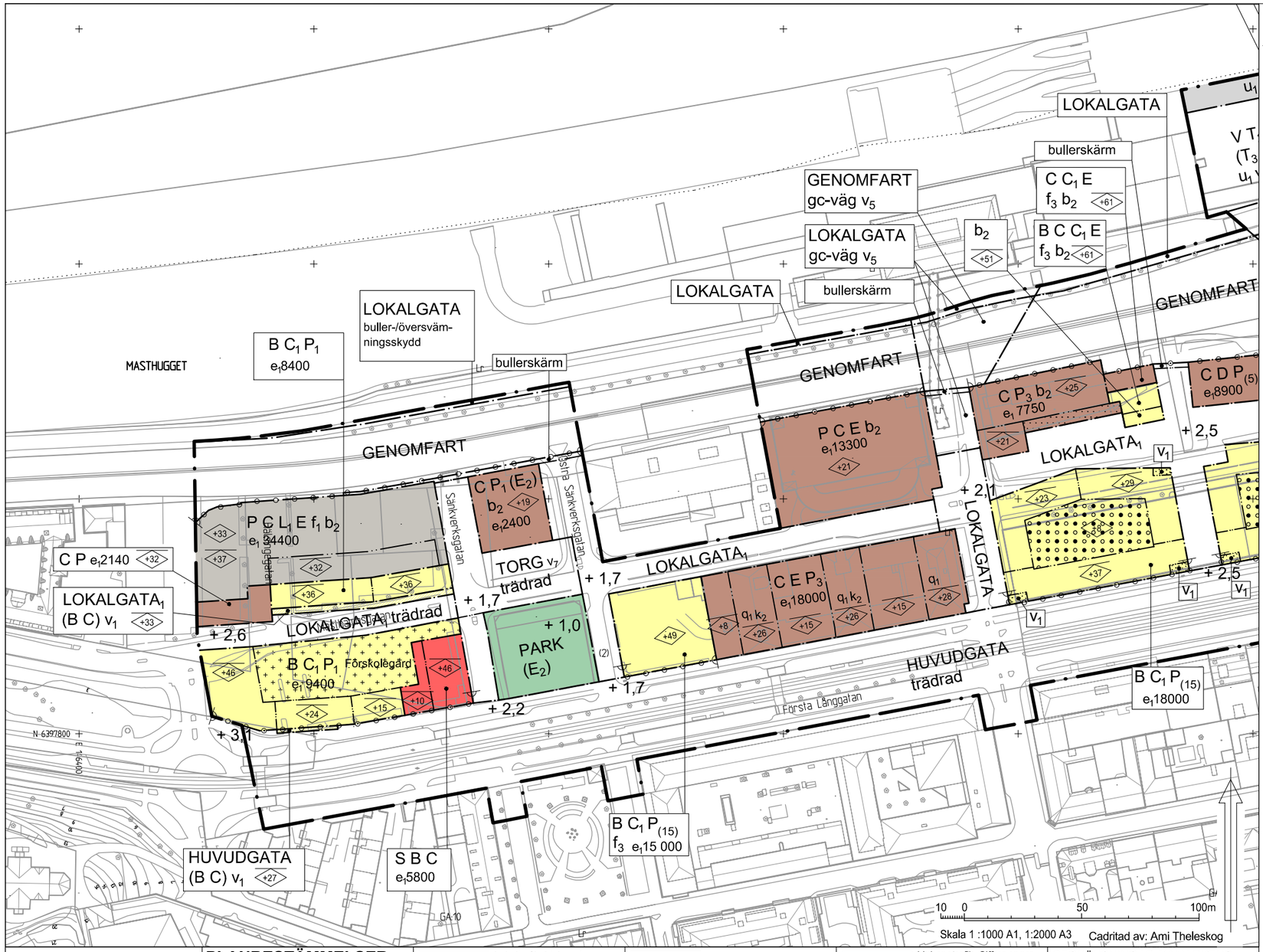


PLANBESTÄMMELSER

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.
LOKALGATA 1	Lokaltrafik. Gatan ska främst anpassas för gående och cyklister och ha en grön karaktär.
LOKALGATA 2	Lokaltrafik. Linbanetorn, linbanetrafik tillåts inom +38-90 m. Högsta tillåtna höjd på linbanetorn + 90 m.
PARK	Anlagd park.
TORG	Torg. Pumpstation under mark medges.

