

Gäller sammanlagt inom användningsområde B,CDPS
e₂3200 g₁ f₅ f₇

Gäller sammanlagt inom användningsområdet SDBCPR
e₁15000

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)	PLANHANDLINGAR
BN granskning 2017-06-21 § 357	Plankarta med bestämmelser
BN godk./antag. 2018-04-24 § 128	Planbeskrivning
KF antagande 2019-06-07 § 14	
Laga kraft 2018-11-06 /AM	

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökad planförfarande

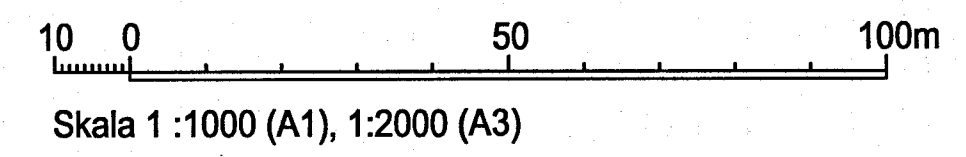
GRUNDKARTAN	Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.
Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas.	
Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000	

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
Bostäder i Fixfabriksområdet
inom stadsdelarna
Kungsladugård och Sandarna i
Göteborg, en del av BoStad2021

Göteborg 2017-06-21, rev. 2018-04-24

Karoline Rosgardt Planchef
Maria Lejon Projektledare
Hanna C Kaplan Plankonsult, ÅF



2^{aa}-5432
4 st

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns 2. Linje från vilken avsteg får göras med 1 meter i sidled åt vardera håll. Avgränsar endast höjdangivelse.
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

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 (PBL 4 kap. 5§)

- TORG Torg
- GATA Gata
- GÅNG Gångväg. Angöringstrafik till intilliggande fastighet tillåts.
- PARK Park
- GATA (SDBCRO) Allmän plats får överbyggas med användning angiven inom parentes, Minsta fri höjd 6 meter över gata.

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (PBL 4 kap. 5§)

- B Bostäder
- B₁ Bostäder. Bostad får ej inredas i entréväning, gäller till ett djup om minst 6 meter från fasad mot allmän plats.
- C Centrum
- D Vård
- E₁ Transformatorstation
- Z₁ Icke störande småindustri
- O Tillfällig vistelse
- P Parkering
- R Besöksanläggningar
- S Skola

3. EGENSKAPSBESTÄMMELSER

3.1 ALLMÄN PLATS

- gång Gångväg med minsta bredd 1,5 m ska finnas. (PBL 4 kap. 5 §)
- gc-väg Gång- och cykelväg. (PBL 4 kap. 5 §)
- skydd Bullerskärm får uppföras till en höjd av 6,5 meter mot vagnhallen. Bullerskärmen ska vara genomskiktig till minst 60%. (PBL 4 kap. 12 §)
- ramp Körbar ramp ska finnas mellan torg och Ostindiegatan. (PBL 4 kap. 5 §)
- balkong Balkong får kruga ut högst 0,6 m över GATA om underkant balkong är minst 5 meter över marknivån. Ej tillåtet där bestämmelsen inte finns. (PBL 4 kap. 5 §)

3.2 KVARTERSMARK

- Marken får inte förses med byggnad. Elskåp får uppföras. Balkonger får kruga ut. (PBL 4 kap. 11 §)

