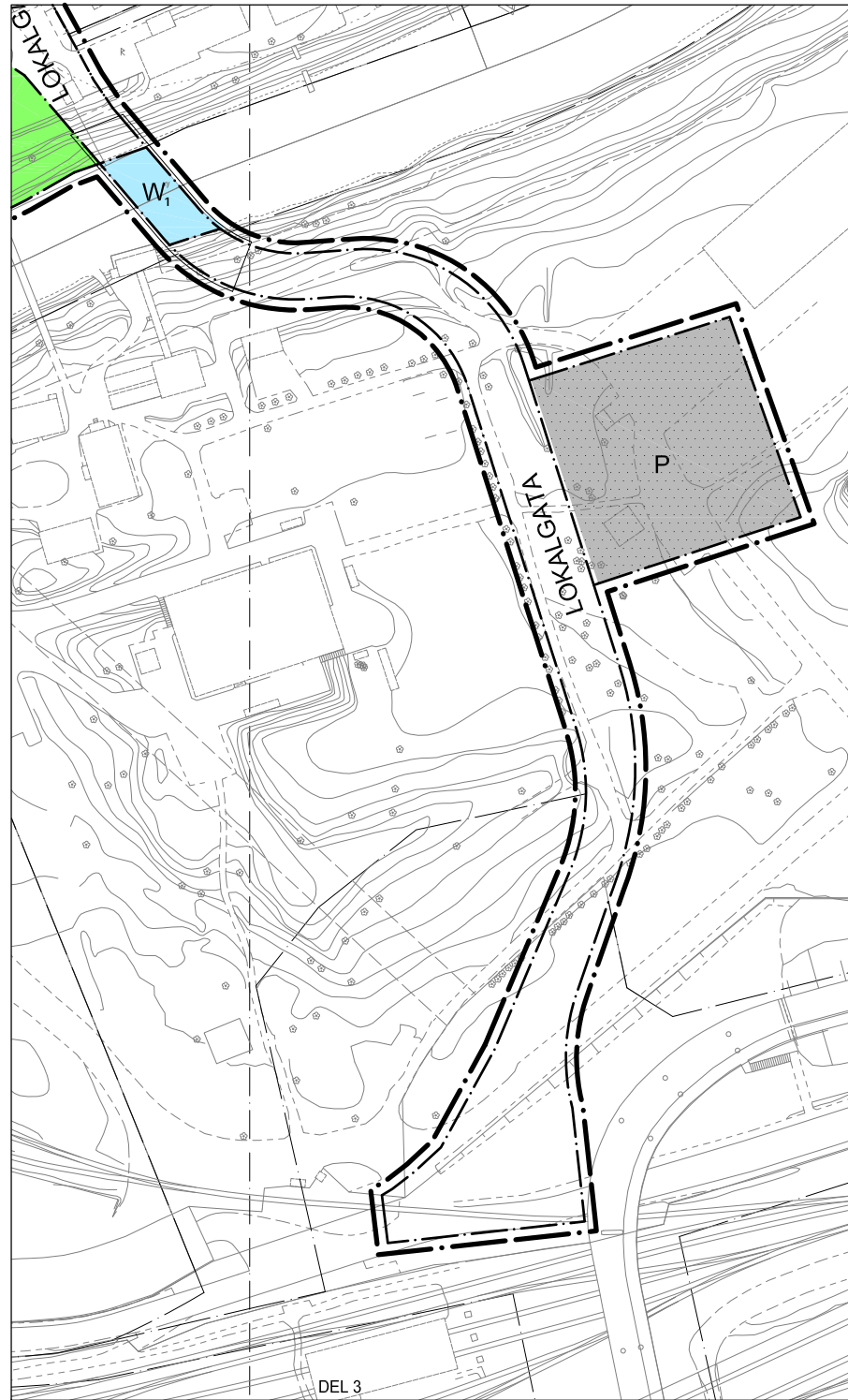


DEL 1

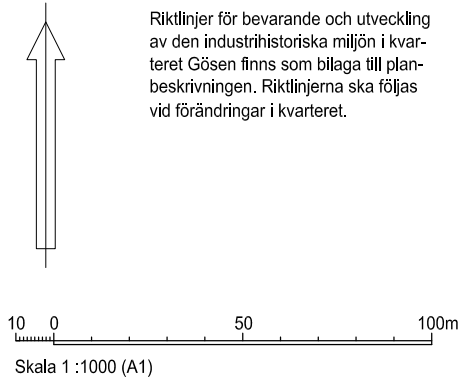


DEL 3

UPPLYSNINGAR

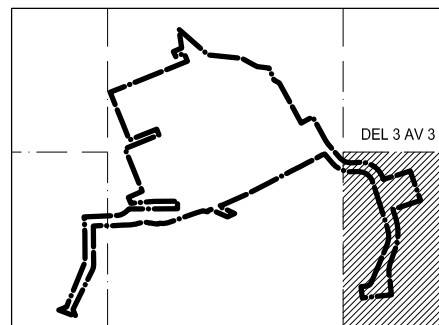
Planområdet ingår i Riksintresse för naturvård och ingår i ett Natura 2000-område. Varje verksamhet och åtgärd som på ett betydande sätt kan påverka Sävån och dess närhet kräver tillstånd enligt 7 kap. 28a § MB.

Riktlinjer för bevarande och utveckling av den industrihistoriska miljön i kvarteret Gösen finns som bilaga till planbeskrivningen. Riktlinjerna ska följas vid förändringar i kvarteret.



BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- - - - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Avgränsning av alternativt plan (A och B)



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

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKAL GATA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park med genomgående gång- och cykelstråk.
- TORG Gångtrafik, handel och publik verksamhet.
- GCVÄG Gång- och cykelväg, minst 3,5 m.

2. ANVÄNDNING AV KVARTERMARK

- B Bostäder
- C Centrum
- H₁ Handel är tillåten i vän 1.
- H₂ Handel är tillåten i vän 1 och 2.
- K Kontor
- P Parkering
- P₁ Parkering i källargarage
- E Teknisk anläggning, transformatorstation.
- J₁ Industri, gångväg
- Q Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden.
- S Skola, förskola

3. ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

- W₁ Öppet vattenområde där bro får uppföras med en segelfri höjd på 2,2 m över medelvattennivå, inom en farledsbredd av 6,0 m.

