



BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för lokalyta

Följande gäller inom områden med vidstående beteckningar. Med punkt avses generell bestämmelse som gäller för hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Läsanvisningar

Vid fler än en planbestämmelse i vertikalled, redovisade i separat ruta, ska de läsas enligt exempel i nedanstående bild.

Överbyggnadsrätt (CT₁)
 Markplan (TORG)
 Underbyggnadsrätt (CT₁)

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokal trafik
- KOLLEKTIVTRAFIK** Buss- och spårvagnstrafik
- GC-VÄG** Gång- och cykeltrafik
- (GC-VÄG)** Allmän gång- och cykel-tunnel som får underbygga kvartersmark
- TORG** Hårdgjord torgyta
- KAJ** Hårdgjord kajyta

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- B₁** Parkering för bostadsändamål
- C** Centrumverksamhet
- CB 50** Centrum och bostäder där minst 50 % av bruttotytan ovan mark används för bostadsändamål.
- CT₁** Centrumverksamhet och resecentrum. För resecentrum T₁ ska det i markplan finnas minst 1000 kvm BTA inom planområdet.
- (CT₁)** Centrumverksamhet och resecentrum som får över- och underbygga allmän plats.
- (CP)** Centrum- och parkeringsverksamhet som får över- och underbygga allmän plats.
- (CB 50)** Centrum och bostäder som får överbygga allmän plats, minst 50% av bruttotytan används för bostadsändamål. Minsta fria höjd är 5 meter från kaj.
- J** Industri
- P** Parkering för centrum- och bostadsändamål.
- (P)** Parkering för centrum- och bostadsändamål som får underbygga allmän plats och kvartersmark.
- P₁** Allmän cykelparkering
- T₂** Spårvägstrafik
- E** Teknisk anläggning om max 40 kvm är tillåten.

3. ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W₁** Vattenområde där bro får uppföras med en segelfri höjd på minst 2.2 meter över medelvattennivå inom en farledsbredd av minst 6.0 meter. Geotekniska åtgärder får genomföras. Bryggor samt gångpassage får uppföras under bro.

4. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- n₁** Underjordisk garageförbindelse för (P) får underbygga allmän plats.
- n₂** Kajområde med trädplantering.
- n₃** Trafik tillåts för angöring till fastigheter.
- n₄** Cykelnedfart till (CT₁).

+ (0.0)/0.0 Föreskriven höjd över stadens nollplan; tunnel- respektive marknivå. Övriga gällande marknivåer redovisas på särskild illustration av mark och trafik. Referenssystemet är i plan/höjd SWEREF 99 12 00/GH88.

5. UTNYTTJANDEGRAD

e 10 000 Max bruttoarea för parkering.

6. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark där byggnad ej får uppföras.
- Marken får underbyggas med källare.
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- Inom området får in- och utfart från angränsande fastigheter anordnas under mark.

7. MARKENS ANORDNANDE

Körbar in- och utfart får inte anordnas.

8. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Mellan punkt 1 och 2, ovan mark, ska husfasad uppföras som byggnadsavskiljande vägg / brandvägg.
- Mellan punkt 3 och 4, ovan mark ska byggnadsavskiljande vägg / brandvägg uppföras med +/- 10 meter ömse sidor om användningsgränsen.
- Enskild byggnad ska uppföras med tydligt egen volym och uttryck. Variation, byggnaderna emellan, vad avser fasadmateriell, färgsättning och fönstersättning ska åstadkommas. Endast slutna sammanbyggda kvarter tillåts.
- Fönster i bottenvåningen relaterade till bestämmelse om lokalyta för centrumfunktioner får högst ha en bröstningshöjd om 50 cm. Där lokalyta för centrumfunktion anordnas ska fönsterytans totala area i bottenvåning vara minst 50% av den totala fasadytan i bottenvåning.
- De tre kvarteren för bostadsändamål längs med Sävåen ska uppföras med sinsemellan individuella uttryck.
- Översta våningen ska vara en del av takutformningen undantaget kvarterens hörn som får markeras med fasad i full våningshöjd. Takvinkel för översta våningen mot kvarterets utsida max 70 och minst 50 grader. Takkupor medges till max en tredjedel av fasadens längd. Gäller för byggnad som uppförs i mer än 6 våningar.