- På marken får inga andra byggnader än komplementbyggnader placeras. Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Balkong får kruga ut. (PBL 4 kap. 11 §)
- e₀000 Största tillåtna bruttoarea i kvadratmeter ovan mark. (PBL 4 kap. 11 §)
- e₂000 Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader i kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3 meter. (PBL 4 kap. 11 §)
- e₃000 I entréplan ska minst angiven yta upplåtas för centrumändamål. (PBL 4 kap. 11 §)
- e₄000 Största tillåtna bruttoarea för bostadsändamål. (PBL 4 kap. 11 §)
- e₅000 Största tillåtna byggnadsarea för idrottsändamål. (PBL 4 kap. 11 §)
- e₆000 Största tillåtna bruttoarea för transformatorstation. (PBL 4 kap. 11 §)
- n₁ Parkering får ej anordnas, gäller ej handkapparkering. (PBL 4 kap. 13 §)
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 11 §)
- Minsta respektive största tillåtna takvinkel. (PBL 4 kap. 16 §)
- Hisstoppar får inte överskrida takets nock, där inget annat anges. (PBL 4 kap. 16 §)
- b₁ Minsta rumshöjd i entréplan mot allmän plats ska vara 3,3 meter. Ett demonterbart bjälklag som inte är en förutsättning för byggnadens bärande konstruktion får uppföras. (PBL 4 kap. 16 §)
- b₂ Byggnad ska utföras så att naturligt översvämande vatten upp till nivån 0,4 meter över marknivån inte skadar byggnadens konstruktion. (PBL 4 kap. 16 §)
- Slutna kvarter ska ha genomgående trapphus eller trapphus i anslutning till portik. Gäller ej mot vagnhall. (PBL 4 kap. 16 §)
- Balkonger får ej glasas in utanför fasadliv. Gäller ej mot gård. (PBL 4 kap. 16 §)
- f₁ Fasadmaterial ska vara tegel. Gäller ej mot gård. (PBL 4 kap. 16 §)
- f₂ Byggnad ska utformas som två sammanbyggda volymer med respektive höjder avgränsade med egenskapsgräns 2. Fasadmaterial ska vara tegel. (PBL 4 kap. 16 §)
- f₃ Portik med minsta bredd 3 meter ska finnas. (PBL 4 kap. 16 §)
- f₄ Bostadsbyggnad får ej uppföras. Balkong får kruga ut. (PBL 4 kap. 11 §)
- f₅ Parkering ska vara indragen minst 6 meter från fasad mot allmän plats. (PBL 4 kap. 16 §)
- f₆ Tak ska utformas som en del av gården. Trapphus och tekniska anläggningar får sticka upp max 3,5 meter över angiven nockhöjd. (PBL 4 kap. 16 §)
- f₇ Fasadmaterial ska vara tegel eller trä. (PBL 4 kap. 16 §)
- f₈ Minst 10% av fasaderna ska vara glasade, gäller inom hela användningsområdet, dock ej fasad mot vagnhall. (PBL 4 kap. 16 §)
- P₁ Parkeringsgarage får endast uppföras i ett plan. Gäller inom hela användningsområdet. (PBL 4 kap. 16 §)

- v₀00 Takkupor och frontespiser får anordnas till angiven procentandel av takfotslängden. (PBL 4 kap. 16 §)
- v₂ Takkupor och frontespiser får anordnas mot gården till högst 30% av takfotslängden. (PBL 4 kap. 16 §)
- v₃ Takkupor och frontespiser får ej anordnas. (PBL 4 kap. 16 §)
- v₄ Byggnad tillåts kruga ut. Minsta fri höjd 6 meter. (PBL 4 kap. 16 §)
- v₅ Byggnad tillåts kruga ut. Minsta fri höjd 4,7 meter. Pelare som ej skymmer sikht för trafik får placeras. (PBL 4 kap. 16 §)
- r Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. (PBL 4 kap. 16 §)
- k₁ Byggnaden får inte förvanskas. Taket ska vara täckt med rött taktegel. Fasader ska vara av mörkt rött tegel. Fönster och entrédörrar ska till form, indelning, proportioner, material och kulör vara lika ursprungliga. Utvändiga och invändiga detaljer så som mönstermurning, portaler samt sockel i granit, detaljer av koppar och ädelträ, ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, avseende på utseende och egenskaper, och får inte förenklas. (PBL 4 kap. 16 §)
- k₂ Byggnaden får inte förvanskas. Fasader ska vara av mörkt rött tegel. Fönster och entrédörrar ska till form, indelning, proportioner, material och kulör vara lika ursprungliga. Utvändiga och invändiga detaljer så som mönstermurningar, portaler samt sockel i granit, detaljer av koppar och ädelträ, ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, avseende på utseende och egenskaper, och får inte förenklas. (PBL 4 kap. 16 §)
- k₃ Byggnaden får inte förvanskas. Taket ska vara täckt med svart papp. Fasader ska vara av gult tegel. Fönster och entrédörrar ska till form, indelning, proportioner, material och kulör vara lika ursprungliga. Utvändiga och invändiga detaljer så som mönstermurning vid takfot, portal samt sockel i grå granit, smidesräcken och detaljer av koppar, marmor, mässing och ädelträ, ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, avseende utseende och egenskaper, och får inte förenklas. (PBL 4 kap. 16 §)
- k₄ Fasad mot Lantvärmsgatan ska vara av gult tegel likt ursprungligt. Fönster ska till form, indelning, proportioner, material och kulör vara lika ursprungliga. Gäller upp till takfotens höjd på intilliggande bevarad del av byggnad. Ursprungliga takfoten ska markeras på den nya fasaden likt ursprunglig takfot. Närmast högsta byggnaden mot Lantvärmsgatan får annan utformning väljas för att ansluta till byggnadens högre delar och möjliggöra tillgänglig entré, se sid. 36 i planbeskrivningen. (PBL 4 kap. 16 §)

