

MARKENS ANORDNANDE
(utformning av kvartersmark)

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

+0 Högsta byggnadshöjd i meter över stadens nollplan.
+0 Högsta nockhöjd i meter över stadens nollplan.

V₁ Byggnad tillåts kraga ut. Minst 5,1 m fri höjd över mark
V₂ Byggnad tillåts kraga ut. Minst 7 m fri höjd över mark
V₃ Byggnad tillåts kraga ut. Minst 9 m fri höjd över mark
V₄ Byggnad tillåts kraga ut. Minst 15 m fri höjd över mark.
V₅ Marken får byggas över med en gångbro i ett plan med minst 5,1 m fri höjd över körbanan.
V₆ Ventilationstorn tillåts
V₇ Marken får byggas över med skärmtak. Underkant minst 6 m ovan mark.

f₁ En plasticitet i fasaden på 0,3 meter tillåts
f₂ Balkonger över en nivå 19 m över markplan tillåts sticka ut 1,40 över allmän plats.
f₃ Särskild omsorg ska ägnas utformningen av byggnadens exteriör med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens avsnitt "Kvalitetsprogram" sidan 33. (gäller inom hela användningsområdet)

t₁ Linbanetrafik, minst 4,9 m fri höjd över mark.
t₂ Linbanetrafik, tillåts mellan 15 m fri höjd över mark - 85 m ovan mark.
t₃ Linbanetrafik, tillåts mellan 9 m fri höjd över mark - 70 m ovan mark.
u₁ Mellan lokalgata och älven ska möjlighet finnas för dagvatten kulvertar.

Där särskild byggrätt för balkonger och burspråk över allmän plats saknas, tillåts burspråk och balkonger med högst 0,6 m att nå ut över allmän plats. Burspråk tillåts på högst 20 % av fasaden, burspråk och balkonger och på högst 35 % av fasaden. Balkonger över allmän plats ska vara öppna. Minsta fri höjd över mark 4,7 meter.

Glasytorna på bottenvåningen ska vara minst 50% av bottenvåningens totala fasadyta och bröstningen högst 50 cm.

Byggnadernas huvudentréer ska nås från gatan. Avståndet mellan entréerna får högst vara 22 m. Ett riktvärde ska vara 10 m.

Fasad längre än 40 m mot gata ska i podiebyggnaderna vara vertikalt uppdelad i minst 3 tydligt urskiljbara partier per fasadlängd.

Byggnaderna ska ha en stads- mässig utformning med bearbetat material och detaljer, robusthet och tyngd. Bottenvåningarna ska vara rikt detaljerade, öppna med stora glasytor och ha stor variation i geometri och material.
Byggnadernas högdelar ska arkitektoniskt och materialmässigt stå i kontrast till podiebyggnaderna.

Byggnader, över 13 våningar, ska ha ett omhändertaget och väl gestaltat övre avslut. Avslutet ska ha en genomtänkt funktion och gestaltningen ska fungera både i närmiljön och i den övergripande stadsbilden.
De första 10 mm dagvatten ska kunna fördröjas inom kvartersmark.
Takterrasser ska utformas som gröna och lummiga miljöer.

Utöver tillåten höjd får komplementbyggnader och byggnadsdelar på takterrass uppföras. Högsta nockhöjden över takterrassen är 3,5 m och största byggnadsarea 20 kvm/egenskapsområde. Byggnad ska utformas i samklang med takterrassen och ha "grönt" tak.

SKYDDBESTÄMMELSER
Värdefulla byggnader och områden

Q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras.
Q₂ Byggnaden ska bevaras, till såväl helhet som enskilda byggnadsdelar, med avseende på form, material, samt dekorativa detaljer med hänsyn till dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet. Byggnadens ursprungsvolym får inte ändras.
Q₃ För Biografen Draken med tillhörande delar gäller att utvändigt entréparti med baldakin, neonskyltar och affischskåp. Invändig planlösning, fast inredning i biljetthall med anslutande utrymme, foajé samt salong och trapphus, ursprungliga dörrar, dekorativa väggfasta detaljer så som radiatorskydd med marmorbank, väggpaneler i mahogny och marmor, trappa samt golv i marmor, trappträcken med överliggare i teak ska bevaras.

