

Detaljplan för Gibraltarvallen

Kompletterande samråd

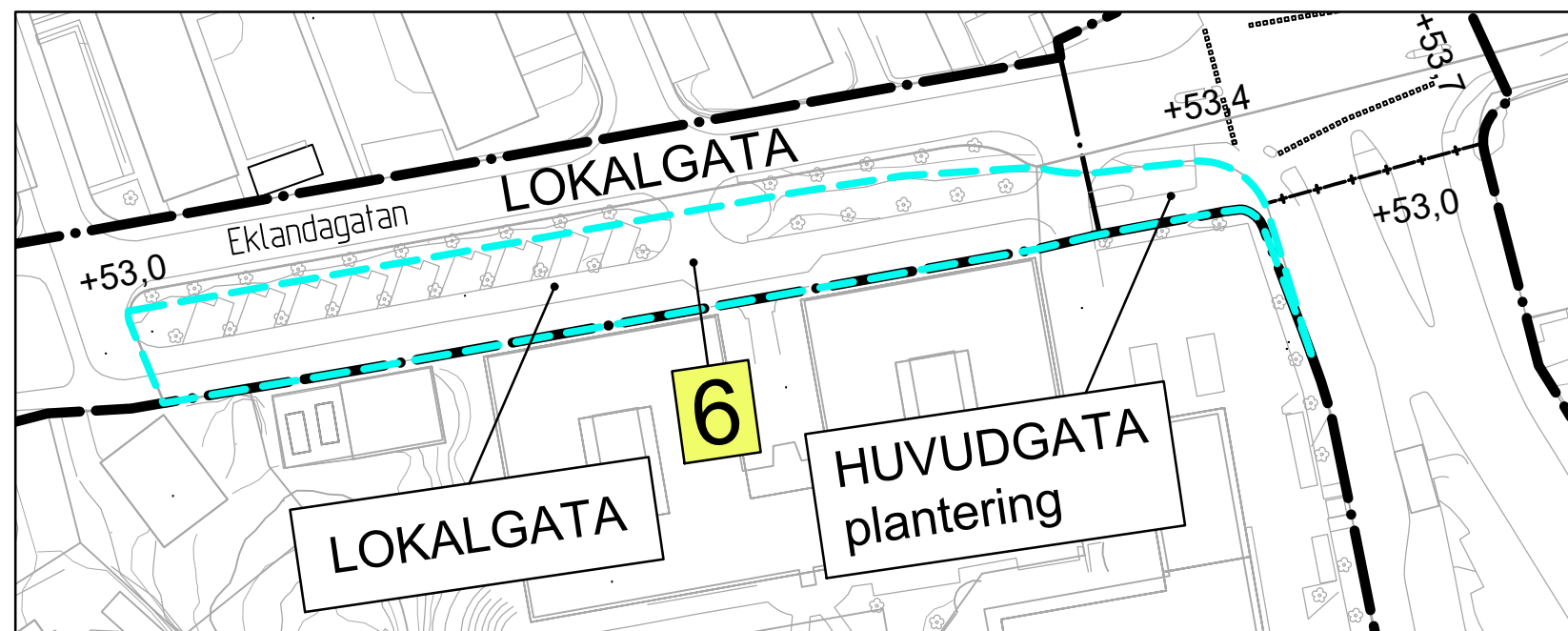
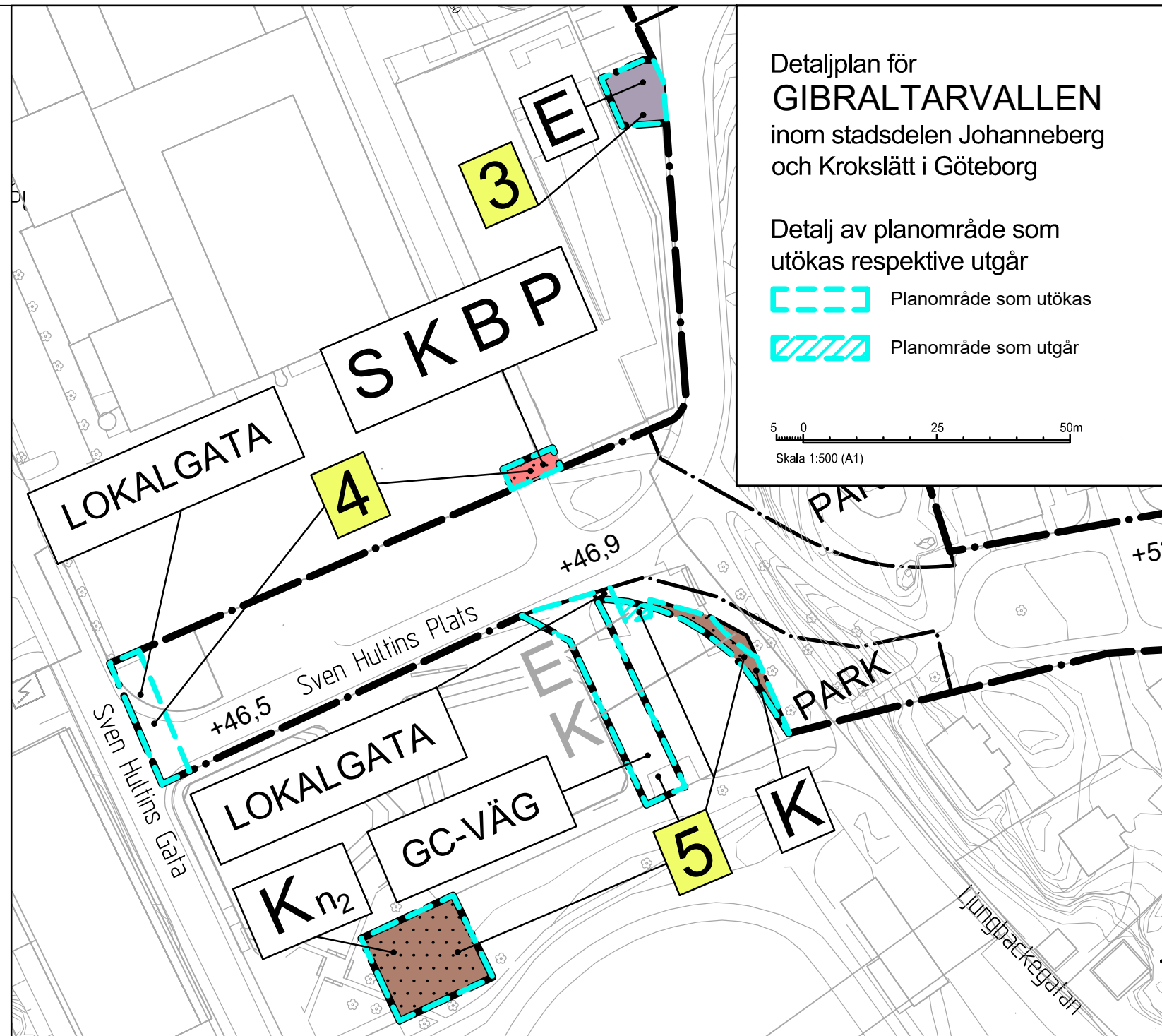