- Trafikbuller: Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av takfotsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller istället 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 >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå 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. (PBL 4 kap. 12§)
- Industriebuller: Om maximal ljudnivå från industriebuller vid bostadens fasad överstiger 55 dBA nattetid ska lägenheter utformas så att minst ett bostadsrum har tillgång till en sida där maximal nivå inte överskrider 55 dBA. Fasader ska utföras i obrännbart material och brandklass EI30. Inga balkonger eller uteplatser mot Oscarsleden. Utrymning ska vara möjlig bort från Oscarsleden. Byggnad ska uppföras med sammanhållen betongstomme eller annan lösning som ökar motståndskraft vid gasexplosion. (PBL 4 kap. 12 §)
- m₁ Inga huvudentréer riktade mot Oscarsleden. (PBL 4 kap. 12 §)
- m₂ Utrymnen där människor vistas stadgivarande får ej inrymmas inom 5 meter från användningsområde för transformatorstation (E₁). Gäller två våningar över marknivå. (PBL 4 kap. 12 §)
- m₃ Fasad eller extert skydd ska hindra brandfarliga vätskor från att sprida sig in mot byggnaden. Atgårdens ska säkerställa att byggnaden inte rasar vid avkörning av tunga fordon från Oscarsleden, samt att skadorna på det påkörande fordonet minimeras. Vald lösning ska uppfylla motsvarande krav som ställs på 'vägräcke klass H4'. (PBL 4 kap. 12 §)
- m₄ Friskluftintag ska finnas på skyddad plats i förhållande till Oscarsleden. Gäller inom 150 m från Oscarsleden. Se illustration 1. (PBL 4 kap. 12 §)
- Byggnader ska konstrueras så att vibrationer från mark inte överskrider 0,4 mm/s. (PBL 4 kap. 12 §)
- 4. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
- u Tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap. 6 §)
- g₁ Tillgänglig för gemensamhetsanläggningar för parkering och dagvattenhantering. Gäller inom hela användningsområdet. (PBL 4 kap. 18 §)
- g₂ Tillgänglig för gemensamhetsanläggning för komplementbyggnader (PBL 4 kap. 18 §)
- a₁ Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Se illustration 2. (PBL 4 kap. 21 §)
- a₂ Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Se illustration 2. (PBL 4 kap. 21 §)

- Startbesked får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande av markföröreningar. (PBL 4 kap. 14 §)
- UPPLYSNINGAR
- Till planen hör en genomförandestudie som anger höjder för allmän plats. Handlingen finns hos Trafikkontoret.
- Ett sänkt parkeringstal ska tillämpas vid bygglovhandläggning. Avtal om mobilitetsåtgärder ska bifogas bygglovsansökan.
- Lägsta golvnivå är 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkten för avlopp om självfall ska tillåtas.
- Dagvatten ska fördröjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning.
- I närheten av planområdet finns en underjordisk berganläggning. Kontakt ska tas med Kretslopp och Vatten och med Göteborg Energi.
- Fastighetsindelingsbestämmelser fastställda som tomtindelning upphör att gälla inom de delar som berörs av planen. Berörda tomtindelningar är 1480K-III-7120, 1480K-III-6141, 1480K-III-6137, 1480-III-6135 och 1480K-III-7261.