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 ska 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, övernattning tillåten endast mot ljuddämpad sida.
E	Teknisk anläggning.
(E)	Teknisk anläggning. Tillåts under allmän plats.
(E1)	Cykelförvaring. Tillåts under allmän plats.
(E2)	Dagvattenmagasin tillåts under mark.
E3	Teknisk anläggning, cykelförvaring.
L1	Odling.
P	Parkeringsanläggning.
P1	Ej parkering. Hkp tillåts.
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. Siffra inom parentes anger max antal platser. Hkp tillåts.
S	Skola.
Förskolegård	Marken får anordnas som förskolegård.
T1	Linbanestation.
T2	Linbanetorn.
(T3)	Linbanetrafik. Siffror anger inom vilken höjd över nollplanet.
(T1)	Linbanestation. Utskjutande byggnadsdel över allmän plats.
V	Hamnverksamhet, högsta tillåtna byggnadshöjd för byggnader till hamnen är + 26 meter.

Vattenområde

W1	Vattenområde, stabilitetsförbättrande åtgärder för påseglingsskydd får utföras.
W2	Vattenområde och hamn. Bryggor får anläggas. Stabilitetsförbättrande åtgärder får utföras.
W3	Vattenområde. Bro får uppföras.
W4	Vattenområde. Bro och sluss får uppföras.
W5	Vattenområde. Stabilitetsförbättrande åtgärder får utföras.

UTFORMNING AV ALLMÄNA PLATSER

+0.0 (gc-väg)	Föreskriven höjd över nollplanet. 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. Exakt läge avgörs i lantmäteriförrättning.
- Marken får byggas under med ett bjälklag som planteras. Planteringsdjup minst 60 cm. Balkonger får sträcka sig högst 1,8 meter 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). Parkering under planterbart bjälklag ska inte räknas in i bruttoarean.

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.
v_1	Byggnad tillåts kraga ut. Minst 4,9 meter fri höjd över mark.
v_2	Byggnad tillåts kraga ut. Minst 7 meter fri höjd över mark.
v_3	Byggnad tillåts kraga ut. Minst 9 meter fri höjd över mark.
v_4	Byggnad tillåts kraga ut. Minst 15 meter fri höjd över mark.
v_5	Marken får byggas över med en gångbro i ett plan med minst 5,1 meter fri höjd över körbanan.
v_6	Ventilationstorn tillåts, höjd över mark min 20 m och max 30 m.
v_7	Marken får byggas över med skärmtak. Underkant minst 6 meter ovan mark.
f_1	En plasticitet i fasaden på 0,3 meter tillåts.
f_2	Balkonger över en nivå på 19 meter över markplan tillåts sticka ut 1,4 meter över allmän plats.
f_3	Särskild omsorg ska ägnas utformningen av byggnadens exteriör med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens avsnitt "Kvalitetsprogram" kap 3.3.1. (gäller inom hela användningsområdet).
t_1	Linbanetrafik, minst 4,9 meter fri höjd över mark.
u_1	Mellan lokalgata och älven ska möjlighet finnas för dag- och spillvattenkulvertar.

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 på högst 35 % av fasaden. Balkonger över allmän plats ska vara öppna. Minsta fri höjd över mark 4,7 meter. Byggrätt ges med hjälp av 3D-fastighetsbildning

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 stadsmässig 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.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Minsta våningshöjd i bottenvåning ska vara 4,5 meter.

SKYDDSBESTÄMMELSER

Värdefulla byggnader och områden

q_1	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas.
q_2	Byggnaden ska bevaras, till såväl helhet som enskilda byggnads- delar, med avseende på form, material, samt dekorativa detaljer med hänsyn till dess kultur-historiska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet. Byggnadens ursprungsvolym får inte ändras.
q_3	För Biografen Draken med tillhörande delar gäller att utvändigt entréparti med baldakin, neonskyltar och affischskåp ska bevaras. Invändig planlösning, fast inredning i biljetthall med anslutande utrymme, foajé samt salong och trapphus, ursprungliga dörrar, dekorativa väggfasta detaljer så som radiatorskydd med marmor-bänk, väggpaneler i mahogny och marmor, trappa samt golv i marmor, trappräcken med överliggare i teak ska bevaras.
k_1	Byggnaden får inte förvanskas. Fasader ska vara av gult tegel. Fönster och dörrar ska till form och material, indelning och proportioner vara lika som de ursprungliga. Utvändiga och invändiga dekorationer och så som mönstermurning vid takfot, sockel i granit, hörn-kedjor 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.
k_2	Byggnaden får inte förvanskas. Fasader ska vara av gult fasadtegel. Fasaddekorationer så som mönstermurningar, ursprungliga listverk, partier med granit i sockelvåning 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.
k_3	Upptagningar i fasadmur får göras med särskild hänsyn till byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet. k_3 gäller för avgränsad del utmed västra fasaden, i syfte att möjliggöra dockning mot ny byggnad. Förutsättning är att denna gränsdragning preciseras på plankartan.
Trädrad	Trädrad ska finnas. För trädfällning krävs marklov

STÖRNINGSSKYDD

bullerskärm	Bullerskärm får anordnas
buller-/översvämningsskydd	Buller-/översvämningsskydd ska anordnas

Överdäckning av ned- respektive uppfart till/från Götatunneln ska vara genomförd innan inflyttning i bostadskvarter mellan tunneln och Emigrantvägen.

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

Lägsta 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 översvämmningsskydd ordnas.

b_1	Fasader mot Rosenlundsverket ska inte ha huvudentréer.
b_2	Frisk luftsintag ska placeras högt och på oexponerad sida sett från Oscarsleden och tunnelmynningen.
b_3	Fasader mot Götatunneln ska utföras i brandklass EI30.

Vid slutna kvarter ska bortledning av skyfallsvatten på gård möjliggöras genom port eller liknande.

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).

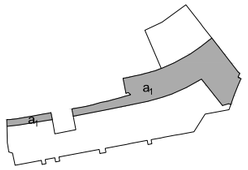
Startbesked får ej heller ges för utbyggnadsdelen i älven innan stabilitetsförbättrande åtgärder genomförts. Se geoteknisk utredning figur 22.

Arbetsutförande och schakter i området ska utföras så att stabilitetsproblem inte uppkommer.

Startbesked får inte ges innan arkeologisk förundersökning är avslutad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd upphävs inom område med beteckningen a1. (Se även figur plankarta 2)



Tomtindelning upphör att gälla.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