4. UTFORMING AV ALLMÄN PLATS

- + 0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
- n₁ Översvämningsskydd får anordnas
- n₂ Erosionsskydd får anordnas.

5. UTNYTTJANDEGRAD

Inom planområdet är handel tillåten med maximalt 42 000 kvm BTA söder om huvudgatan, varav högst 5 000 kvm dagligvaruhandel.

6. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får byggas under med körbart bjällrag.
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgata och dagvattenanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

7. MARKENS ANORDNANDE

- Erforderlig cykelparkering ska finnas inom kvartersmark.
- + 0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
- kvartersgata Kvartersgata, utformad som gägata, bilparkering ej tillåten.
- Körbar förbindelse får inte anordnas.
- Endast en körbar förbindelse får anordnas.

8. PLACERING, UTFORMING OCH UTFÖRANDE

Byggnader ska utformas så att kvarterets kulturhistoriska kvaliteter bevaras och en god helhetsverkan erhålls inom planområdet. Utformningen ska följa de principer som redovisas i planbeskrivningens bilaga Riktlinjer.

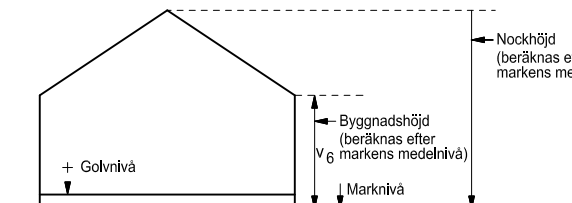
- Placering
- P₁ Byggnad ska placeras utmed användningsgräns mot gator
 - P₂ Byggnad ska placeras utmed användningsgräns mot huvudgata

- Utformning
- +0,0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
 - +0,0-0,0 Minsta respektive högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m.

