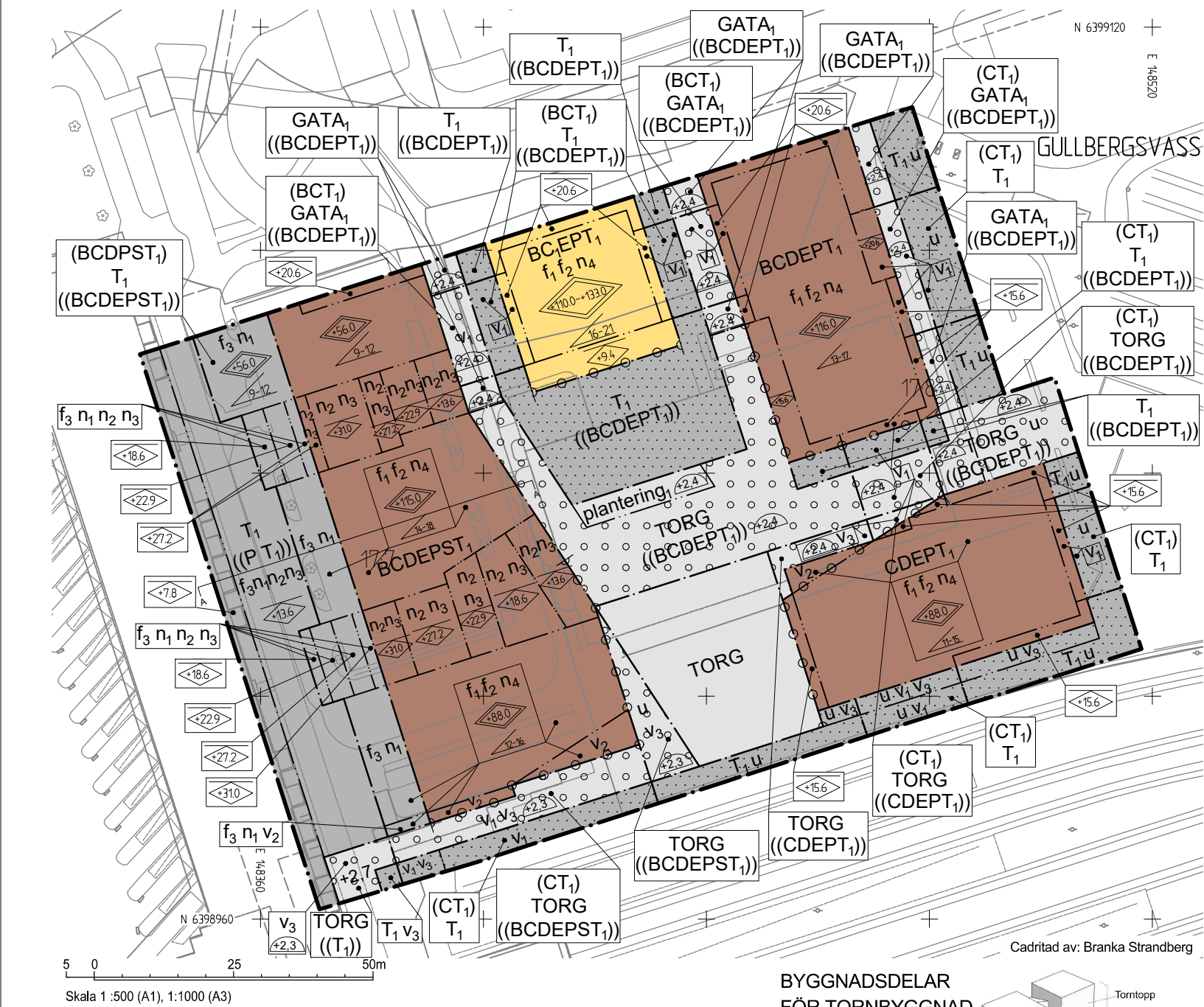
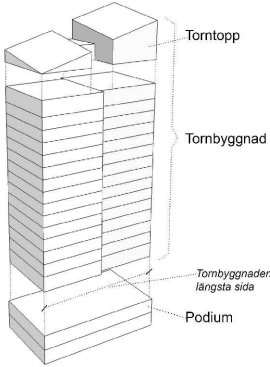
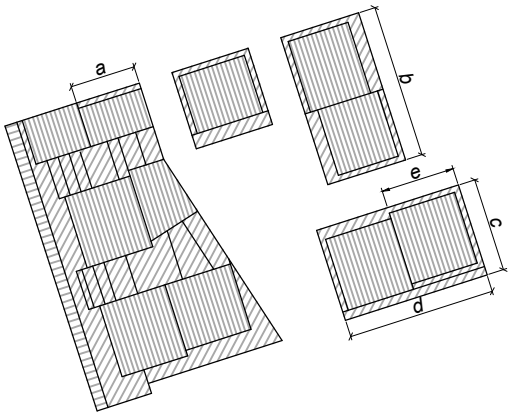