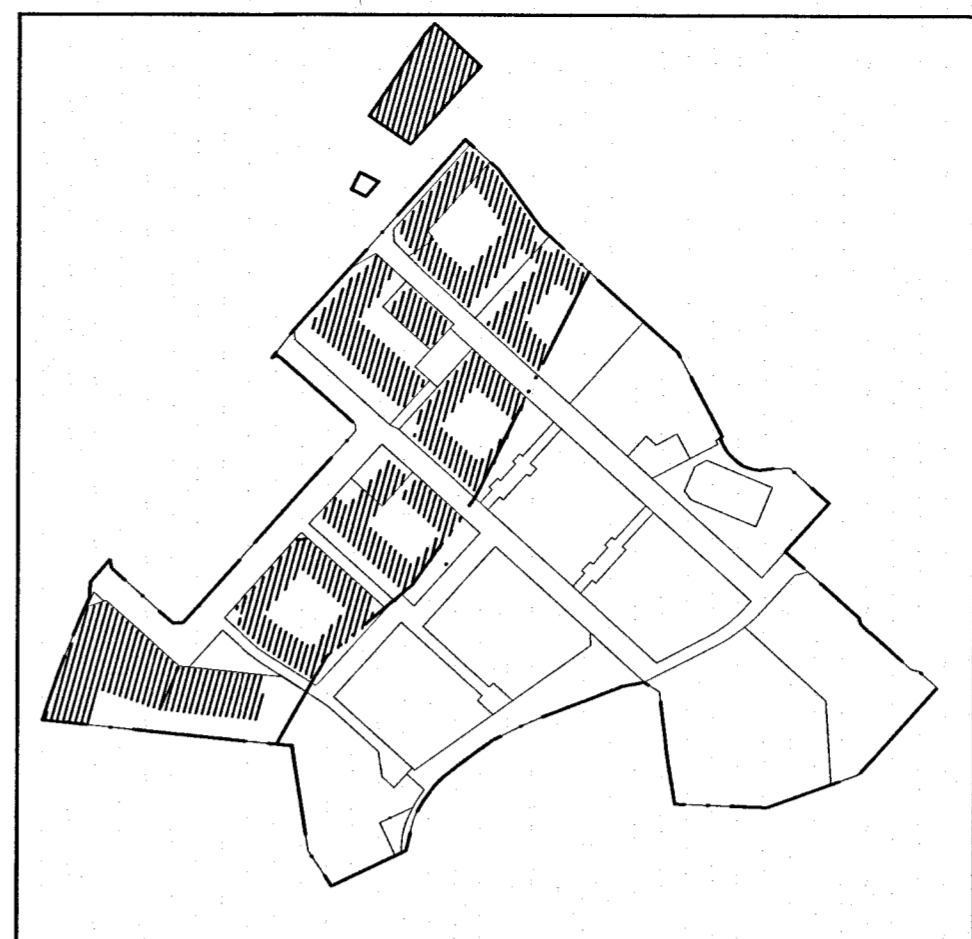


Illustration 1: Skrafade byggrätter ligger inom 150 m från Oscarsleden. Friskluftintag ska finnas på skyddad plats i förhållande till Oscarsleden.

