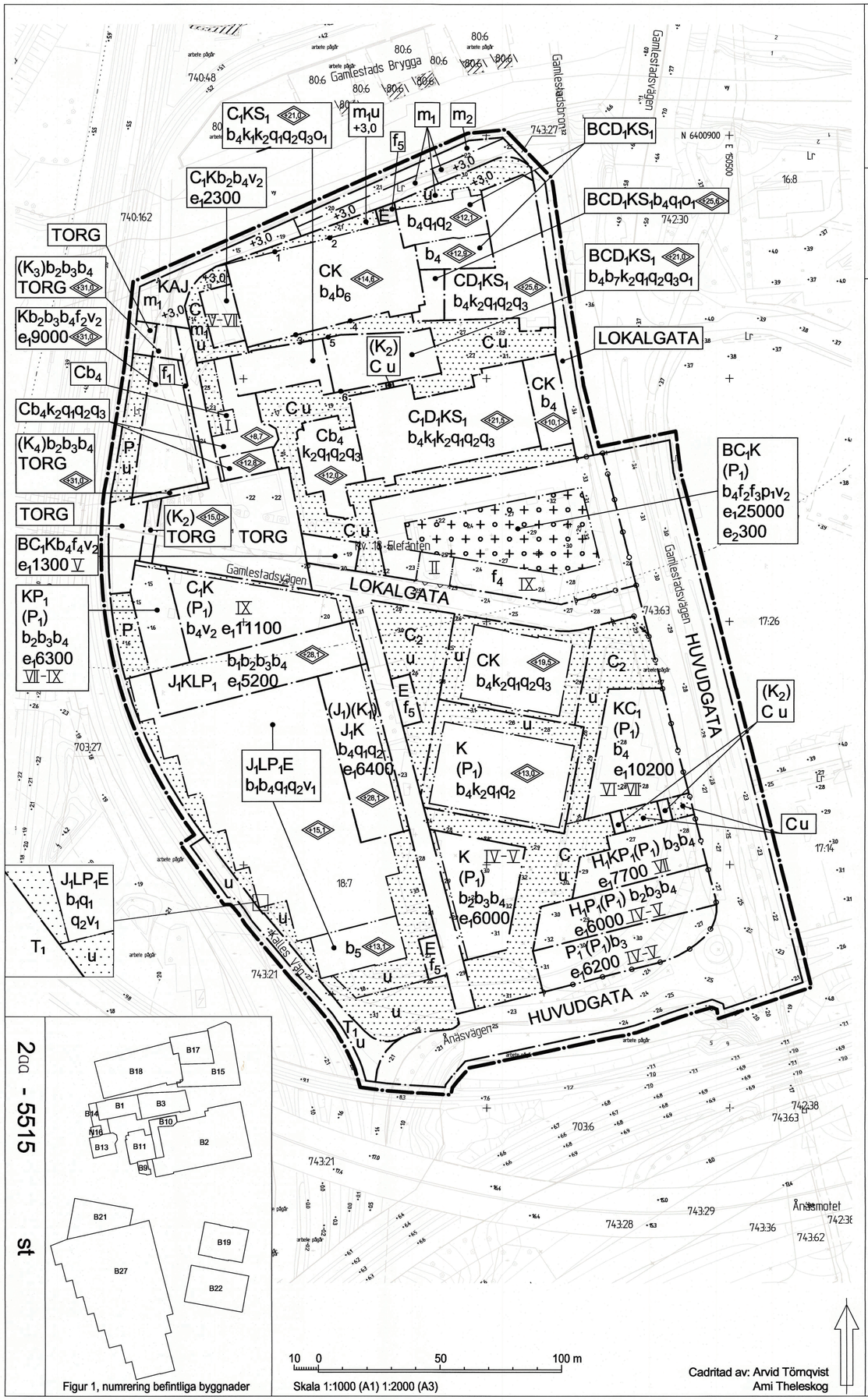

Figur 1, numrering befintliga byggnader

2aa - 5515 st

Skala 1:1000 (A1) 1:2000 (A3)

10 0 50 100 m

Cadritad av: Arvid Törnqvist
Ami Theleskog

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns.

Användningsgräns

Egenskapsgräns 1

Egenskapsgräns 2 - kan förskjutas med +/-1 meter.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med vidstående 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.

TORG — Torgyta. Torghandel tillåts ej. Får där så anges överbyggas med kontor (K_2),(K_3) resp. (K_4).

KAJ — Hårdgjord kajyta.

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B — Bostäder.

C — Centrumverksamhet.

C_1 — Centrumverksamhet medges i markplan.

C_2 — Centrumverksamhet. Översvämningsbar yta för magasinering av skyfallsregn ska anordnas.

H_1 — Handel medges i markplan.

K — Kontor.

(K_1) — Kontor som får överbygga befintlig byggnad.

(K_2) — Gångpassage (Kontor) som där så anges får överbygga allmän plats och kvartersmark till en fri höjd av 4,5 meter.