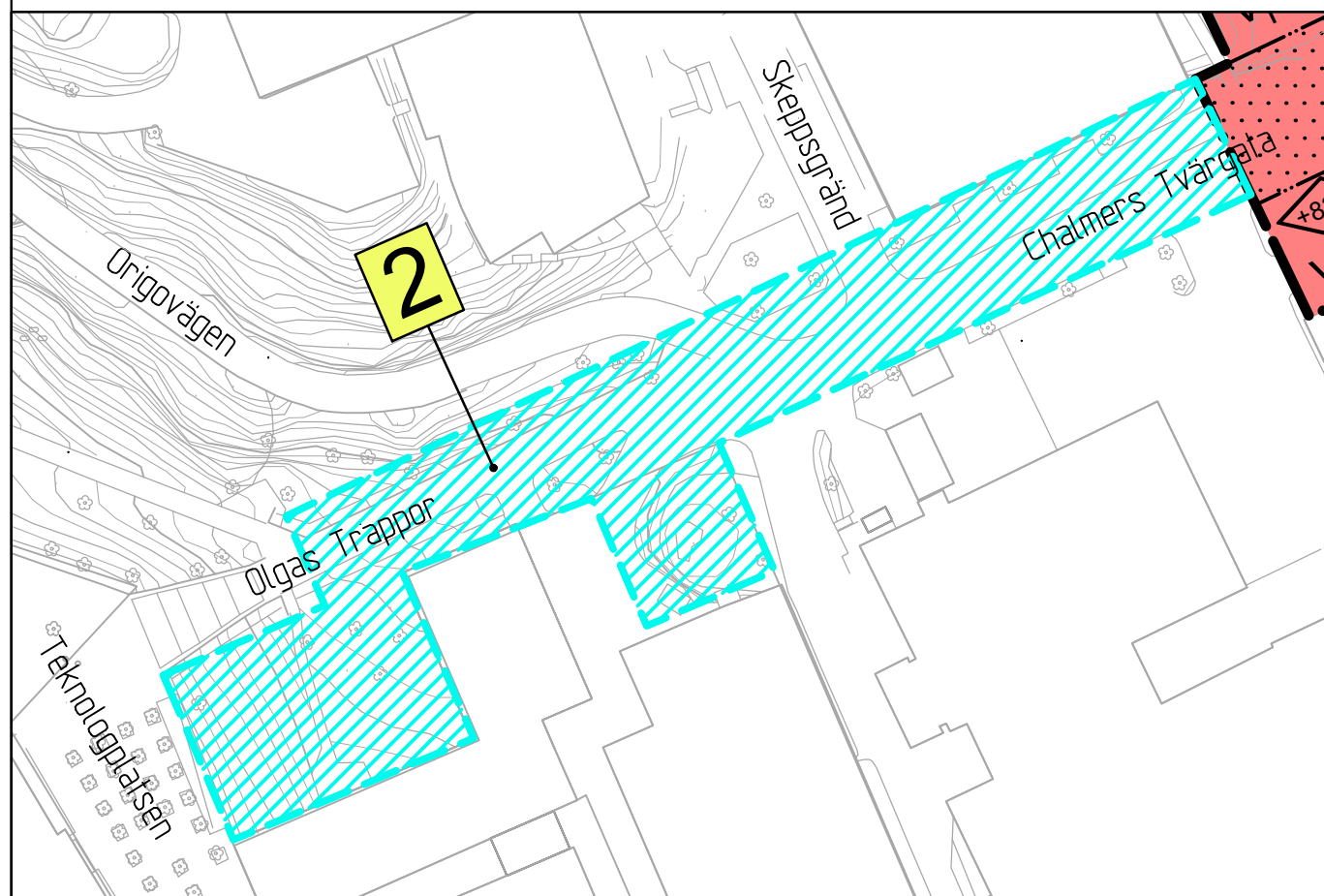
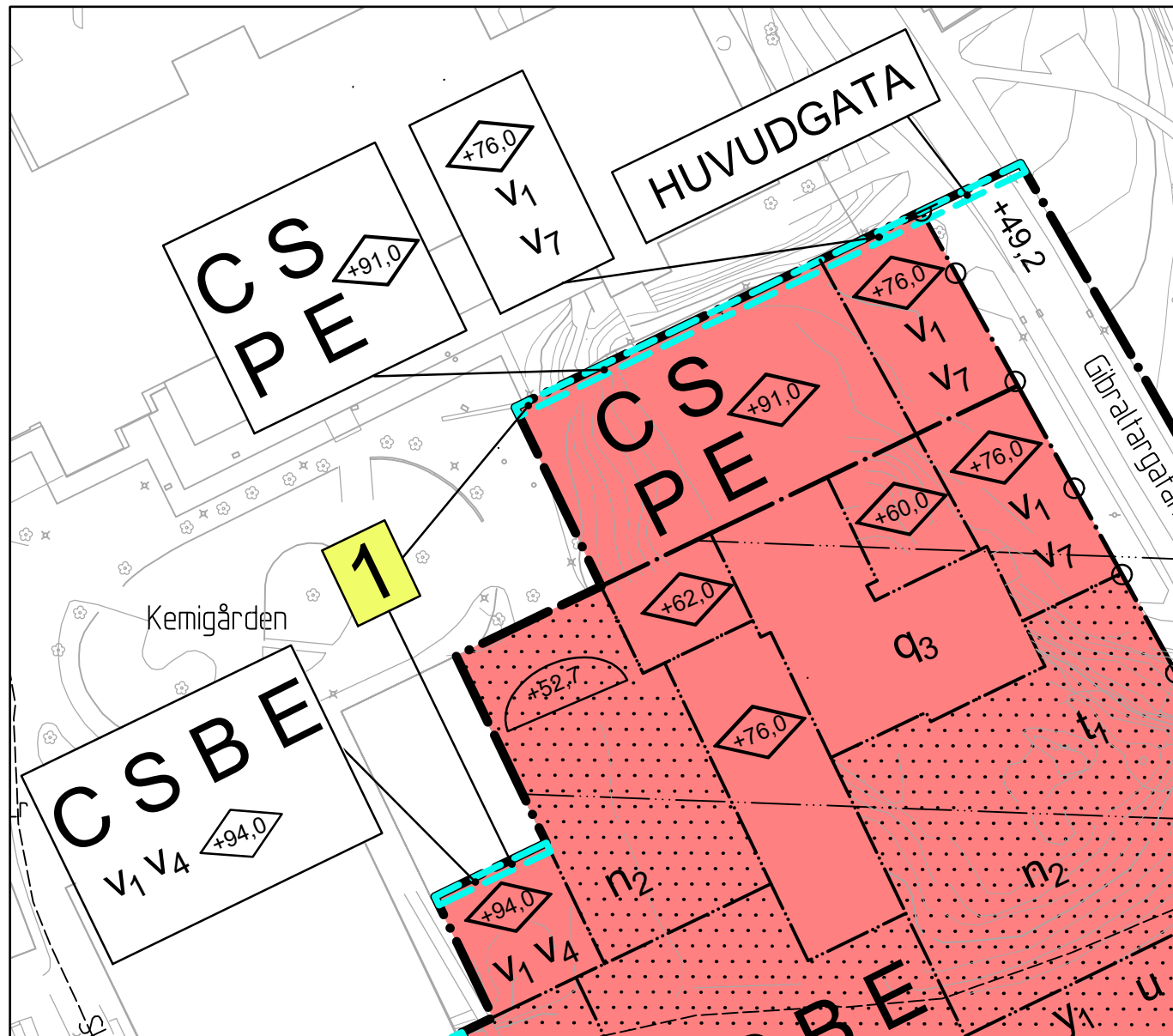
Det i tidigare samråd redovisade planområdet har i vissa delar fått nya förutsättningar.