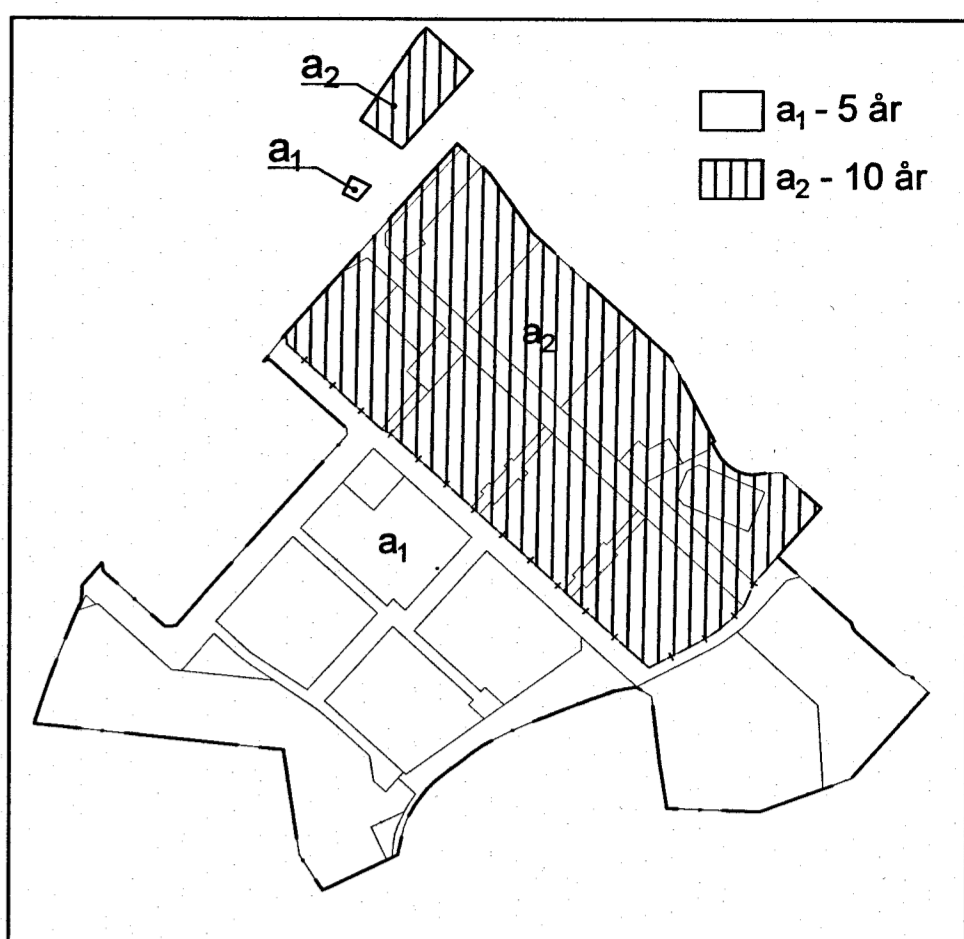
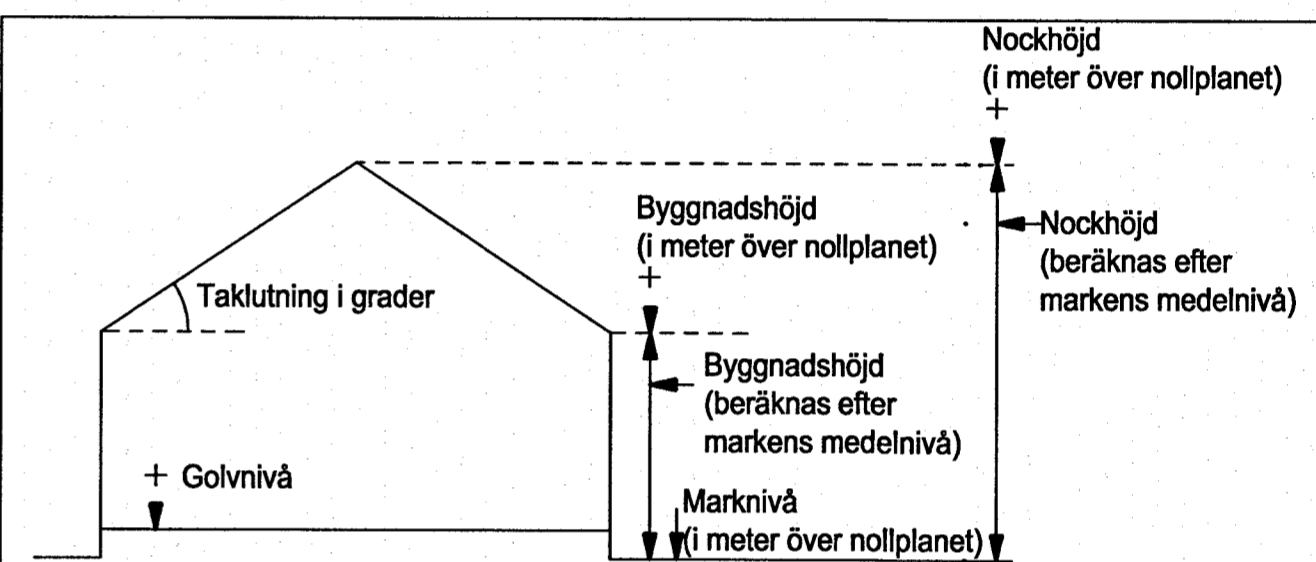