Balkonger och burspråk mot allmän plats får endast anordnas där särskild bestämmelse tillåter detta.

- v₁ Byggnad ska vara sammanbyggd med intilliggande byggnad.
- v₂ Minst 160 kvm av bottenvåningar söder om lokalgatan ska förberedas för handelslokaler genom att golvnivån anpassas till anslutande marknivå och att våningshöjd är minst 3,2 m.
- v₃ Mark får byggas över med burspråk och balkong till högst 30% av fasadens längd och med fri höjd ovan mark av minst 9,0 m.
- v₄ En gångbro mellan två byggnader får uppföras. Fri höjd ovan mark av minst 3,5 m, bredd max 3,0 m.
- v₅ Nockhöjden får överskridas för taklanternin.
- v₆ Utförande ska samordnas med angränsande bebyggelse.
- v₇ Byggrätt gäller fr.o.m. våning 3



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

Utseende (ny byggnad)

- f₁ Byggnad ska utformas med gavelform, putsfasad, tak och stålkonstruktion i likhet med ursprunglig byggnad. Härden. Den östra gaveln ska rekonstrueras med stöd av en dokumentation av ursprunglig byggnad.
- f₂ Bebyggelsen ska utformas för gensikt mellan lokalgata och park. Minst två öppningar om minst 8,0 meter ska finnas.

Varsamhet (befintlig byggnad)

- k De karaktärsdrag och värden som finns hos byggnaden och som angivits i planbeskrivningens bilaga Riktlinjer ska särskilt beaktas vid ändring.

Byggnadsteknik

- Grundläggning ska utföras radonsäker, om inte lägradonmark kan påvisas.
- b Sedan stabilitetsförbättrande genomförts, ska belastningsrestriktioner enligt figur (plankarta 1) gälla. Ytterligare belastning måste kompenseras fullt ut.

Värdefulla byggnader

- Q₁ Särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8:32 PBL. Byggnaden får inte rivras eller förvanskas.
- Q₂ Byggnadens exteriör ska bevaras, till så väl helhet som material och detaljer, så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet inte förvanskas. De karaktärsdrag och värden som ska bevaras har angivits i planbeskrivningens bilaga Riktlinjer. Underhåll ska ske med ursprungliga material kulörer och arbetstekniker.
- Q₃ Byggnadens interiör ska bevaras, så att dess kulturhistoriska kvaliteter inte förvanskas. De karaktärsdrag och värden som ska bevaras har angivits i planbeskrivningens bilaga Riktlinjer.
- Q₄ Befintliga fasader ska dokumenteras före demontering.

9. STÖRNINGSKYDD

Inför schaktning och rivning ska i samråd med miljöförvaltningen provtagning göras av mark respektive byggnader och anläggningar.

Om ekvivalent trafikljudnivå utomhus vid fasad överstiger 55 dBA, ska bostäderna vara genomgående och minst hälften av boningsrummen orienteras mot sida där ekvivalent trafikljudnivå understiger 50 dBA.

10. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Utökad marklovpålag gäller för alla förekommande schakt- och fyllnadsarbeten. Kontrollprogram för kontroll av markrörelser och vattennivåer ska upprättas.

Alla förändringar av byggnader som omfattas av skyddsbestämmelser och/eller varsamhetsbestämmelser är bygglovspliktiga.

Som underlag för bygglovbehandling ska skyltprogram upprättas för hela planområdet.



Detaljplan för
HANDEL, BOSTÄDER MM
INOM KV GÖSEN OCH MAKRIJLEN
inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Göteborg 2012-08-15

Gunnel Jonsson Planchef
Kajsa Rantfors Planarkitekt
Kristina Tidäng EFEM arkitektkontor