(K_3) — Kontor som får överbygga allmän plats till en fri höjd av 5,0 meter.

(K_4) — Kontor som får överbygga allmän plats till en fri höjd av 4,5 meter.

P — Parkering.

P_1 — Parkeringshus.

(P_1) — Parkering som får underbygga kvartersmark.

T_1 — Trafikområde.

J_1 — Icke störande personextensiva verksamheter (där få personer stadigvarande får vistas på grund av risker från transporter av farligt gods) såsom, tillverkning, lagerhållning, laboratorier.

(J_1) — Icke störande personextensiva verksamheter (där få personer stadigvarande får vistas på grund av risker från transporter av farligt gods) såsom, tillverkning, lagerhållning, laboratorier som får överbygga befintlig byggnad.

E — Teknisk anläggning.

D_1 — Dagvård t.ex. vårdcentral.

S_1 — Gymnasieskola, vuxenutbildning.

L — Odling.

3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

+0,0 — Föreskriven höjd över nollplanet.

4. UTNYTTJANDEGRAD

e_1 000 — Största totala bruttoarea för angivna ändamål i m² ovan mark för tillkommande bebyggelse.

e_2 000 — Utav maximal total bruttoarea ska bottenvåning mot HUVUDGATA/LOKALGATA inrymma minst angivet m² bruttoarea för centrumändamål.

5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Mark där byggnad ej får uppföras.

Mark som får överbyggas med körbart bjälklag. Marken får bebyggas med komplementbyggnader.

u — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

6. MARKENS ANORDNANDE

Körbar förbindelse får inte anordnas.

+0,0 — Föreskriven höjd över nollplanet.

7. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

+0,0 — Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

V — Högsta antal våningar ovan mark.

IV-V — Minsta respektive högsta antal våningar ovan mark.

b_1 — Befintliga muröppningar mot Västra Stambanan/Hamnbanan resp. Norge/Vänerbanan ska muras igen med tegel likvärdigt befintlig fasad i en sättning som återspeglar tidigare muröppningar.

b_2 — Fasad mot Västra Stambanan/Hamnbanan resp. Norge/Vänerbanan ska utgöras av obrännbart material. Fasaden inklusive fönster och andra öppningar ska uppfylla lägst brandteknisk klass EI30.

b_3 — Byggnaden ska konstrueras för att klara dimensionerande gasmolnsexplosion (10 kg gasol med volymen 100 m³) på Västra Stambanan/Hamnbanan resp. Norge/Vänerbanan. Byggnaden ska konstrueras så att den klarar dimensionerande trycklast utan att utsättas för fortskridande ras.

b_4 — Vid nyuppförande av byggnad ska frisklufttsintag vara placerad högt i byggnaden, vänd bort från farligt godsled. Ventilation ska vara avstängningsbar.

b_5 — Taket ska täckas med plåt som skydd mot risker från transporter med farligt gods.

b_6 — Passage för gångtrafik genom byggnaden får anordnas till en minsta bredd av 3 meter från en punkt på sträcka 1 - 2 till en punkt på sträcka 3 - 4.

b_7 — Passage för gångtrafik genom byggnaden får anordnas till en fri höjd av minst 4,0 meter mellan punkt 5 och 6.

f_1 — Byggnad får där så anges överbygga kvartersmark till en fri höjd av 3,6 meter.

f_2 — Fasad i bottenvåning mot HUVUDGATA/LOKALGATA/TORG ska till minst halva sträckan utgöras av glaspartier, fönster och uppglasade entréer.

f_3 — Inglasade balkonger får endast anordnas mot innergård. Inglasade balkonger får anordnas utöver angiven total bruttoarea.

f_4 — Balkonger tillåts kraga ut högst 1,8 meter över kvartersmark och allmän plats. Balkonger ska ha en minsta fri höjd från mark på 3,6 meter. Mot innergård tillåts lägre fri höjd.

f_5 — Vid nyuppförande ska teknisk anläggning utföras med en materialitet som ansluter till omgivningens industriella karaktär.

o_1 — Hiss behöver inte anordnas i trapphus som betjänar mindre än 500 m² bruttoarea.

p_1 — Minst två bostadsentréer ska placeras ut mot HUVUDGATA resp. LOKALGATA.

q_1 — Särskilt värdefull byggnad som omfattas av PBL 8 kap §13. Byggnaden får inte rivas eller förvanskas.

q_2 — Byggnadens fasader och tak ska bevaras till såväl helhet och form som material, detaljer och färgsättning/färgställning, så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet inte förvanskas. De karaktärsdrag och värden som ska bevaras har angivits för respektive byggnad (nr. enl. littera figur 1 på plankartan) i planbeskrivningens bilaga 1.

q_3 — Värdefull byggnadsinteriör som inte får förvanskas, avseende byggdelar, detaljer och skikt, och som särskilt utpekats i planbeskrivningens bilaga 1 (nr. för resp. byggnad enl. littera figur 1 på plankartan).