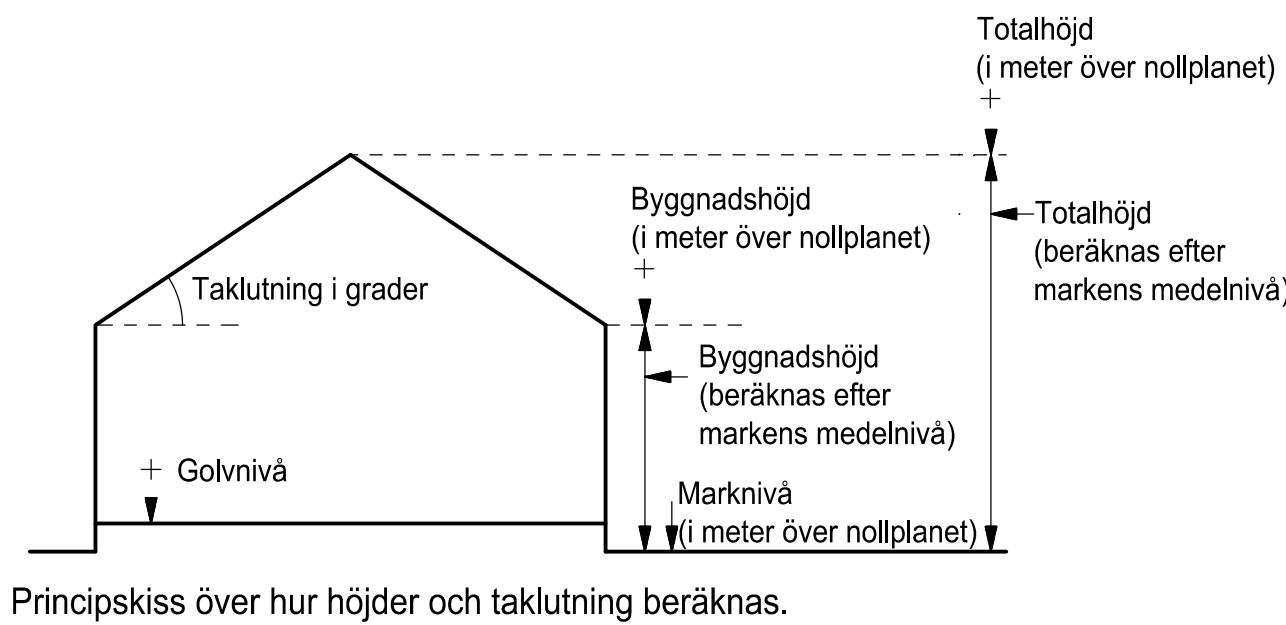
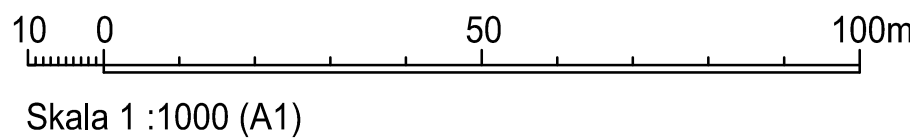
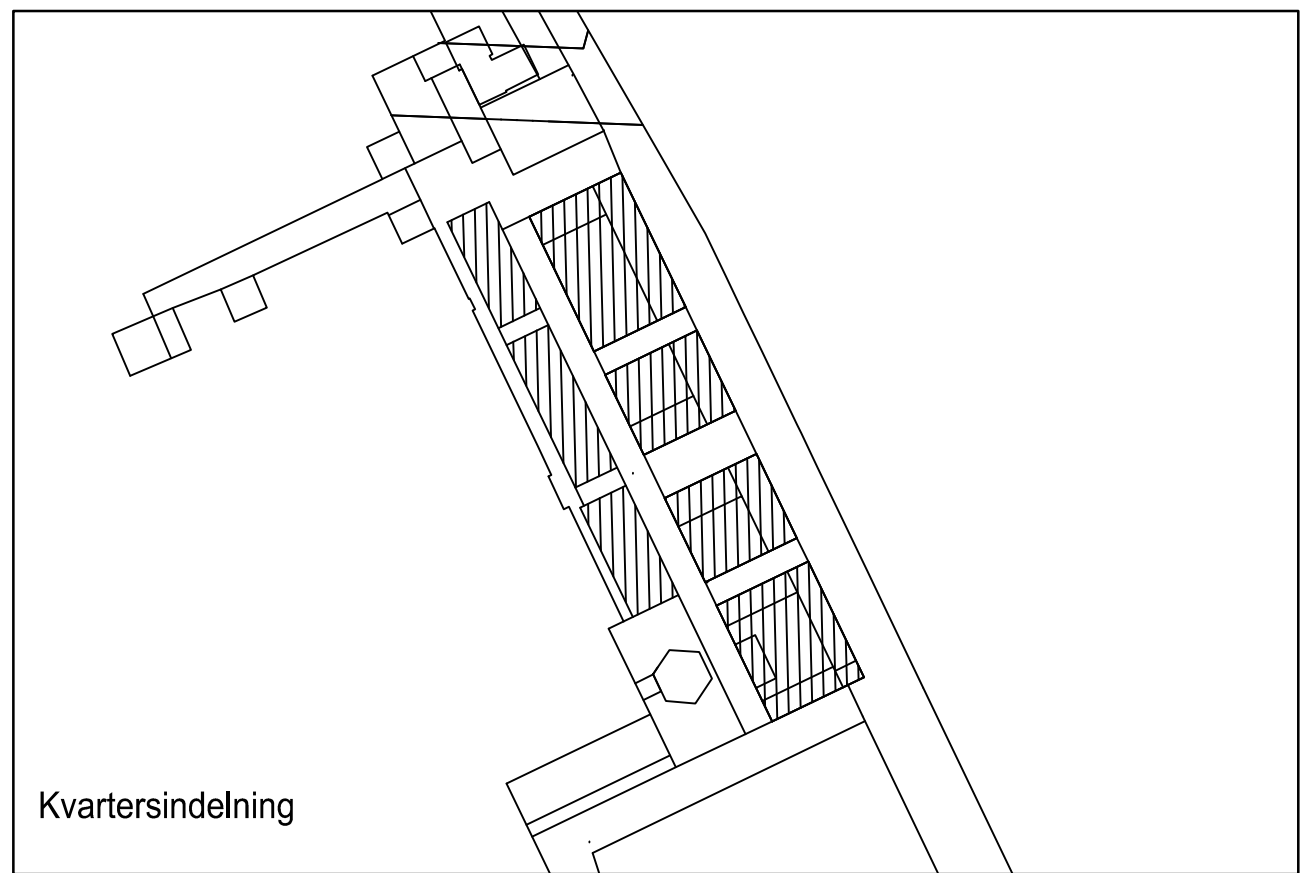
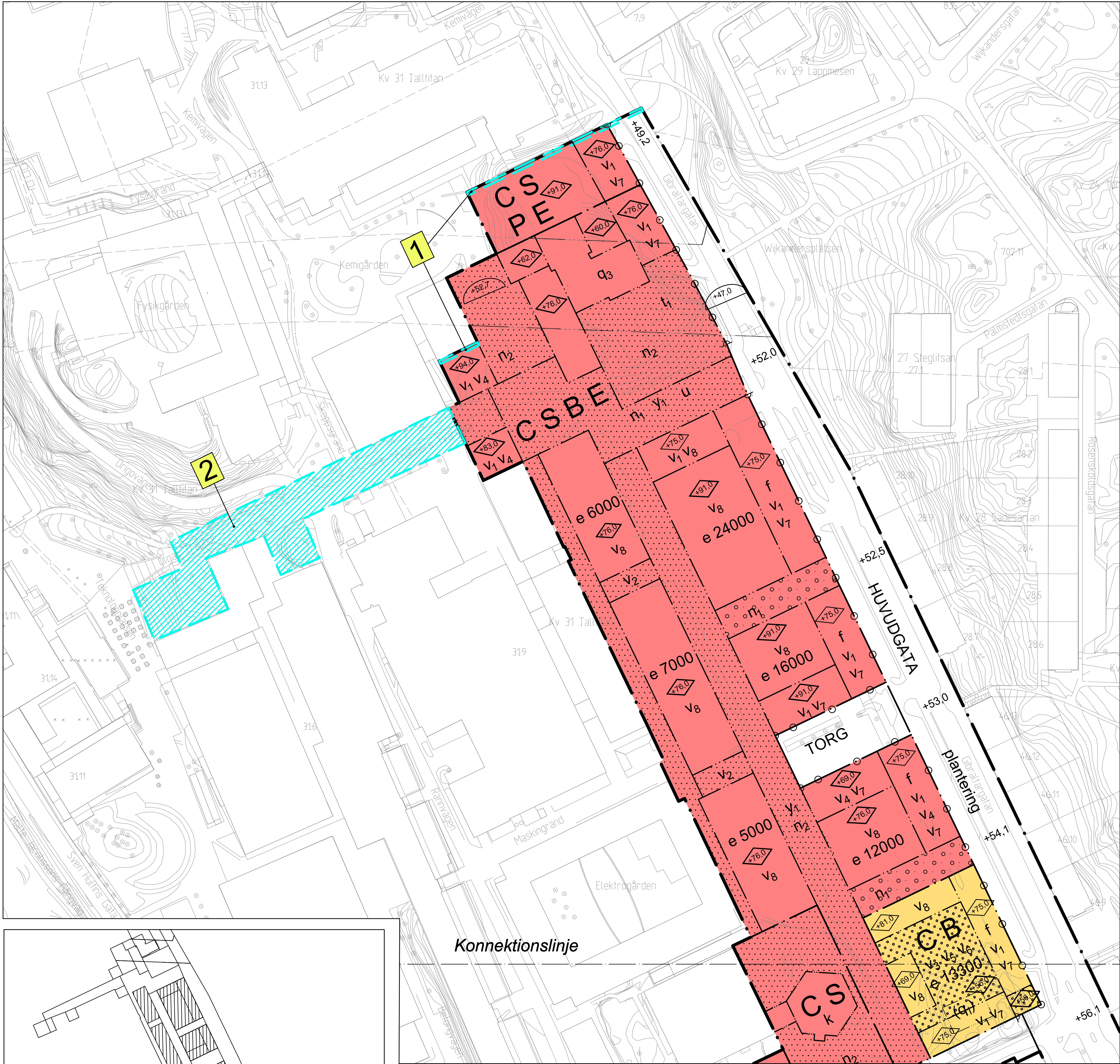
1. Två byggrätter föreslås utökas 1,5 meter norrut för att få till mer ändamålsenliga byggrätter. I och med detta utökas även planområdet för allmän plats gata med 1,5 meter norrut. Berörda fastighetsägare är Akademiska Hus, Chalmersfastigheter och Göteborgs Stad.
2. Del av planområde utgår på grund av avstånd till kraftcentral. Berörda fastighetsägare är Akademiska Hus och Statens Fastighetsverk.
3. Ny placering av transformatorstation. Avser flytt av befintlig transformatorstation för att frigöra yta i park. Berörd fastighetsägare är Akademiska Hus.
4. Ordnande av förhållande mellan kvartersmark och allmän plats vid Sven Hultins Plats. Berörda markägare är Akademiska Hus, Chalmersfastigheter och Göteborgs Stad.
5. Byte av mark ska genomföras för att få till en allmän gång- och cykelväg. Kvartersmark som tillkommer bekräftar pågående markanvändning och drift och skötsel av platsen. Berörda fastighetsägare är Chalmersfastigheter och Göteborgs Stad.
6. För att få till en bättre helhet och utformning av Eklandagatan väster om korsningen med Giblaltargatan föreslås privat mark söder om Eklandagatan regleras till allmän plats. Berörda markägare är Akademiska Hus och SGS Studentbostäder.