9. ÖVERSVÄMNINGSSKYDD

- Nivå på färdigt golv och öppningar i konstruktioner ska vara lägst +12.9, om inte annat översvämningskydd anordnas till denna nivå. Samhällsviktiga anläggningar ska kunna skyddas till nivå +13.9 så att påverkan på anläggningens funktion inte uppkommer.

10. STÖRNINGSSKYDD

- Byggnader och lägenheter samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:
 - Tekniska utrymmen på tak ska vara integrerade med takets form.
 - Byggnaders sockel ska i 1-3 våningar ges ett eget individuellt uttryck i förhållande till ovanliggande våningar.
- Bottenvåning ska utöver resecentrum och entré-funktioner till kontorsändamål endast utgöras av lokalyta för centrumfunktioner. Gäller ej mellan punkt 7 och 8.
- Bottenvåning ska utöver entréer till bostadsändamål eller entréfunktioner till kontorsändamål endast utgöras av lokalyta för centrumfunktioner. Områdena betecknade med 9, 10 och 11 undantas från denna bestämmelse.
- Bottenvåning ska utöver entréer till bostadsändamål, entréfunktioner till kontorsändamål eller parkering endast utgöras av lokalyta för centrumfunktioner. Gäller ej mellan punkt 1 och 2 eller mellan punkt 5 och 6.

- Med lokalyta för centrumfunktioner avses verksamhet som är skild från kontorsanvändning i ovanliggande våningar. För hotell kan lokalytan användas för publika funktioner.
- Bottenvåning ska förberedas för centrumfunktioner genom att golvbjälklagshöjd ska anpassas till anslutande marknivå. Bottenvåning ska ha en rumshöjd om minst 4 meter.

- Där lokalyta för centrumfunktion ska anordnas enligt bestämmelserna v₁, v₂ och v₃ får utrymmen såsom cykelförvaring, kontors- och lägenhetsföråd, teknikutrymmen och dylikt inte lokaliserar närmare respektive ytterfasad än 8 meter. Områdena betecknade med 9, 10 och 11 undantas från denna bestämmelse.
- Allmän gångtunnel ska anordnas.
- Allmän cykelparkering kan anordnas inom kvartersmark (CT₁).
- Minsta respektive högsta tillåtna våningsantal.
- Föreskrivet våningsantal.
- Minsta taklutning i grader.
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.

- Entrésolplan får endast inrymmas inom bottenvåning utan att det räknas som en egen våning.
- Entréer ska placeras mot kvarterets utsida.
- Byggnader ska placeras med fasadliv i tomtgräns, undantaget 25 % av fasadlängden som får vara indragen för anordnande av entréplats på kvartersmark. De tre kvarteren markerade med 9, 10 och 11 undantas från denna bestämmelse.
- Utkragande byggnadsdel, om max 1.5 meter, tillåts ovan allmän plats och över plangräns. Fri höjd ska tillgodoses från mark med minst 4.0 meter

- Byggnader ska placeras med fasadliv i tomtgräns, undantaget 25 % av fasadlängden som får vara indragen för anordnande av entréplats på kvartersmark. De tre kvarteren markerade med 9, 10 och 11 undantas från denna bestämmelse.
- Utkragande byggnadsdel, om max 1.5 meter, tillåts ovan allmän plats och över plangräns. Fri höjd ska tillgodoses från mark med minst 4.0 meter

12. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

- I dimensionerande trafikbullernivåer ska bullerregnet liksom framtida gatutbyggnad ingå, i enlighet med trafikbullerutredning för planen.
- Hantering av dagvatten inom planområdet ska ske på sådant sätt att vattenkvaliteten i Sävåen inte negativt påverkas. Avledning från parkerings- och trafikfyrer får inte ske till Sävåen utan föregående rening.

11. RISK OCH SÄKERHET

- Bostäder och hotell får ej placeras i byggnadsraden närmast järnväg.
- Byggnader ska förses med mekaniskt från- och tilluftssystem där tilluftsintagen är placerade i taknivå på byggnadens sida som vetter bort från järnvägen. Ventilationssystemet ska vara avstängningsbart via ett för räddningstjänsten lätt åtkomligt manöverdon.
- Utrymningsvägar i byggnader inom 50 meter från järnvägen ska placeras bort från denna för att möjliggöra säker utrymning i händelse av olycka.
- I fasad som vetter mot järnvägen i byggnadsdelar inom 30 meter från denna, ska fönster och glaspartier i lokaler där allmänheten kan beredas tillträde, resecentrum T₁, utföras i laminerat glas eller liknande för att förhindra sekundärskador till följd av glassplitter.

