

Figur 1, numrering befintliga byggnader

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

Cadritad av: Arvid Törnqvist  
Ami Theleskog

**BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN**

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**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**

- Trafik mellan områden.
- Lokal trafik.
- Torgyta där angöringstrafik tillåts. Torghandel tillåts ej. Får där så anges överbyggas med kontor (K<sub>2</sub>), (K<sub>3</sub>) resp. (K<sub>4</sub>).
- Härdjord kajyta.

**2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- Bostäder
- Centrumverksamhet
- Centrumverksamhet medges i markplan.
- Centrumverksamhet. Översvämningsbar yta för magasinering av skyfallsregn ska anordnas.

- Handel medges i markplan.
- Kontor.
- Kontor som får överbygga befintlig byggnad.
- Gångpassage (Kontor) som där så anges får överbygga allmän plats och kvartersmark till en fri höjd av 3,6 meter.
- Kontor som får överbygga allmän plats till en fri höjd av 5,0 meter.
- Kontor som får överbygga allmän plats till en fri höjd av 3,6 meter.

- Markparkering.
- Parkeringshus.
- Parkering som får underbygga kvartersmark.
- Trafikområde.
- Icke störande person-  
extensiva verksamheter (där få personer stadigvarande får vistas på grund av risker från transporter av farligt gods) såsom, tillverkning, lagerhållning, laboratorier.

- Icke störande person-  
extensiva 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.
- Teknisk anläggning.
- Teknisk anläggning om max 30 m<sup>2</sup> tillåts.
- Dagvård t.ex. vårdcentral.
- Gymnasieskola, vuxenutbildning
- Odling.

**3. ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN**

- Vattenområde där bro får uppföras med en segelfri höjd på minst 2,2 meter över medelvattennivå inom en farledsbredd på minst 6,0 meter. Geotekniska åtgärder får genomföras.

**4. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

- Föreskriven höjd över nollplanet

**5. UTNYTTJANDEGRAD**

- Största totala bruttoarea för angivna ändamål i m<sup>2</sup> ovan mark för tillkommande bebyggelse.
- Utav maximal total bruttoarea ska bottenväning mot HUVUDGATA/LOKALGATA inrymma minst angivet m<sup>2</sup> bruttoarea för centrumändamål.

**6. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Mark där byggnad ej får uppföras.
- Mark som får underbyggas med körbart bjälklag. Marken får bebyggas med komplementbyggnader.
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

**7. MARKENS ANORDNANDE**

- Körbar förbindelse får inte anordnas.

**8. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- Högsta antal våningar ovan mark.
- Minsta respektive högsta antal våningar ovan mark.
- Befintliga muröppningar mot Västra Stambanan/Hamnbanan resp. Norge/Vänerbanan ska muras igen med tegel likvärdigt befintlig fasad i en sättning som återspeglar tidigare muröppningar.
- Fasad mot Västra Stambanan/Hamnbanan resp. Norge/Vänerbanan ska utgöras av obrännbart material. Fasaden inklusive fönster och andra öppningar ska vara av lägst brandklass EI30.
- Byggnaden ska konstrueras för att klara dimensionerande gasmolnexplosion (10 kg gasol med volymen 100 m<sup>3</sup>) på Västra Stambanan/Hamnbanan resp. Norge/Vänerbanan. Byggnaden ska konstrueras så att den klarar dimensionerande trycklast utan att utsättas för fortskridande ras.
- Ventilation ska vara avstängningsbar och placerad högt i byggnaden, vänd bort från farligt godsled.
- Taket ska täckas med plåt som skydd mot risker från transporter med farligt gods.
- 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.
- Passage för gångtrafik genom byggnaden får anordnas till en fri höjd av minst 4,0 m mellan punkt 5 och 6.

**f<sub>1</sub>** Byggnad får där så anges överbygga kvartersmark till en fri höjd av 3,6 m.

**f<sub>2</sub>** Fasad i bottenväning mot HUVUDGATA/LOKALGATA/TORG ska till minst halva sträckan utgöras av glaspartier, fönster och uppglaspade entréer.

**f<sub>3</sub>** Inglasade balkonger får endast anordnas mot innergård. Inglasade balkonger får anordnas utöver angiven total bruttoarea.

**o<sub>1</sub>** Hiss behöver inte anordnas i trapphus som betjänar mindre än 500 m<sup>2</sup> bruttoarea.

**p<sub>1</sub>** Minst två bostadsentréer ska placeras ut mot HUVUDGATA resp. LOKALGATA.

**q<sub>1</sub>** Särskilt värdefull byggnad som omfattas av PBL 8 kap §13. Byggnaden får inte rivras eller förvanskas.

**q<sub>2</sub>** 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<sub>3</sub>** 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<sub>1</sub>** De karaktärsdrag och värden hos byggnadens exteriör som angivits i planbeskrivningens bilaga 1 (nr. enl. littera figur 1 på plankartan) ska särskilt beaktas vid eventuell ändring.

**k<sub>2</sub>** De karaktärsdrag och värden hos byggnadens interiör som angivits i planbeskrivningens bilaga 1 (nr. enl. littera figur 1 på plankartan) ska särskilt beaktas vid eventuell ändring.

**v<sub>1</sub>** Till ett djup av 10,0 meter från ytterfasad mot transportled för farligt gods får arbetslokaler för stadigvarande vistelse inte skapas.

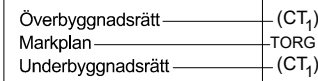
**v<sub>2</sub>** Bottenväning ska förberedas för centrumfunktioner genom att golvbjälklagshöjden anpassas till anslutande marknivå. Bjälklagshöjden ska vara minst 3,6 meter.

**9. ÖVERSVÄMNINGSSKYDD**

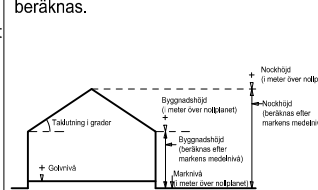
Nivå på färdigt golv och öppningar i konstruktioner ska vara lägst +2,9, om inte annat översvämningskydd anordnas till denna nivå.

**Läsansvisningar**

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



**Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.**



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 översvämningskydd.

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 till planen hörande dagvattenutredning.

**10. STÖRNINGSSKYDD**

- 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 m<sup>2</sup> 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.

**11. RISK OCH SÄKERHET**

- Ytor mellan järnväg och byggnader närmast järnväg ska utformas så att de inte uppmärksammas till stadigvarande vistelse.

- Byggnader inom 50 meter från farligt godsled ska kunna utrymmas bort från riskkällan för att möjliggöra säkra utrymning i händelse av olycka.
- Uteplatser, balkonger och dyl. tillåts inte inom 50 meter från farligt godsled.

**12. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

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 redovisats i det till planen hörande gestaltungsprogrammet.

Bostadsgårdar och uteplatser utformning ska tillgodose ett gott lokalklimat och en god ljudmiljö.

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 förlämnning enligt kulturminneslagen.

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

**SAMRÅDSHANDLING II**

- Utställningshandlingarna består av:
  - plankarta med bestämmelser
  - planbeskrivning + bilaga 1
  - genomförandebeskrivning
  - gestaltungsprogram Gamlestads fabriker

- illustrationsritning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsrets

**BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)**

- BN utställning \_\_\_\_\_
- BN godk./antag. \_\_\_\_\_
- KF antagande \_\_\_\_\_
- Laga kraft \_\_\_\_\_

**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 Gamlestads fabriker inom stadsdelarna Gamlestaden, Olskroken och Bagaregården i Göteborg**

Göteborg 2017-11-28

Elin Johansson  
Planchef

Mattias Westblom  
Projektledare

Arvid Törnqvist  
Planarkitekt

**PLANKARTA**

**2 - XXXX**