Illustration 2: Genomförandetid



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)	PLANHANDLINGAR
BN granskning 2017-06-21 §237	Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning
BN godk./antag. 2018-04-24 § 238	
KF antagande 2018-06-07 §14	
Laga kraft 2018-11-06 /AM	
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökad planförfarande	

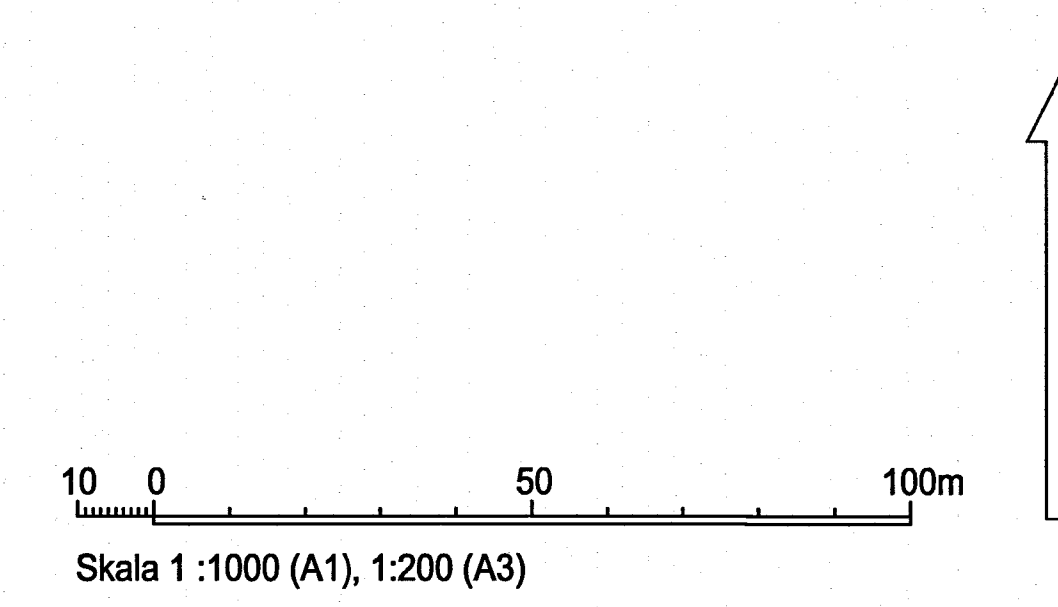
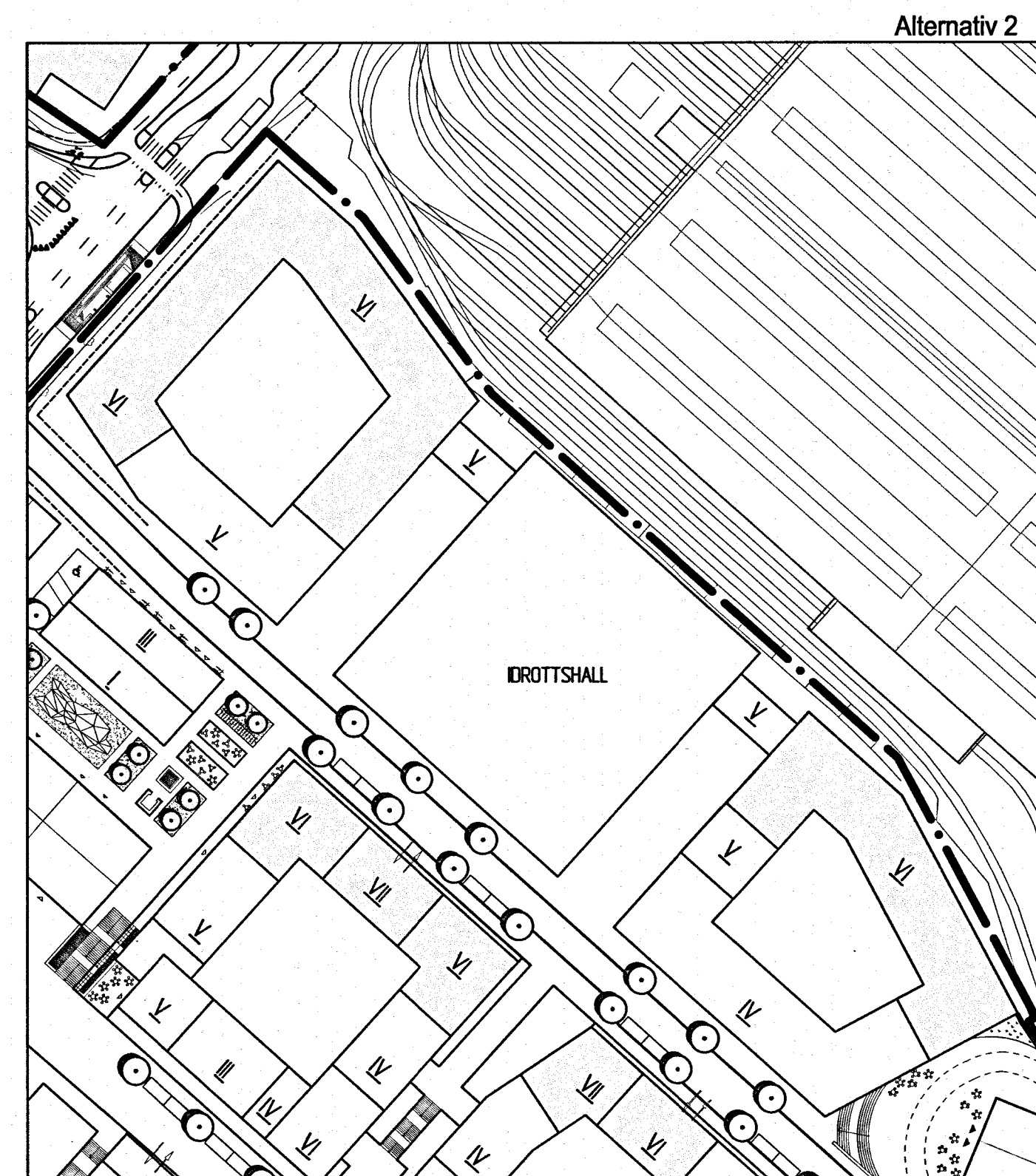