BYGGNADSDELAR FÖR TORNBYGGNAD



FÖRKLARING - LOKALYTA



BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Beteckning inom parentes avser användning som överbygger allmän plats eller kvartersmark. Beteckning inom dubbelparentes avser användning som underbygger allmän plats eller kvartersmark. Se bild Princip för 3D användningar.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata där fordonstrafik får förbjudas
- TORG Torg

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, från +12 meter över nollplanet. Bostadskomplement tillåts även under +12 meter.

- C Centrumändamål
- C1 Centrumändamål, ej över våning 4
- D Vård
- E Tekniska anläggningar
- P Parkeringsändamål, ej i entréplan. Angöring och ramp tillåts i entréplan.
- S Utbildning
- T1 Järnvägsstation, inkluderar resenärsservice, stationsparkering samt stationens stödjande driftfunktioner. Ej över våning 3.

3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- Mark får byggas under med körbart bjälklag. Minsta avstånd mellan marknivå och överkant bjälklagskonstruktion för underbyggnad 0,5 meter.
- plantering Plats ska finnas för plantering till minst 2 meter under marknivå.
- V1 Gångförbindelse får anordnas mellan byggnader från våning tre och uppåt. Största bredd 4 meter och största höjd 4 meter. Minsta avstånd mellan gångförbindelser 15 meter i plan och två våningar i höjd.
- V3 Skärmtak får uppföras med minsta fri höjd på 8 meter. Erforderlig pelarkonstruktion får uppföras.
- +2,7 Lägsta föreskrivna höjd i meter över nollplanet

4. UTNYTTJANDEGRAD

Detaljhandelsändamål medges enbart inom våning 1 och 2. Teknisk anläggning inom användningen E totalt högst 200 m² inom hela planområdet.

5. MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

6. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Lägsta respektive högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Minsta och högsta takvinkel i grader med taklutning räknat i förhållande till takets högsta och lägsta punkt.
- Högsta nivå i meter över nollplanet för kvartersmark. Nivå får överbyggas av allmän plats.

Bebyggelsen ska formas till en helhet, med tydliga referenser till omgivningen.

Tornbyggnader ska ha en sammanhållen takutformning med snedställda pulpettak enligt reglering av taklutning. Alla tekniska installationer ska inordnas i takens form.

Tornbyggnader över respektive podium vars längsta sida är bredare än 28 meter ska utformas som två vertikala huskroppar, särskilda genom förskjutning eller indrag i fasad, samt genom variation i fasadutformning.

Torn toppar för sammanhängande byggnader ska vara visuellt särskilda men inom samma takfallsplan. Gemensamt hisschakt och trapphus tillåts, men får ej överstiga takfallsplan.

Byggnader ska utformas enligt "riktlinjer för utformning av bebyggelse" enligt planbeskrivningen sidan 35.

Byggnader ska gestaltas med särskild hänsyn till den kulturhistoriska miljön vid Drottningtorget.

Stationshall ska gestaltas med särskild hänsyn till Nils Ericsons terminalen.

Plats för resenärsstråk mellan järnvägsstationer. Minsta våningshöjd för våning 1 är 8 meter.

Minst 15% av taken på byggnaderna ska vara vegetationsbeklädda.

