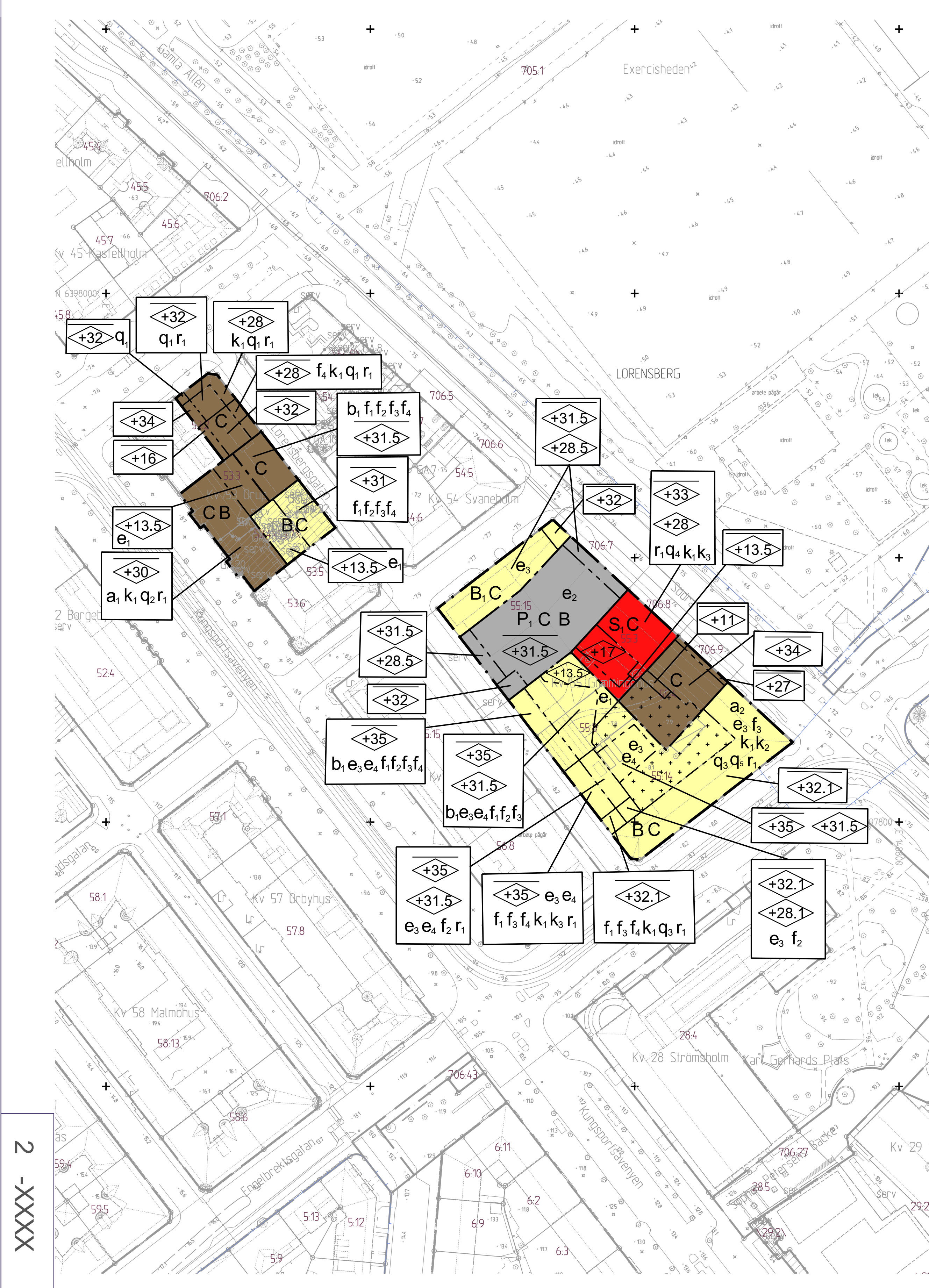




2 -XXXX
st

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder.
- B₁ Studentbostäder.
- C Centrum.
- P₁ Parkeringshus.
- S Skola, endast gymnasium och/eller vuxenutbildning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Utöver angiven nockhöjd får komplementbyggnader uppföras till en högsta nockhöjd av 3,5 meter över angiven nockhöjd med sammanlagt högst 50 m² byggnadsarea
- e₂ Utöver angiven nockhöjd får egenskapsområdet bebyggas med bostäder upp till en högsta nockhöjd på +35 meter över angivet nollplan
- Endast komplementbyggnader. Bjälklag får underbyggas
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan

Byggnadens användning

- e₃ Endast centrumändamål och bostadskomplement så som miljörum, cykelrum, tvättstuga, gemensamhetslokal och liknande får uppföras i markplan
- e₄ Endast bostadsändamål tillåts från våning 2 och uppåt

Utformning

- f₁ Minst en entré ska lokaliseras mot Lorensbergsgatan
- f₂ Taket ska vara brutet sadeltak
- f₃ Takkupor får uppföras och uppta högst 40% av längsgående fasads längd per våningsplan samt ska vara indragna 0,4 meter från fasadliv
- f₄ Takfot ska vara markerad och ska till höjd ansluta till eller underordna sig takfot i befintlig hörnbyggad mot Vasagatan respektive Engelbrektsgatan

Vid påbyggnad ska tidigare takfot tydligt framträda i ny fasad mot gata

Större tekniska anläggningar (tex fläktaggregat, hisstoppar, kylanläggningar) ska inrymmas inom tillåten byggnadsvolym

Fasadutformning inklusive sockelvåning och takfot ska vid ombyggnad och nybyggnad utföras med en tydlig vertikalitet/profilering så att uttrycket av en småskalig fastighetsindelning i gaturummet bibehålls mot Lorensbergsgatan och Södra Vägen

Mot Lorensbergsgatan får balkonger inte sticka ut över gatan mer än 30 cm och ska placeras minst 3,6 meter ovan gatans höjd

Utförande

- b₁ Byggnad ska utformas och utföras så att det vid skyfall med återkomsttid 100 år finns 0,2 meter marginal till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion. Alternativt ska byggnaden konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån

Tekniska anläggningar i form av ventilation och fläktar ska samordnas och placeras så att riktvärden för buller för tyst sida uppnås.

