



BETECKNINGAR

- — — Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- — — Gräns för områdesbestämmelser
- - - - - Linje som ligger 80 meter från Bohusbanan
- Befintlig byggnad, takkontur resp. fasadliv

BESTÄMMELSER

Storleken på fritidshus och tomter

- Största tillåten bruksarea ovan mark är 80 m² för fritidshus. Hus som rivits eller genom olyckshändelse förstörts får dock återuppföras till den bruksarea som gällande bygglov avser. Därutöver får garage och andra komplementbyggnader sammanlagt uppta högst 20 m² byggnadsarea. Minsta tomtstorlek är 400 m².

Skydds- och säkerhetsområde

- Skydds- och säkerhetsområde för Bohusbanan. Åtgärder får inte vidtas som kan medföra olägenheter med hänsyn till hälsa och säkerhet.

Förändrad lovplikt

Bygglov krävs för att uppföra komplementbyggnader och göra mindre tillbyggnader.

BESLUT

Bestämmelsekarta
BN utställning 2010-05-04 § 156
BN godk./antag. 2010-10 - 26 § 362
KF antagande
Laga kraft 2011-03 18 / 61

HANDLINGAR

- Bestämmelsekarta
- Beskrivning

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ GH 88

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mätningkungörelsen - Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Geodataavdelningen 2010-05-04

Lars Fredén
Avd.chef

Solveig Eliasson



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Områdesbestämmelser för FRITIDSHUS PÅ GULLÖ inom stadsdelen Rödbo i Göteborg

Göteborg 2010-05-04 rev 2010-10-26 / 61

Gunnel Jonsson
Planchef

Christer Persson
Distriktsarkitekt

BESTÄMMELSEKARTA

Filaa 5078



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 26/10 2010
§ 362 1 AC
Laga kraft den 18/12 2011 . 197

Planhandling

Antagande

Datum: 2010-05-04, rev: 2010-10-26

Diarienummer: 911/05 (FIIa 5078)

Christer Persson

Telefon: 031-368 18 56

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Områdesbestämmelser för Fritidshus på Gullö inom stadsdelen Rödbo i Göteborg

Beskrivning

Områdesbestämmelsernas syfte och huvuddrag

Syftet med områdesbestämmelserna är att bevara området karaktär av natur- och fri-luftsområde. Permanentboende försvåras i ett område där kommunen har svårt att ordna samhällsservice och där vägarna har för låg standard. Bestämmelserna begränsar storleken på befintliga och eventuellt tillkommande fritidshus.

Handlingar

Handlingarna består av planhandlingar:

- Bestämmelsekarta
- Beskrivning (denna handling)

och övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Förutsättningar

Läge

Området ligger vid Nordre älv ca 16 km norr om centrala Göteborg. Det består av den del av fastigheten Gullö 1:6 som inte omfattas av strandskydd.

Markägförhållanden

Området ägs av Bostadsrättsföreningen Tomtebacken.

Planförhållanden

Detaljplan saknas. Kommunens översiktsplan anger område med bestående fritidshusbebyggelse.

Området gränsar till naturreservaten Nordre älvs dalgång och Nordre älvs estuarium, delarna Gullö och Ragnhildsholmen, som också är av riksintresse för naturvården och för friluftslivet samt Natura 2000-områden enligt fågel- samt art- och habitatdirektivet. Strandskydd råder längs älven.

Bohusbanan, en järnväg av riksintresse för kommunikation, passerar utanför området. Järnvägen är transportled för farligt gods. Översiktsplanen anger att skyddsavståndet från sådan järnväg till byggnad är 30 meter och till bostäder 80 meter.

Vedertagen praxis för områden med bestående fritidsbebyggelse i Göteborg är att byggnadsytan för fritidshus inte bör överstiga 60 kvm i en våning utan möjlighet att inreda vind. Komplementbyggnad bör inte överstiga 20 kvm. Områdesbestämmelserna för Gullö föreslås dock tillåta 80 kvm bruksarea, vilket bostadsrättsföreningens stadgar tillåter och som också tillämpats vid bygglovprövning inom området.

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Gullö 1:6 finns 36 bostadshus av varierande storlek och standard. Många är permanent bebodda. Fastigheten och byggnaderna ägs av Bostadsrättsföreningen Tomtebacken. Enligt vår bedömning finns det 35 fritidshus och ett enbostadshus.

Av bostadshusen ligger 5 inom den 80 meter breda riskzonen längs Bohusbanan.

Avgörande för frågan om en byggnad är ett fritidshus eller inte är det ändamål som har angetts i det senast beslutade bygglovet för byggnaden. Om bygglov saknas skall i andra hand byggnadens standard och det faktiska användningssättet beaktas. Område med fritidshus har markerats med ett **F** på bestämmelsekartan.

I bilagd tabell redovisas uppgifter om byggnadernas standard och användningssätt hämtade från fastighetsregistret samt från byggnadsnämndens och miljönämndens arkiv.

Områdesbestämmelsernas innebörd och konsekvenser

Områdesbestämmelserna bidrar till att säkra det angränsande Natura 2000-områdets bevarandestatus.

Storlek på fritidshus och komplementbyggnader

Områdesbestämmelserna innebär att största tillåtna *bruksarea* ovan mark per fastighet för fritidshus är 80 kvm. Med bruksarea avses våningsplanens sammanlagda invändiga area. I bruksarean ingår dock inte area som är helt eller delvis öppen, så kallad öppenarea.

Enligt fastighetsägarens Brf Tomtebacken stadgar gäller att: *"Huset får endast bestå av ett plan och upplåta en boyta av max 80 kvm, med ett loft på max 2 meter i invändig nockhöjd, med viss inredningsmöjlighet. Nocken skall vara centrerad över husets mitt och taket sluttar lika mycket åt båda håll, utan brytningar och fronter"*. Områdesbestämmelserna innebär inte någon ändring i jämförelse med föreningens stadgar.

Därutöver får garage och annan komplementbyggnad tillsammans uppta högst 20 kvm *byggnadsarea*. Med byggnadsarea avses den area en byggnad upptar på marken. I byggnadsarean ingår även öppenarea.

Storlek på tomt

Syftet är inte att förhindra att det bildas enskilda fastigheter kring fritidshusen. Dock är det angeläget att området inte förtätas på ett oönskat sätt. Förslaget innehåller därför en bestämmelse om minsta tomtstorlek 400 kvm, vilket överensstämmer med bostadsrättsföreningens stadgar.

Skydds- och säkerhetsområde

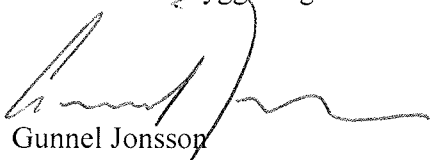
Inom 30 meter från Bohusbanan redovisas ett skydds- och säkerhetsområde.

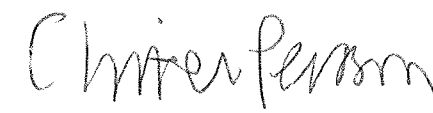
Konsekvenser

Bygglov får inte beviljas för ny-/tillbyggnad av fritidshus med större bruksarea än 80 kvm eller för komplementbyggnad med större byggnadsarea än 20 kvm. Byggnader som idag är större än vad bestämmelserna medger påverkas inte, men bygglov för tillbyggnad får inte beviljas. Vid eventuell rivning och nybyggnad ska områdesbestämmelserna följas. Fritidshus som rivits eller genom olyckshändelse förstörts får dock återuppföras till den bruksarea som gällande bygglov avser.

Fastighetsbildning får inte ske för tomter som är mindre än 400 kvm. Vid fastighetsbildning görs en lämplighetsprövning som bl a innebär att förutsättningarna för vatten- och avloppsförsörjning ska finnas.

I varje enskilt bygglov ska göras en bedömning av lämpligheten med särskild hänsyn till närheten till transporter av farligt gods på Bohusbanan. Innan bygglov för nybyggnad eller större tillbyggnad ges ska miljönämnden ha godkänt avloppslösningen.


Gunnel Jonsson
Planchef


Christer Persson
Distriktsarkitekt