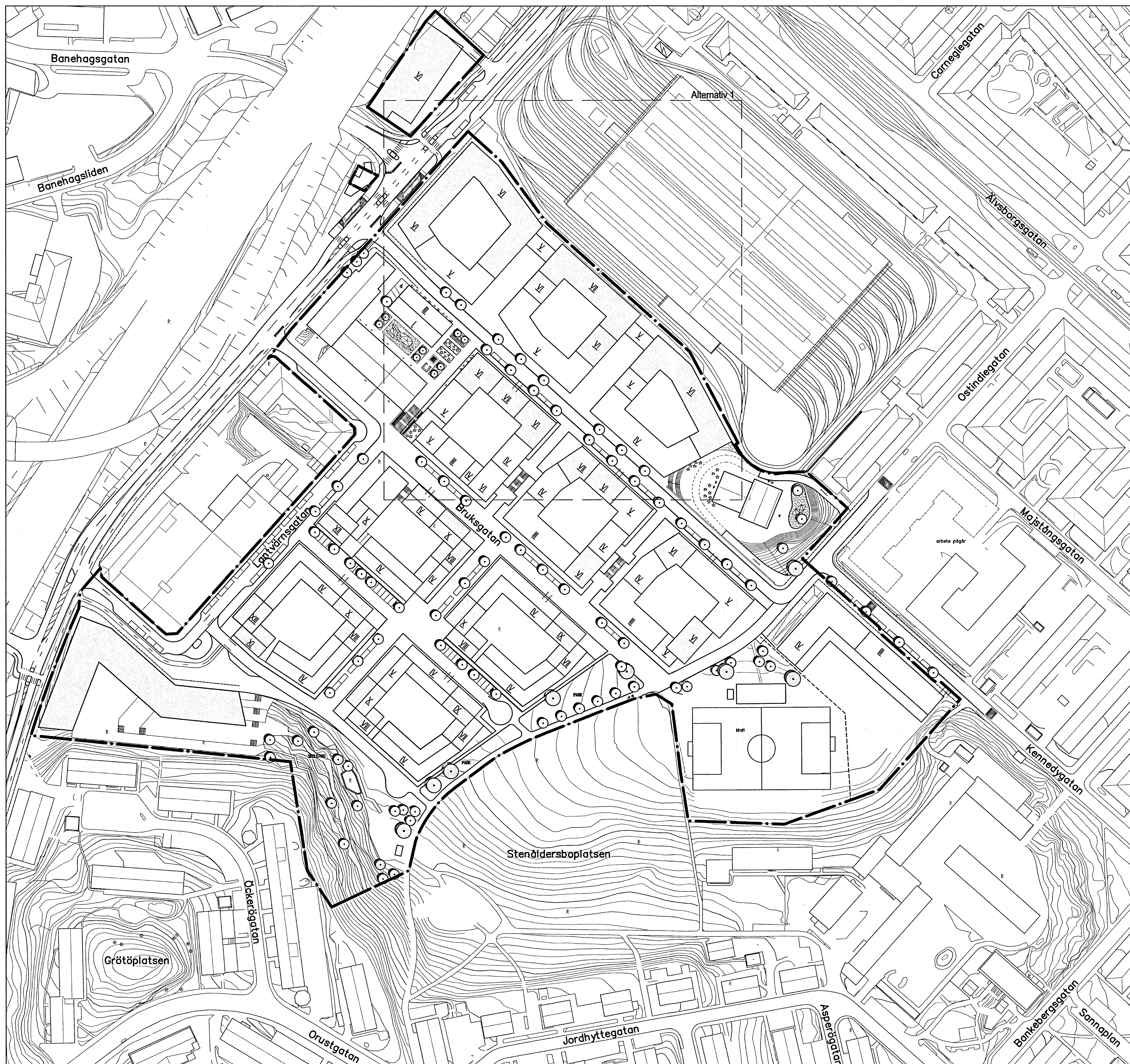
GRUNDKARTAN	Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.
Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000	

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
Bostäder i Fixfabriksområdet
inom stadsdelarna
Kungsladugård och Sandarna i
Göteborg, en del av BoStad2021

Göteborg 2017-06-21, rev. 2018-04-24

Karoline Rosgard, Planchef
Maria Lejon, Projektledare
Hanna C Kaplan, Plankonsult, AF



BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Befintlig byggnad
- Föreslagen byggnad 1-5 våningar
- Föreslagen byggnad över 5 våningar

Göteborgs Stad
 Stadsbyggnadskontoret
Detaljplan för
Bostäder i Fixfabriksområdet
 inom stadsdelarna
Kungsladugård och Sandarna i
Göteborg, en del av BoStad2021
 Göteborg 2017-06-21, rev. 2018-04-24

 Karoline Rosgardt, Planchef Maria Lejon, Projektledare Hanna C Kaplan, Plankonsult, AF

2.00-5432 4 st