Gränsen för planområdet föreslås därmed justeras för dessa områden. Förändringarna av planområdet (1-6) redovisas på följande sidor. Förändringarna är redovisade i samrådskartan från 2015 för utläsning av planbestämmelser. Reviderat planförslag kommer att redovisas i granskningsskedet av detaljplanen där inkomna synpunkter från samråd och kompletterande samråd bearbetats.



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret





BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utan- för planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns för t₁ resp (q₁)
- Administrativ gräns
- Planområde som utökas
- Planområde som utgår

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
LOKALGATA	Lokal trafik
PARK	Parkmark
TORG	Torg med trädplantering

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
C	Centrum
E	Tekniska anläggningar
K	Kontor
P	Parkering
S	Utbildning

3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

+0,0	Föreskriven gatuhöjd i meter över nollplanet
lek	Lekplats
plantering	Plantering med trädrad utmed gata

4. UTNYTTJANDEGRAD

e 0000	Största bruttoarea i kvm inom respektive kvarter (se kvartersindelning)
--------	---

5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Mark där byggnad inte får uppföras.
	Mark får byggas under med planterbart bjälklag.
	Mark får byggas under med körbart bjälklag.
t ₁	Marken ska vara tillgänglig för allmän tunnel för spårtrafik
y ₁	Marken ska vara tillgänglig för fordonsangöring till fastighet.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

6. MARKENS ANORDNANDE

	Körbar utfart får inte anordnas.
n ₁	Marken ska utformas för publikt tillgängliga platser och stråk. Se planbeskrivning sid 22.
n ₂	Marken ska utformas för publikt tillgängliga platser och stråk. Minst 30 % av ytan ska vara planterad. Träd och högre vegetation ska finnas. Se planbeskrivning sid 22.

7. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

+0,0	Högsta respektive lägsta byggnadshöjd i meter över nollplanet, är +/- 1 meter från angiven höjd. Högsta totalhöjd är 4,0 meter ovan angiven byggnadshöjd. Takvåning ska från ytersida av kvarter vara indragna med minst 2,0 meter från fasadliv. Tak får ha en lutning om högst 10 grader. Övan högsta totalhöjd tillåts hisstopp.
+0,0	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Hisstopp tillåts ovan högsta totalhöjd.
V ₁	Minst 50 % av bottenvåning ska användas för centrumändamål, med publik verksamhet som har entré från gata eller från område markerat med n ₁ och n ₂ .

V ₂	Två förbindelsegångar får ovan mark anordnas till en bredd av högst 3,5 meter. Fri höjd om minst 4,7 meter ska tillgodoses i markplan.
V ₃	Gärdsyta på bjälklag ska till minst 50 % vara planterad.
V ₄	Minst 30 % av bruttoarean inom område markerat med v ₁ ska användas för bostadsändamål.
V ₅	Enbart bottenvåning får användas för centrumändamål. Galler för hela användningsområdet.
V ₆	Balkonger och burspråk tillåts ovan mark som inte får bebyggas. Galler för hela användningsområdet.
V ₇	Entréer ska placeras mot allmän plats
V ₈	Entréer ska placeras mot område markerat med n ₁ eller n ₂ .

För möjlig användning som lokalyta ska bottenvåningar ha en våningshöjd om minst 3,7 meter.
Byggnader ska placeras med fasadliv i fastighetsgräns mot HUVUDGATA och LOKALGATA.
Parkering får inte exponeras i fasad mot HUVUDGATA och LOKALGATA eller mot område markerat med n₁ och n₂, undantaget kvartersmark avsedd för parkering med användning P.

Byggnader mot HUVUDGATA ska ha en sammanhållen gestaltning, för att samspela med befintlig bebyggelse på motsstående sida gatan. Fasaderna ska vara ljusa och släta. Takfoten ska vara sammanhängande för resp. kvarter. Utskjutande balkonger eller burspråk tillåts inte utanför fasadliv mot gata. Se planbeskrivning sid 19.

Schaktning, sprängning, bormning eller andra ingrepp i undergrunden får inte utföras som kan skada tunnel för spårtrafik. Ingrepp i undergrunden får inte utföras samt ingen ny eller tillbyggd del av byggnad får läggas på lägre höjd i meter över nollplanet än det plan, som fixeras av de höjder, som anges inom halvcirklar, varvid höjderna tolkas så som de tillämpas beträffande gatuhöjder.