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovspliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om

ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå

Skydd av kulturvärden

- q₁ Ursprunglig fasad ska till material och utformning bevaras mot gata. Bestämmelsen gäller ej markplan
- q₂ Byggnadens fasader och tak ska bevaras i sin helhet med avseende på byggnadens ursprungliga utseende och utförande, symmetriskt uppbyggd gatufasad, vånings-specifik rik ornamentik i tydlig nyrenässans, individuellt utformad för de olika våningsplanen med listverk, pilastrar, balkongkonsoler, mittsalit med atlanter, festonger och takfot, brutet sadeltak täckt med svart falsad plåt, valmat takfall med små takkupor i det nedre takfallet. Undantag gäller utbyta fönster mot Kungälvsgatan samt skyltfönster och uppglasade dörrar i markplan
- q₃ Fasadutformning i gult tegel och sockel i skiffer ska bevaras
- q₄ Fasader mot gata ska bevaras avseende material, balkong, dekor, portik, portar, valvslagna vindfång med nischer, gjutjärnsgrindar, armaturer, sigill och sockel med graveringar. Trapphus och mönstermurning i fasad mot gård ska bevaras. Byggnadens interiör ska bevaras avseende ursprunglig planlösning, stuckatur och ursprungliga snickerier med hel- och halvfranska dörrar, fönster- och dörromfattningar, platsbyggda skåp, listverk, trappräcken, bröstningspanel och kassettindelad tak

- q₅ Neonskylt ska bevaras och vara placerad inom avfasat hörn mot Engelbrektsgatan/ Lorensbergsgatan
 - r₁ Byggnad får inte rivas
- Undantag från bestämmelse om rivningsförbud får medges för varsamma ingrepp i stomme samt tak för att möjliggöra på- och tillbyggnation och/eller grundförstärkning av byggnaden

Varsamhet

- k₁ Vid byte av fönster ska dessa motsvara den ursprungliga byggnadens fönster med avseende på utformning, färgsättning och material. Undantaget skyltfönster och dörrar i markplan
- k₂ Fasadens indelning avseende balkonger, burspråk och fönstersättning ska bibehållas
- k₃ Fönstersättning ska bibehållas mot gata

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt

- a₁ Bygglov krävs även för underhållsarbeten
- a₂ Bygglov krävs även för att ta ner, flytta eller väsentligt ändra neonskylt "Parfymeri"

SAMRÅDSHANDLING

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

- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samråds-krets

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

SBN antagande
Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), standard planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2018-08-01

GRUNDKARTAN

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

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för bostäder, kontor och centrum inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

Göteborg 2025-01-09

Maria Lejon
Enhetschef detaljplan centrum väst

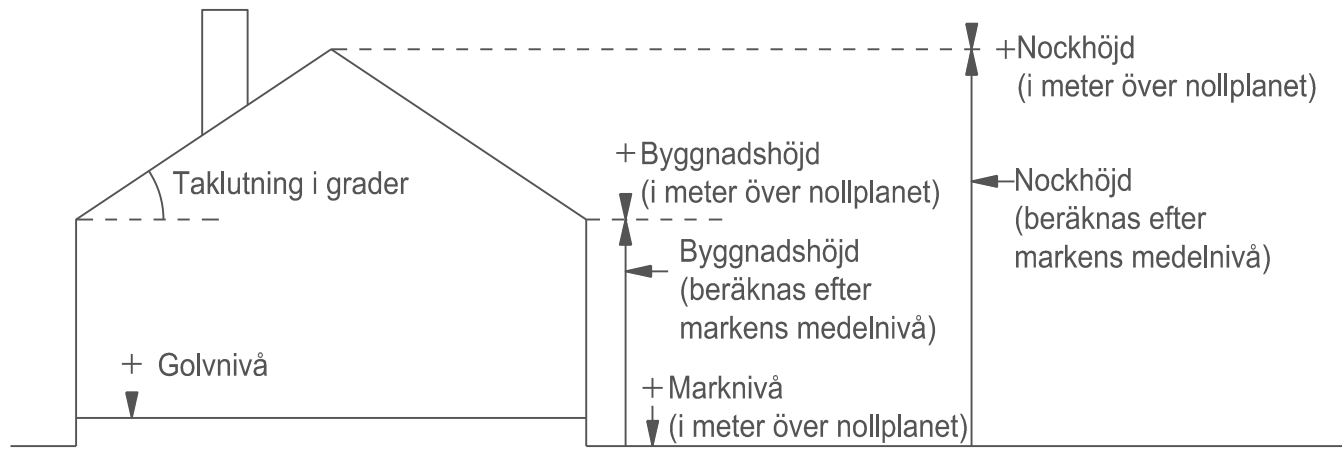
Katarina Carlsson
Projektleddare

Hillevie Kittel
Planarkitekt
Liljewall Arkitekter

PLANKARTA

2 -XXXX

Cadritad av: Hillevie Kittel



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas