshus kommer att bli allmän plats i plan och trädplanteras. En parkeringsplats anläggs så att en del mindre träd måste tas bort. Samtidigt medför detta att den vilda parkering som sker utmed Rörviksgatan baddagar i huvudsak försvinner.

Trafiken i Rörviksgatan och Blågatan beräknas öka med ca 160 fordon/dygn, vilket måste anses vara en marginell ökning.

Dagvatten kommer att släppas ut i Rörvik .

Teknisk försörjning

Uppvärmning förutsätts ske med separata värmeanläggningar eller med elvärme.

Norra delen av området ansluts till va-ledningar i Rörviksgatan medan fastigheterna i den västra delen ansluts till ledningar i Barriärvägen. De flesta fastigheterna får installera en egen avloppspump.

För elförsörjningen har redovisats plats för transformatorstation vid badplatsen.

Civilt försvar

Planområdet är beläget inom hemskyddsområde 14102 och 14104, med skyddsnivån 2.

Inom planområdet finns ett skyddsrum, omfattande 60 platser på fastigheten Näset 762:359. Dessutom har skyddsrumsbeked för 60 platser lämnats för fastigheten Näset 762:68. För att tillgodose områdets totala behov bör, under förutsättning att statliga medel finns tillgängliga, ytterligare skyddsrum uppföras i samband med nybyggnationen.

Huruvida skyddsrum skall uppföras eller ej, bestämmas då begäran om skyddsrumsbeked inhämtas, före projekteringsstart.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden slutar den 1 januari 2008.


Lennart Tropp
Distriktschef


Bertil Samuelsson

359

Antagen av Kfme/BN den 31 5 1994.
§ 2951 AC
Laga kraft den 27 19 1994. RA

**GÖTEBORGS
FASTIGHETSKONTOR**
Bostadsbyggnadsavdelningen
**GÖTEBORGS
STADSBYGGNADSKONTOR**
Distrikt Väster
Göteborg

1993-11-16

Handläggare:
Birgitta Mägi, Fk
Tel: 61 13 66
Bertil Samuelsson, SBK
Tel: 61 16 98

4196/1990 (F II 4133)

Detaljplan för
BOSTÄDER MM I RÖRVIK
inom stadsdelarna Näset och Önnared i Göteborg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BAKGRUND

Planläggningen syftar till att utnyttja området för småhus och fritidsändamål. Rörvik finns intaget som övrigt projekt i underlag till bostadsförsörjningsprogram för åren 1993-96.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd skedde hösten -92 och utställning beräknas ske hösten -93. Antagande beräknas kunna ske våren -94.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar den 1 januari 2008.

Ansvarsfördelning

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats. Privata fastighetsägare svarar för ny- och ombyggnad på kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inlösen av mark

All i planområdet ingående allmän plats (gator och parkmark) med tillhörande vattenområde avses förvärvas av kommunen.

Fastighetsplan

Fastighetsplan avses upprättas för huvuddelen av planområdet med någon tidsförskjutning i förhållande till detaljplanen.

Fastighetsbildning

För att fastighetsbildning skall komma till stånd enligt detaljplanen krävs att berörda fastighetsägare inlämnar ansökan härom till fastighetsbildningsmyndigheten. Att fastighet överensstämmer med detaljplanen, och i förekommande fall även med fastighetsplanen, är bl a ett villkor för ny- eller tillbyggnad (8 kap 11 § PBL).

Gemensamhetsanläggningar

Inom några kvarter erfordras gemensamhetsanläggningar för tillfart, va-ledningar och eventuellt för gemensamt soputrymme. Erforderligt utrymme redovisas på plankartan. Mindre justeringar kan ske vid fastighetsbildningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Tillfarten till området kommer oförändrat att ske via Rörviksgatan, som kommer att byggas ut. Minsta bredd på gatureservat är 5,0 m.

Va-anläggningar

För fastigheter markerade med skraffering på kartan nedan krävs anslutning till tryckavloppssystem med enskilda pumpar i varje fastighet. Kostnaderna för pumpar och ledningar inom varje fastighet bestrides av fastighetsägarna.



Energiförsörjning

Uppvärmning förutsätts ske med separata värmeanläggningar eller med elvärme. Göteborgs Energi AB svarar för utbyggnaden av eldistributionsnätet och eventuellt en transformatorstation.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunala exploateringskostnader

Gatubolaget beräknar att kostnaderna för utbyggnad av gator inom planområdet uppgår till ca 800 tkr. Drift- och underhållskostnaderna beräknas till 27 tkr/år.

Fritidsförvaltningen beräknar att kostnaderna för arbeten på allmän platsmark (park och natur) uppgår till ca 500 tkr. Drift- och underhållskostnaderna beräknas till 43 tkr/år.

Va-verket beräknar att investeringsutgifterna för föreslagna va-ledningar uppgår till 750 tkr.

362

Kommunala exploateringsinkomster

Va-verket beräknar att anläggningsavgifter erhålles till ett belopp av ca 700 tkr.

Kostnader för privata fastighetsägare

Uttag av gatukostnader omfattande kostnader för gatubyggande och därtill hörande markkostnader kommer att göras i enlighet med PBL 6 § 31, områdesvis fördelning. Fastighetskontoret kommer därför att upprätta ett preliminärt förslag till gatukostnadsuttag vilket i särskild ordning kommer att tillställas berörda fastighetsägare för samråd. Kostnaderna för tillkommande fastigheter beräknas till ca 13 000:- kr/fastighet och för befintliga till ca 6 500:- kr/fastighet.

Fastigheternas anslutning till allmänt va-nät skall betalas enligt gällande va-taxa. Kostnaderna varierar beroende på om fastigheterna skall anslutas med pumpning och/eller gemensam anslutning från gemensamhetsanläggning. Anläggningsavgifterna varierar mellan ca 12 000:- - ca 37 000:- kr/fastighet.

Kostnaderna för utbyggnad av vägar och ledningar inom gemensamhetsanläggningar åvilar fastighetsägarna. Preliminärt beräknas kostnaderna för vägar uppgå till ca 50 000:- kr/fastighet och för va-ledningar mellan ca 12 000:- - 30 000:- kr/fastighet.

Finansiering

Kommunens utgifter kommer att beaktas i förslag till investeringsplan för åren 1994-96.

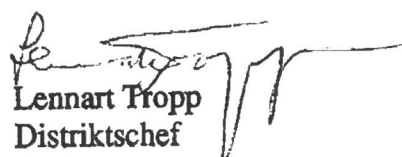
SAMRÅD

Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med berörda förvaltningar.

GÖTEBORGS
FASTIGHETSKONTOR


Enno Sarapik
Avdelningschef

GÖTEBORGS
STADSBYGGNADSKONTOR


Lennart Tropp
Distriktschef