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- kvalitetsprogram

8. SKYDDS-/ VARSAMHETSBESTÄMMELSER

(q ₁)	Tillfällig skyddsbestämmelse. Byggnaden får flyttas, men inte rivas och ska exteriör (fasader och tak) bevaras till såväl helhet som material och detaljer.
q ₂	Ny placering för byggnad markerad med (q ₁). Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden ska exteriört (fasader och tak) bevaras till såväl helhet som material och detaljer.
q ₃	Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas. Byggnadens exteriör (fasader och tak) ska bevaras till såväl helhet som material och detaljer.
k	Byggnadens kopparbeklädnad ska bevaras och vid behov ersättas med ny koppar. Ändring av byggnadens form medges inte. Öppningar får inte tas upp i byggnadens fasad/tak.

9. STÖRNINGSSKYDD

Om ekv ljudnivå utomhus vid fasad för bostad överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida med högst 50 dBA vid fasad. Om 60 dBA ekv ljudnivå överskrids vid fasad ska ljudnivån inomhus i bostadsrum uppfylla ljudklass B enligt SS25267 avseende ljudisolering mot trafik eller annan ljudkälla utomhus. Ljudnivån bör vid minst en utplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

10. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.	
a ₁	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
a ₂	Utökad marklovpplikt för trädffällning.

UPPLYSNINGAR

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 enligt anvisningar från Kretslopp och Vatten innan avledning till allmänt ledningsnät. Vatten från trafik- och parkeringsytor ska renas innan avledning till allmänt ledningsnät.
Placering av träd närmare än 4 meter fram VA-ledningar ska ske i samråd med Kretslopp och Vatten.
Placering av träd närmare än 4 meter fram elledningar ska ske i samråd med Göteborg Energi.

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

BN utställning _____
BN godk./antag. _____
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

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

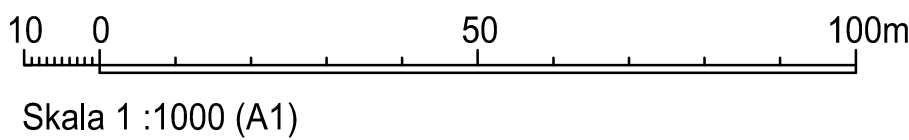
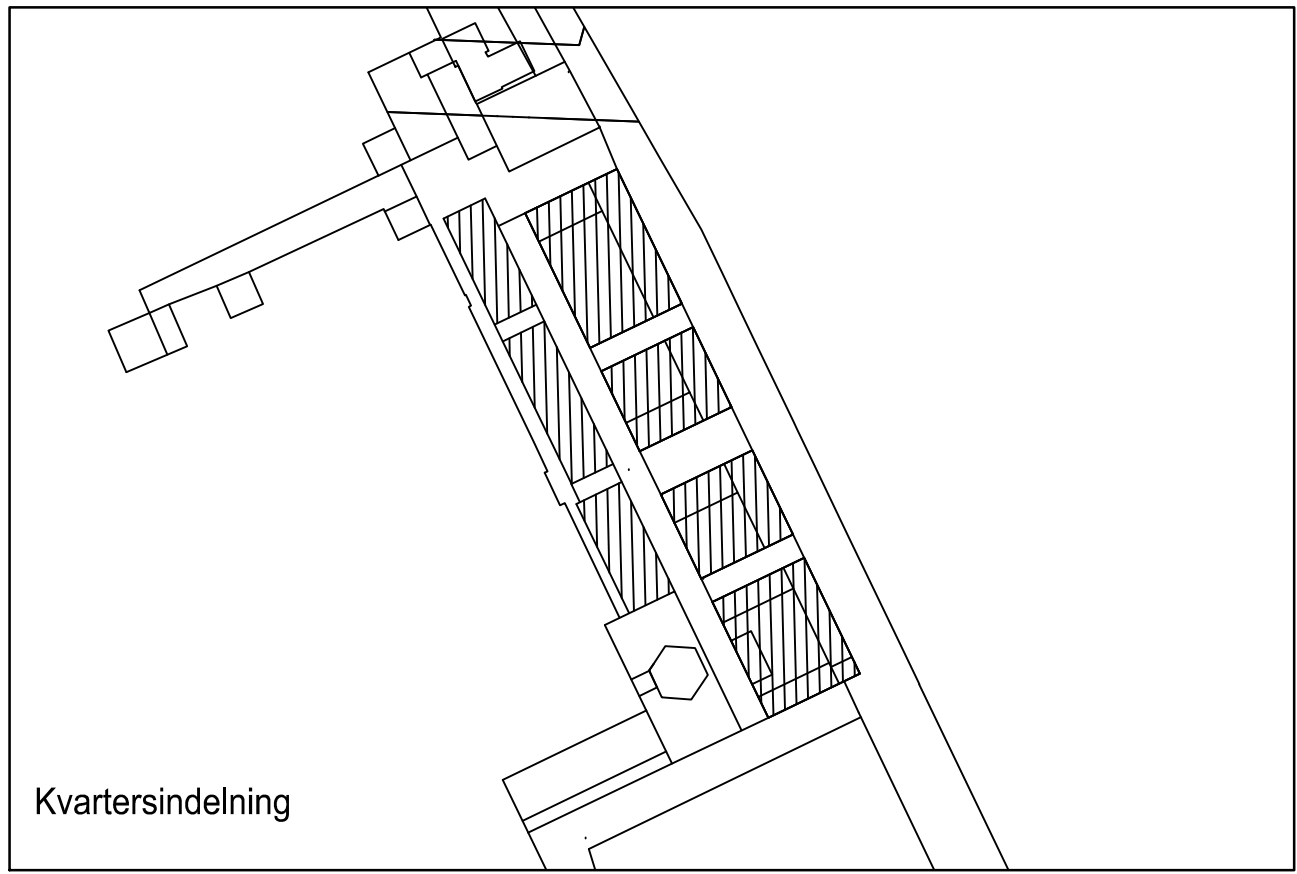
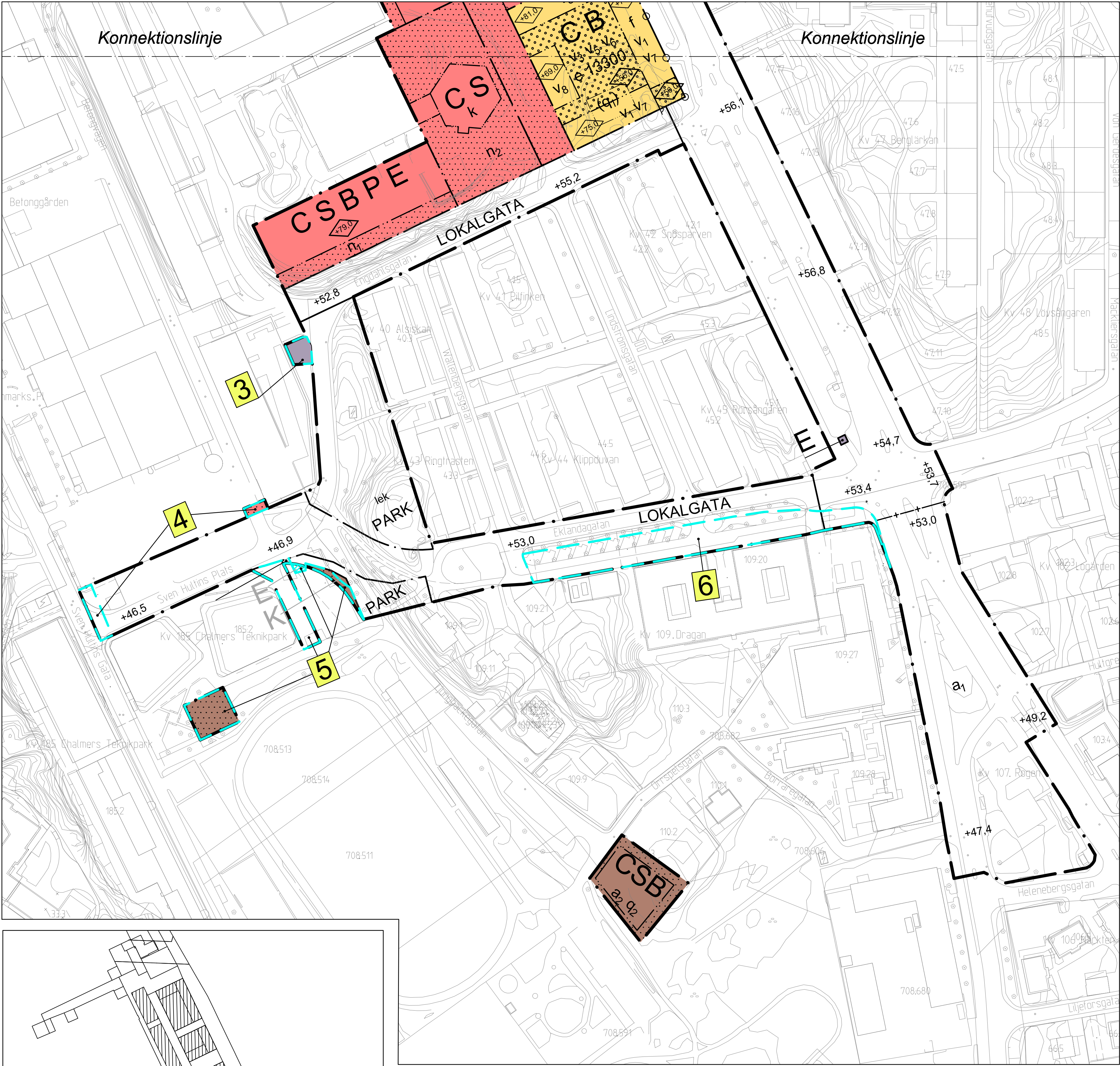
Detaljplan för GIBRALTARVALLEN inom stadsdelen Johanneberg och Krokslätt i Göteborg