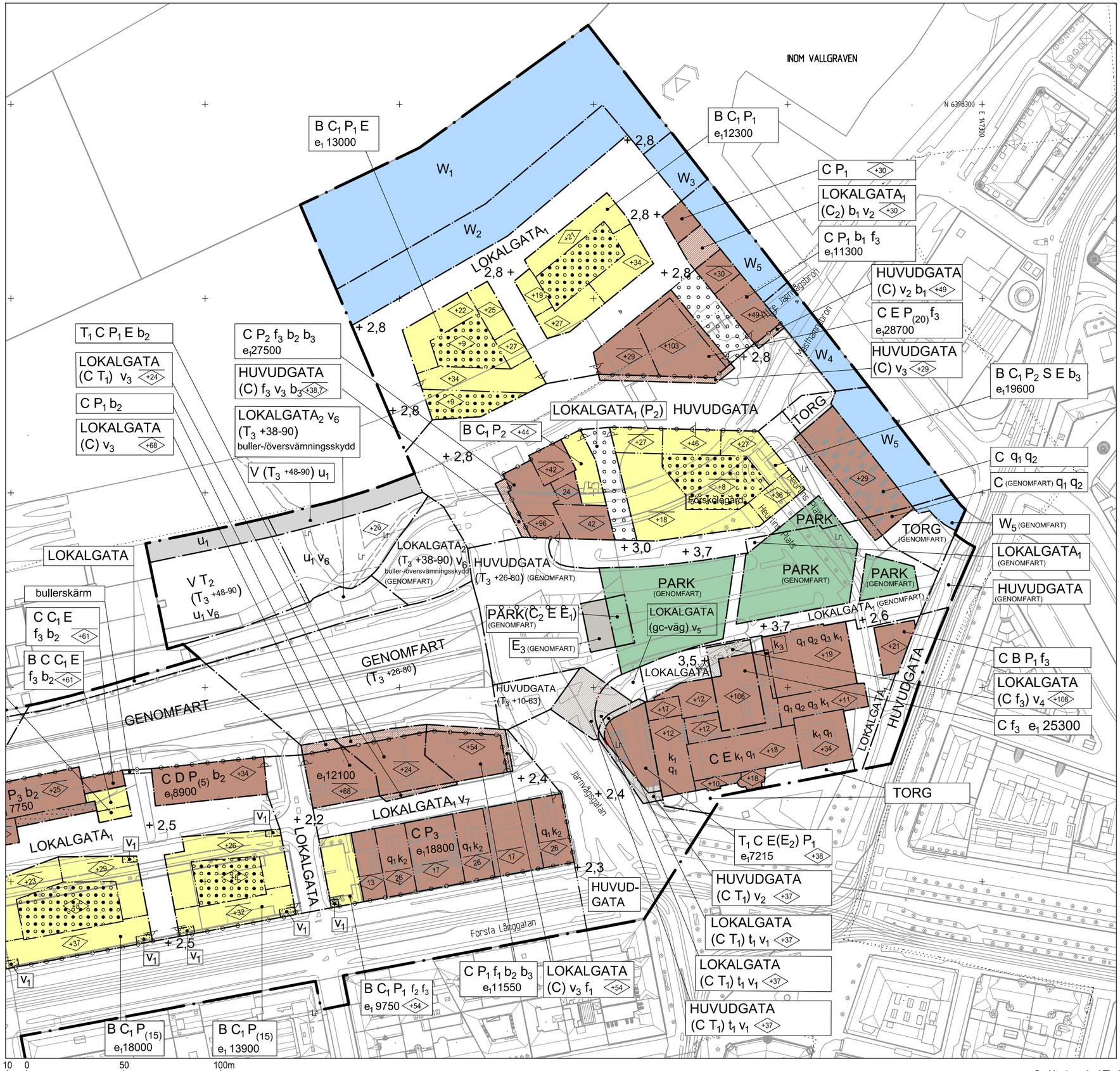
Göteborg 2017-06-21, Rev. 2018-02-06

Gunnel Jonsson
Planchef

Per Osvalds
Projektledare

PLANKARTA 1 (2) | 2 - 5435

2 - 5435 st



UPPLYSNINGAR/INFORMATION

Översvämmningsskydd längs E45 ska kompletteras.

Parkering beräknas enligt mall, se mer information i planbeskrivningen.

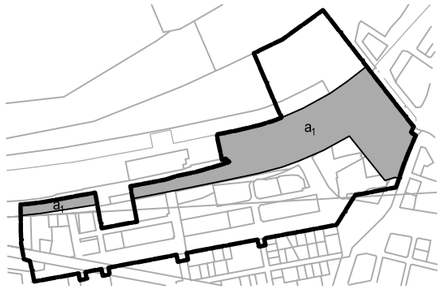
Till detaljplanen finns ett Kvalitetsprogram där respektive kvarter/område redovisas i Del 4.

Hänsyn skall tas till Skyfallsutredningen vid bygglov.

Hänsyn skall tas till Teknisk utredning gällande stabilitet i utfyllnadsdelen.

Beträffande belastningsbegränsningar på tunneltaket se genomförd GFS (Genomförandestudie).

Beträffande lågfrekvent ljud så ska Folkhälsomyndighetens råd avseende lågfrekvent ljud inomhus uppfyllas för de planerade bostäderna.



Upphävande av strandskydd

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

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

PLANHANDLINGAR

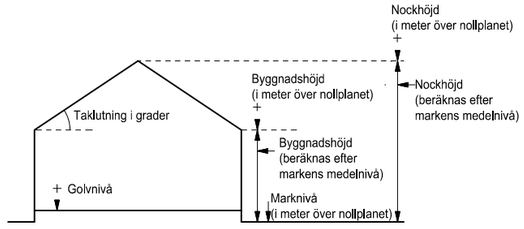
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

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.



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

Göteborg 2017-06-21, Rev. 2018-02-06

Gunnel Jonsson
Planchef

Per Osvalds
Projektledare

PLANKARTA 2 (2) | 2 - 5435

2 - 5435 st