k₁ Byggnaden får inte förvanskas. Fasader ska vara av gult tegel. Fönster och dörrar skall till form och material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Utvändiga och invändiga dekorationer och så som mönstermurning vid takfot, sockel i granit, hörnkedjor och partier av dolomitmarmor, smidesräcken och detaljer av koppar och teak ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, utformning och materialitet med avseende på utseende och egenskaper, och får inte förenklas.
k₂ Byggnaden får inte förvanskas. Fasader ska vara av gult fasadtegel. Fasaddekorationer så som mönstermurningar, ursprungliga listverk, partier med granit i sockelväning samt vid entrépartier ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, utformning och materialitet med avseende på utseende och egenskaper, och får inte förenklas. Ändringar ska utföras med hänsyn till ursprunglig byggnads grammatik och proportioner.
k₃ Upptagningar i fasadmur får göras med särskild hänsyn till byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet.
k₃ g₃ gäller för avgränsad del utmed västra fasad, i syfte att möjliggöra dockning mot ny byggnad. Förutsättning är att denna gränsdragning preciseras på plankartan.

STÖRNINGSKYDD
bullerskärm Bullerskärm får anordnas

Bullerbestämmelserna motsvarar de värden som finns i bullerförordning 2015:216

Om ekvivalent ljudnivå från trafikbuller utanför bostadens (större än 35 m²) fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha en ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt ha maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA.
För små bostäder med boarea max 35 m² gäller krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är över 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha en ekvivalent ljudnivå högst 60 dBA samt maximal ljudnivå nattetid 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.

RISKSKYDD
Lägst nivå på färdigt golv ska vara +2,8 om inte annat översvämningsskydd anordnas till den höjden. Källare ska utföras med vattentät konstruktion till den nivån om inte annat översvämningsskydd ordnas.

RISKSKYDD
b₁ Fasad mot Rosenlundsvägen ska utformas i brandteknisk klass EI60 och ska inte ha huvudentréer.
Vid slutna kvarter ska bortledning av skyfallsvatten på gård möjliggöras genom port eller liknande.
Friskluftsintag ska placeras högt och på oexponerad sida sett från Oscarsleden och tunnelmynningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Tomtindelning upphör att gälla.
Strandskydd återinträder på allmän plats. Inom kvartersmark upphävs strandskyddet. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.
Riktvärde för vibrationer i bostadsrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd rms.
Startbesked får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom sanering av eventuell miljöfarlig del av planområdet. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning (4 kapitlet 14§ 4p PBL). Startbesked får ej heller ges för utbyggnadsdelen i älven innan stabilitetsförbättrande åtgärder genomförts. Se geoteknisk utredning figur 22.
Startbesked får inte ges innan arkeologisk förundersökning är avslutad.

UPPLYSNINGAR/INFORMATION
Parkering beräknas enligt mall, se mer information i planbeskrivningen
Till detaljplanen finns ett Kvalitetsprogram där respektive kvarter/område redovisas i Del 4.

2 - 5435 St

Cadritad av: Ami Theleskog

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

GRÄNSER
- - - - - Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser
[GENOMFART] Genomfartstrafik. Avsedd främst för trafik genom tätort, alla trafikslag.
[GENOMFART] Underbyggnadsrätt inom PARK, TORG, LOKALGATA HUVUDGATA mm
[HUVUDGATA] Trafik mellan områden
[LOKALGATA] Lokaltrafik
[LOKALGATA₁] Lokaltrafik. Gatan ska främst anpassas för gående och cyklister och ha en grön karaktär.