Göteborg 2015-08-18 Samråd 2018-12-12 Kompletterande samråd

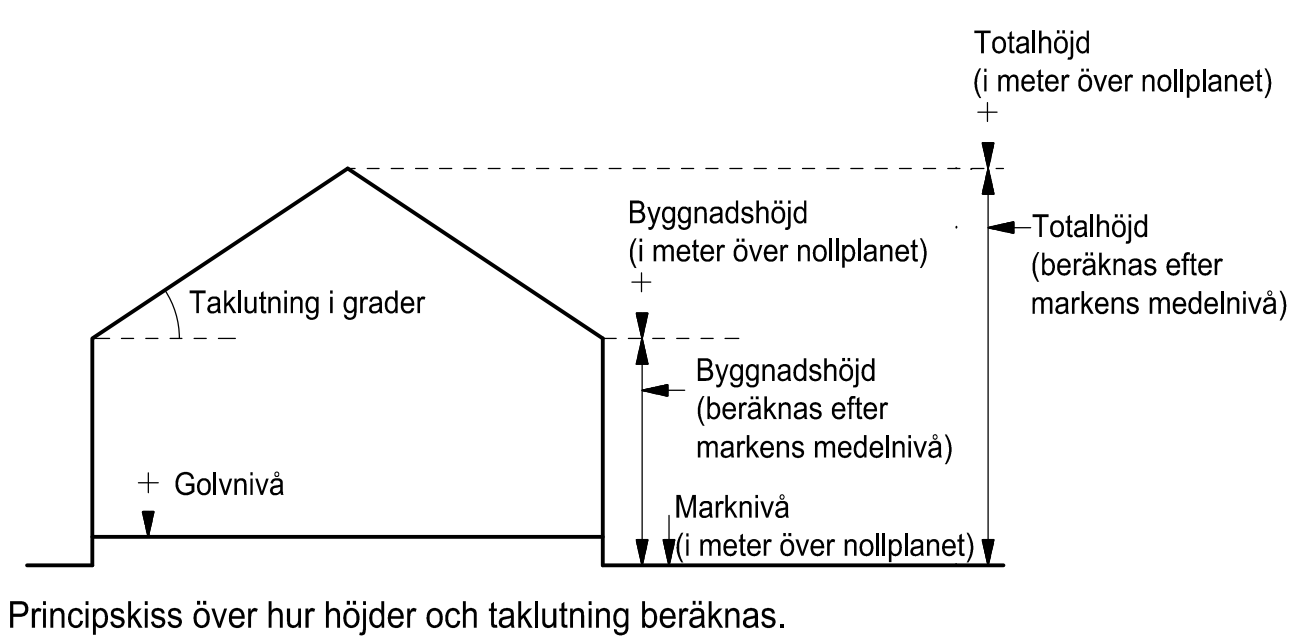
Fredric Norrå
Planchef
Frida Kjäll
Planhandläggare