Ovan högsta nockhöjd får byggnadsdelar och trappor som stöder utevistelse och utrymning på taktytor uppföras till maximalt 15% av ytan och till en högsta nockhöjd av 3,5 meter.

Minst 15% av taken ska vara tillgängliga för utevistelse.

Gångförbindelse får anordnas mellan byggnader från våning tre och uppåt. Största bredd 4 meter och största höjd 4 meter. Minsta avstånd mellan gångförbindelser 15 meter i plan och två våningar i höjd.

Byggnad får ej uppföras i våning 1 och 2. Erforderlig pelarkonstruktion får uppföras.

Skärmtak får uppföras med minsta fri höjd på 8 meter. Erforderlig pelarkonstruktion får uppföras.

Minst 75 % av fasadlängd per kvarter i våning 1 ska användas av lokalyta för handel och service med direkt entré mot gata, med undantag av fasader a, b, c, d och e (se bild Förklaring-lokalyta).

Över allmän plats eller kvartersmark får byggnad inte får uppföras får enbart

solväskärmning och konstruktion för gröna fasader finns. Även skärmtak får uppföras, med fri höjd ovan mark på minst 5,2 meter och max 3 meter från fasad, samt gångförbindelser mellan byggnader enligt särskild reglering. Andra utragande byggnadsdelar medges inte.

Fasad ovan utlopp från brandgasschakt samt fasad mot järnvägsspår söder om planområdet ska utföras som tät fasad.

7. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark där byggnad inte får uppföras ovan mark.
- Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar och dagvattenfördröjning över +0,4 meter över nollplanet

8. STÖRNINGSSKYDD

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida. Fasad mot luddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

För små bostäder med boarea max 35 m² gäller krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 65 dBA. Fasad mot luddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.

Om maximala ljudnivåer gällande verksamhetsbullen vid bostadens fasad L_Fmax > 55 dBA förekommer nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Sovrum i bostäder ska utföras så att vibrationer från järnväg inte överstiger maximalt gränsvärde av 0,4 mm/s vägd RMS.

Bostäder, skola eller förskola får ej uppföras i lägen där elektromagnetiska fält överstiger 0,4 µT i långtidsmedelvärde.

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)	PLANHANDLINGAR
BN granskning 2019-12-17 § 723	Plankarta med bestämmelser
BN godk./antag. _____	Planbeskrivning
KF antagande _____	
Laga kraft _____	

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, normalt planförfarande

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000

Byggnader ska grundläggas och utföras så att stömljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (max slow) vid järnvägstrafik.

9. RISKSKYDD

Lägsta nivå på färdigt golv och öppningar i byggnad ska vara +2,8 meter över nollplanet. Byggnadskonstruktion under denna nivå ska utföras vattentäta.

10. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Startbesked för byggnad får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande av markföreningar. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

UPPLYSNINGAR

Vid påträffande av formlämnning ska länsstyrelsen kontaktas.

Lägsta golvnivå för avlopp är 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt för att självfall ska tillåtas.

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark, annars fördröjas på tomtmark innan avledning till allmänt ledningsnät.

Oskyddade ytor av koppar och zink bör undvikas.

Byggnation, anläggningar och andra markätgärder får inte utföras så att järnvägstunneln eller järnvägsanläggningen i övrigt skadas eller påverkas negativt eller att det medför restriktioner för järnvägsanläggningarna.

Hänvisning till p-tal i planbeskrivning för bil och cykel sidan 38.

För handelsyta inom användningen T₁ (resenärsservice) behöver ingen bilparkering anordnas.

Stationsparkering regleras med separat avtal mellan staden, exploatör och trafikverket.

Se kvalitetsprogram för utformning av kvartersmark och allmän plats.

Gestaltningsskiss för högre byggnader regleras i genomförandeavtalet.



Detaljplan för verksamheter, handel och bostäder norr om Centralstationen inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg

Göteborg 2019-12-17, rev. 2020-12-15

Maria Lejon
Planchef

Simon Wallqvist
Projektleadare

Johan Henrikson
Planarkitekt / Tengbom

PLANKARTA

2 - 5539