- Området mellan byggnader och järnväg ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse för andra än de resenärer som naturligt kommer att vistas på hållplatsområdet.
- Med avseende på stabilitetsförhållandena ska marken, inom 45 meter från plangräns mot Sävåen, avlastas. Nettolasttillskottet på nivån +12 ska vara 0 kPa. Förstärkning av marken accepteras som alternativ åtgärd under förutsättning att motsvarande stabilitetsförbättrande effekt (säkerhetsfaktor F_c > 1,5 och F_{comb} > 1,4) uppnås.

- Området mellan byggnader och järnväg ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse för andra än de resenärer som naturligt kommer att vistas på hållplatsområdet.
- Med avseende på stabilitetsförhållandena ska marken, inom 45 meter från plangräns mot Sävåen, avlastas. Nettolasttillskottet på nivån +12 ska vara 0 kPa. Förstärkning av marken accepteras som alternativ åtgärd under förutsättning att motsvarande stabilitetsförbättrande effekt (säkerhetsfaktor F_c > 1,5 och F_{comb} > 1,4) uppnås.

BESLUT
 (Plankarta, -bestämmelser)
 BN utställning 2012-11-27 § 423
 BN godk./antag _____
 KF antagand _____
 Laga kraft _____
 Detaljplanen är upprättad enligt PBL 1987:10, normalt planförfarande

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

Göteborgs Stad
 Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för GAMLESTADS TORG, etapp 1 inom stadsdelarna Gamlestaden och Olskroken i Göteborg
 Göteborg 2012-11-27 Rev.Nr.1 2013-06-20 Rev.Nr.2 2013-11-26

Gunnel Jonsson Planchef
 Mattias Westblom Planarkitekt
 Gunnar Stormrud White arkitekter

PLANKARTA

Tomtindelning 1480KIII-6392 inom kvarteret 18 Elefantan i Olskroken som fastställdes 1969-11-24 upphävdes för de fastigheter som omfattas av denna detaljplan.

UPPLYSNING
 Utformning/utförande av allmän plats och kvartersmark ska följa de intentioner som redovisas i till planen hörande övergripande gestaltungsprogram; Stadsbyggnadskvaliteter.

Inför bygglov ska ett mer detaljerat gestaltungsprogram för byggnader upprättas i samråd med stadsbyggnadskontoret och ligga till grund för bygglovprövning.

Bostadsgårdar samt uteplatsers utformning ska tillgodose ett gott lokalklimat och en god ljudmiljö.

Byggnader över 45 meter kräver hindermarkering i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (TSFS 2010:155).

För att anslutning med självfall ska tillåtas måste lägsta höjd på färdigt golv vara + 0.3 meter över marknivå i förbindelsepunkt dock lägst +12.9.

Avsteg har gjorts från den av byggnadsnämnden godkända vägledningen av parkeringstal samt från den av kommunfullmäktige godkända bullerpolycyn, se planbeskrivning.

Lämplighet att anordna BmSS-bostad behöver utredas i det enskilda fallet.

Planområdet utgör fast fömlämnning enligt kulturminneslagen.

Objektanpassade kontrollprogram och riskanalyser ska med avseende på omgivningspåverkan, stabilitet och vibrationer utföras vid alla markarbeten, t.ex. schakt, markbelastning (upplag och tillfällig trafik under byggtid), pålning, spontning, muddring samt vid byggnation. Samordning av kontrollprogram och riskanalyser sker via genomförande-grupp där ansvarig geotekniker för planens genomförande ska ingå.

PLANHANDLINGAR
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

PLANKARTA

Fila 5178 st

Observera att det referenssystem i plan/höjd som används för Detaljplan för Gamlestads torg, etapp 1 är SWEREF 99 12 00 /GH88. Göteborgs Stad införde ett nytt höjdsystem 2013-01-28 benämnt RH 2000.