PLANKARTA 1

2 - XXXX



Cadritad av: Nazdar Ghalali, White arkitekter AB



BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utan- för planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns för t resp (q1)
- Administrativ gräns
- Planområde som utökas
- Planområde som utgår

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
- LOKALGATA: Lokal trafik
- PARK: Parkmark
- TORG: Torg med trädplantering

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B: Bostäder
- C: Centrum
- E: Tekniska anläggningar
- K: Kontor
- P: Parkering
- S: Utbildning

3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0,0: Föreskriven gatuhöjd i meter över nollplanet
- lek: Lekplats
- plantering: Plantering med trädrad utmed gata

4. UTNYTTJANDEGRAD

- e 0000: Största bruttoarea i kvm inom respektive kvarter (se kvartersindelning)

5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark där byggnad inte får uppföras.
- Mark får byggas under med planterbart bjälklag.
- Mark får byggas under med körbart bjälklag.
- t1: Marken ska vara tillgänglig för allmän tunnel för spårtrafik
- y1: Marken ska vara tillgänglig för fordonsangöring till fastighet.
- u: Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

6. MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas.
- n1: Marken ska utformas för publikt tillgängliga platser och stråk. Se planbeskrivning sid 22.
- n2: Marken ska utformas för publikt tillgängliga platser och stråk. Minst 30 % av ytan ska vara planerad. Träd och högre vegetation ska finnas. Se planbeskrivning sid 22.

7. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- Högsta respektive lägsta byggnadshöjd i meter över nollplanet, är +/- 1 meter från angiven höjd. Högsta totalhöjd är 4,0 meter ovan angiven byggnadshöjd. Takvåning ska från yttersida av kvarter vara indragna med minst 2,0 meter från fasadliv. Tak får ha en lutning om högst 10 grader. Övan högsta totalhöjd tillåts hisstopp.
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Hisstopp tillåts ovan högsta totalhöjd.
- V1: Minst 50 % av bottenvåning ska användas för centrumändamål, med publik verksamhet som har entré från gata eller från område markerat med n1 och n2.

- V2: Två förbindelsegångar får ovan mark anordnas till en bredd av högst 3,5 meter. Fri höjd om minst 4,7 meter ska tillgodoses i markplan.
- V3: Gårdsyta på bjälklag ska till minst 50 % vara planterad.
- V4: Minst 30 % av bruttoarea inom område markerat med v1 ska användas för bostadsändamål.
- V5: Enbart bottenvåning får användas för centrumändamål. Galler för hela användningsområdet.
- V6: Balkonger och burspråk tillåts ovan mark som inte får bebyggas. Gäller för hela användningsområdet.
- V7: Entréer ska placeras mot allmän plats
- V8: Entréer ska placeras mot område markerat med n1 eller n2.

För möjlig användning som lokalyta ska bottenvåningar ha en våningshöjd om minst 3,7 meter.

Byggnader ska placeras med fasadliv i fastighetsgräns mot HUVUDGATA och LOKALGATA.

Parkering får inte exponeras i fasad mot HUVUDGATA och LOKALGATA eller mot område markerat med n1 och n2, undantaget kvartersmark avsedd för parkering med användning P.

- f: Byggnader mot HUVUDGATA ska ha en sammanhållen gestaltning, för att samspela med befintlig bebyggelse på motsstående sida gatan. Fasader utförs ljusa och släta. Takfoten ska vara sammanhängande för resp. kvarter. Utskjutande balkonger eller burspråk tillåts inte utanför fasadliv mot gata. Se planbeskrivning sid 19.
- +0,0: Schaktning, sprängning, borming eller andra ingrepp i undergrunden får inte utföras som kan skada tunnel för spårtrafik. Ingrepp i undergrunden får inte utföras samt ingen ny eller tillbyggd del av byggnad får läggas på lägre höjd i meter över nollplanet än det plan, som fixeras av de höjder, som anges inom halvcirklar, varvid höjderna tolkas så som de tillämpas beträffande gatuhöjder.

8. SKYDD-/ VARSAMHETSBESTÄMMELSER

- (q1): Tillfällig skyddsbestämmelse. Byggnaden får flyttas, men inte rivas och ska exteriört (fasader och tak) bevaras till såväl helhet som material och detaljer.
- q2: Ny placering för byggnad markerad med (q1). Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden ska exteriört (fasader och tak) bevaras till såväl helhet som material och detaljer.
- q3: Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas. Byggnadens exteriör (fasader och tak) ska bevaras till såväl helhet som material och detaljer.
- k: Byggnadens kopparkäladnad ska bevaras och vid behov ersättas med ny koppar. Ändring av byggnadens form medges inte. Öppningar får inte tas upp i byggnadens fasad/tak.

9. STÖRNINGS SKYDD

Om ekv ljudnivå utomhus vid fasad för bostad överskrider 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida med högst 50 dBA vid fasad. Om 60 dBA ekv ljudnivå överskrider vid fasad ska ljudnivån inomhus i bostadsrum uppfylla ljudklass B enligt SS25267 avseende ljudisolering mot trafik eller annan ljudkälla utomhus. Ljudnivån bör vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

10. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- a1: Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- a2: Utökad marklovpåskikt för trädfallning.

UPPLYSNINGAR

Lägst golvnivå för avlopp är 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt för att självfall ska tillåtas. Dagvatten ska i första hand omhändertagas på tomtmark, annars fördrojas enligt anvisningar från Kretslopp och Vatten innan avledning till allmänt ledningsnät. Vatten från trafik- och parkeringsstor ska renas innan avledning till allmänt ledningsnät. Placering av träd närmare än 4 meter fram VA-ledningar ska ske i samråd med Kretslopp och Vatten. Placering av träd närmare än 4 meter fram elledningar ska ske i samråd med Göteborg Energi.

SAMRÅDSHANDLING

- Samrådshandlingarna består av:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - kvalitetsprogram
- illustrationsritning
- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samrådsplans

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

- BN utställning
- BN godk./antag.
- 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

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för GIBRALTARVALLEN inom stadsdelen Johanneberg och Krokslätt i Göteborg

Göteborg 2015-08-18 Samråd 2018-12-12 Kompletterande samråd

Fredric Norrå
Planchef

Frida Kjäll
Planhandläggare

PLANKARTA 2

2 - XXXX