[LOKALGATA₂] Lokaltrafik. Linbanetorn och linbanetrafik tillåts. Högsta tillåtna höjd på linbanetorn + 85 m.
[PARK] Anlagd park
[TORG] Torg

Kvartersmark
[B] Bostäder. Ej i entréplan. Bostadsanknuten verksamhet tillåts i entreplan tex cykelrum, trapphus mm.
[(B C)] Bostäder och centrumverksamhet. Utskjutande byggnad över allmän plats.
[C] Centrumverksamhet
[C₁] Centrumverksamhet skall anordnas i entréplan. Minst 65 % av fasadlängd mot gata ska innehålla centrumverksamheter.
[(C)] Centrumverksamhet. Utskjutande byggnadsdel över allmän plats.
[(C₂)] Centrumverksamhet. Tillåts under allmän plats.
[D] Vård

[E] Teknisk anläggning
[(E)] Teknisk anläggning. Tillåts under allmän plats.
[(E₁)] Teknisk anläggning, cykelförvaring. Tillåts under allmänplats.
[(E₂)] Dagvattenmagasin tillåts under mark.
[E₃] Teknisk anläggning, cykelförvaring
[L₁] Odling
[P] Parkeringsanläggning
[P₁] Ej parkering
[P₂] Parkering under marknivå i högst två plan. Tillfart får ordnas via entréplan
[P₃] Befintlig parkering kan bibehållas
[P₍₀₀₎] Parkering för bilpool eller motsvarande. Siffror inom parentes anger max antal platser.
[S] Skola

[T₁] Linbanestation
[(T₁)] Linbanetorn
[(T₂)] Linbanetrafik
[(T₃)] Linbanestation. Utskjutande byggnadsdel över allmän plats.
[V] Hammverksamhet, högsta tillåtna byggnadshöjd för byggnader till hamnen + 26m.

Vattenområde
[W₁] Vattenområde, stabilitetsförbättrande åtgärder för påseglingsskydd får utföras
[W₂] Vattenområde och hamm. Bryggor får anläggas. Stabilitetsförbättrande åtgärder får utföras.
[W₃] Vattenområde. Bro får uppföras.
[W₄] Vattenområde. Bro och sluss får uppföras.

UTNYTTJANDEGRAD
e₁ 0000 Största tillåtna bruttoarea i m² ovan mark. (gäller inom hela användningsområdet)
[gc-bro] Gång- och cykelbro får anordnas

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
[Byggnad får inte uppföras]
[Marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnader. Högst 15% av ytan får bebyggas med komplementbyggnader, högsta höjd 3 meter.
[Marken får byggas under med körbart gatuplan/bjälklag.
[Marken får byggas under med ett bjälklag som planteras. Planteringsdjup minst 60 cm. Balkonger får sträcka sig högst 1,8 m in över ytan. Högst 15% av ytan får bebyggas med komplementbyggnader, högsta höjd 3 meter.

UTNYTTJANDEGRAD
e₁ 0000 Största tillåtna bruttoarea i m² ovan mark. (gäller inom hela användningsområdet)
[gc-bro] Gång- och cykelbro får anordnas

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget i Göteborg
Göteborg 2017-06-21

Birgitta Löf
Bitr. Stadsbyggnadsdirektör

Per Osvalds
Projektledare

PLANKARTA 1 (2) 2 - 5435



GRANSKNINGSHANDLING

Granskningshandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsritning

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

BN granskning _____
 BN godk./antag. _____
 KF antagande _____
 Laga kraft _____

PLANHANDLINGAR

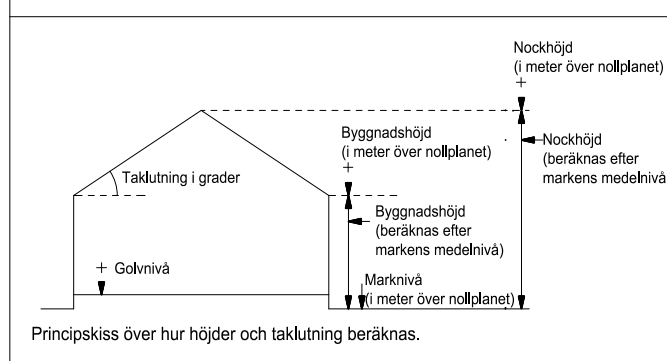
Plankarta med bestämmelser
 Planbeskrivning

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

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



Göteborgs Stad
 Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget i Göteborg

Göteborg 2017-06-21

Birgitta Löf
 Bitr. Stadsbyggnadsdirektör

Per Osvalds
 Projektledare

2 - 5435
 St

Cadritad av: Ami Theleskog