k_1 — De karaktärsdrag och värden hos byggnadens exteriör som angivits i planbeskrivningens bilaga 1 (nr. enl. littera figur 1 på plankartan) ska särskilt beaktas vid ändring.

k_2 — De karaktärsdrag och värden hos byggnadens interiör som angivits i planbeskrivningens bilaga 1 (nr. enl. littera figur 1 på plankartan) ska särskilt beaktas vid ändring.

v_1 — Till ett djup av 10,0 meter från ytterfasad mot transportled för farligt gods får arbetslokaler för stadigvarande vistelse inte skapas.

v_2 — Entrévåning ska förberedas för centrumfunktioner mot HUVUDGATA/LOKALGATA/TORG genom att färdigt golv anpassas till anslutande marknivå. Våningshöjden på entrévåning ska vara minst 3,6 meter. Ett demonterbart mellanbjälklag som inte är en förutsättning för byggnadens bärande konstruktion får uppföras.

8. ÖVERSVÄMNINGSSKYDD

Nivå på färdigt golv och öppningar i konstruktioner ska vara lägst +2,9, om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna nivå.

Nya byggnader ska utföras med en vattentät konstruktion till en lägsta nivå +3,3. Öppningar i nya byggnader på en nivå lägre än +3,3 ska anordnas med översvämningsskydd.

Samhällsviktiga anläggningar såsom transformatorstationer ska kunna skyddas till nivå +3,9 så att påverkan på anläggningens funktion inte uppkommer.

Området ska skyddas mot skyfall genom utbyggnad av dagvattensystem och ytor för fördröjning enligt lösningar i till planen hörande dagvattenutredning eller motsvarande.

Läsanvisningar

Vid fler än en planbestämmelse i vertikalled, redovisade i separat ruta, ska de läsas enligt exempel i nedanstående bild.

Överbyggnadsrätt — (CT1)
Markplan — TORG
Underbyggnadsrätt — (CT1)

9. STÖRNINGSSKYDD

Transparent glasskärm ska uppföras till en minsta längd av 14 meter. Glasskärm ska uppföras till samma höjd som anslutande byggnad.

- Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt 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 >65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 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.

10. RISK OCH SÄKERHET

m_1 — Stabilitetshöjande åtgärder ska vidtas för att uppfylla säkerhetskrav gällande planerad markanvändning och planerad marknivå. Se sidan 8, stycke 4 i planbeskrivningen.

m_2 — Marknivån får inte höjas utan stabilitetshöjande åtgärder.

- Ytor mellan järnväg och byggnader närmast järnväg ska utformas så att de inte uppmanar till stadigvarande vistelse.
- Byggnader inom 50 meter från farligt godsled ska kunna utrymmas bort från riskkällan för att möjliggöra säker utrymning i händelse av olycka.
- Uteplatser, balkonger och dyl. tillåts inte inom 50 meter från farligt godsled.

11. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Startbesked för byggnation får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande av markföroreningar. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning. Åtgärderna ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Tomtindelning 1480KIII-6392 inom kvarteret 18 Elefanten i Olskroken som fastställdes 1969-11-24 upphävs.

UPPLYSNINGAR

Utformning/utförande av allmän plats och kvartersmark ska följa de intentioner som redovisas i det till planen hörande gestaltningsprogrammet.

För att anslutning med självfall skall tillåtas måste lägsta höjd på färdigt golv vara +0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, dock lägst +3,3.

Delar av planområdet utgör fast fornlämning enligt kulturminneslagen.

Del av detaljplan för Gamlestads torg, etapp I inom stadsdelarna Gamlestaden och Olskroken i Göteborg ersätts i och med tillkomsten av denna detaljplan.

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

BN utställning	2019-03-26 § 186
BN godk.	2021-12-15 § 634
KF antagande	2021-02-25 § 11
Laga kraft	2021-03-29/

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 1987:10, normalt planförfarande.
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 Gamlestadens fabriker inom stadsdelarna Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården i Göteborg

Göteborg 2020-12-15

Åsa Lindborg
Planchef

Mattias Westblom
Projektledare

Arvid Törnqvist
Planarkitekt

PLANKARTA

2aa - 5515

10 0 50 100m

Skala 1 :1000

Cadritad av: GAJD arkitekter

BETECKNINGAR

Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns

- Befintlig byggnad
- Föreslagna byggnader, huvudsakligen kontor
- Föreslagna byggnader, huvudsakligen bostäder
- Föreslagen byggnad, parkeringsgarage
- Teknikbyggnad

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Gamlestadens fabriker inom stadsdelarna Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården i Göteborg

Göteborg 2020-12-15

Åsa Lindborg	Mattias Westblom	Arvid Törnqvist
Planchef	Projektledare	Planarkitekt

ILLUSTRATIONSRITNING 2aa - 5515

2aa - 5515 st