

Cadritad av: Arvid Törnqvist  
Christoffer Gissy

2 - XXXX  
St

**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**

- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
- LOKALGATA** Lokal trafik
- TORG** Torgyta där angöringstrafik tillåts. Får där så anges överbyggas med gångpassage (P<sub>2</sub>).
- KAJ** Hårdgjord kajyta som där så anges får underbyggas med parkering (P<sub>1</sub>).
- SKYDD** Zon för uppförande av skyddsanordning mot risker förorsakade av transporter med farligt gods

**2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B** Bostäder
- C** Centrumverksamhet
- C<sub>1</sub>** Centrumverksamhet medges i bottenplan
- C<sub>2</sub>** Hotell
- K** Kontor
- (K<sub>1</sub>)** Gångpassage (Kontor) som där så anges får överbygga kvartersmark till en fri höjd av 3.6 meter.
- P** Markparkering
- P<sub>1</sub>** Parkeringshus
- (P<sub>1</sub>)** Parkering som får underbygga allmän plats och kvartersmark
- (P<sub>2</sub>)** Parkeringshus som där så anges får överbygga allmän plats till en fri höjd av 3.6 meter.
- T<sub>1</sub>** Trafikområde
- T<sub>2</sub>** Kollektivtrafikdepå

**3. ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN**

- W<sub>1</sub>** Vattenområde
- W<sub>2</sub>** Vattenområde där brö får uppföras med en segelfri höjd på minst 2.2 meter över medelvattennivå inom en farledsbredd av minst 6.0 meter. Geotekniska åtgärder får genomföras.

**4. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

- +0,0** Föreskriven höjd över nollplanet
- 5. UTNYTTJANDEGRAD**
- e 000** Största totala bruttoarea för angivna ändamål i m<sup>2</sup> ovan mark.

**6. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Mark där byggnad ej får uppföras
- Mark som får underbyggas med körbart bjällklag. Marken får bebyggas med komplementbyggnader
- Mark som får underbyggas med körbart bjällklag
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3.6 meter

**7. MARKENS ANORDNANDE**

- Körbar förbindelse får inte anordnas
- n<sub>1</sub>** Kvarterspark

**8. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**

- 00** Minsta taklutning i grader
- 0.0** Högsta byggnadshöjd i meter
- +0.0** Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- V** Föreskrivet antal våningar ovan mark
- IV-V** Minsta respektive högsta antal våningar ovan mark



Situationsplan 1

- E** Teknisk anläggning
- E<sub>1</sub>** Teknisk anläggning om max 30 kvm tillåts
- D<sub>1</sub>** Dagvård t.ex. vårdcentral
- S<sub>1</sub>** Gymnasieskola, vuxenutbildning
- L** Odling
- U<sub>1</sub>** Lager, dock ej handel
- U<sub>2</sub>** Lager i högst två plan, dock ej handel.

**9. ÖVERSVÄMNINGSSKYDD**

Nivå på färdigt golv och öppningar i konstruktioner ska vara lägst +13.3, om inte annat översvämningsskydd anordnas till denna nivå. Samhällsviktiga anläggningar ska kunna skyddas till nivå +13.9 så att påverkan på anläggningens funktion inte uppkommer.

**10. STÖRNINGSSKYDD**

Byggnader och lägenheter samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:

- lägenhetens samtliga boningsrum får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå, frifältsvärde, utanför minst ett fönster, alternativt minst hälften av boningsrummen i lägenheten får högst 50 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå, frifältsvärde, utanför minst ett fönster, för 25% av lägenheterna accepteras 55 dB(A).
- trafikbullernivån inomhus i bostadsrum uppfyller ljudklass B enligt SS25267.

**11. RISK OCH SÄKERHET**

- Byggnader närmast riskkällor ska utformas med integrerad riskskydd i fasad mellan punkterna 1 och 2, 3 och 4, 4 och 5, 7 och 8 samt 9 och 10. Fasaderna ska utföras om en tung konstruktion utan vare sig fönsteröppningar eller entréer.
- Tillkommande byggnader närmast riskkällor ska utföras med tung, sammanhållen betongstomme som kan motstå explosionslasten från olyckor med transporter av farligt gods.
- Området mellan byggnader och järnväg ska utformas så att det inte uppmanar till stadigvarande vistelse.
- Samtliga huvudbyggnader inom detaljplaneområdet ska förses med mekaniskt från- och tilluftssystem där tilluftsintagen är placerade i taknivå på byggnadens sida som vetter bort från järnvägen. Ventilationssystemet ska vara avstängningsbart via ett för räddningstjänsten lätt åtkomligt manöverdon.
- Utrymningsvägar ska placeras åt öster och norr för att möjliggöra säker utrymning i händelse av olycka.

**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 för de fastigheter som omfattas av denna detaljplan.

UPPLYSNINGAR

Skyddsanordningar mot risker från transporter med farligt gods ska uppföras och säkerställas enligt till planen hörande avtal.

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

Bostadsgårdar samt uteplatsers 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 +13.3.

Delar av planområdet utgör fast fornlämning enligt kulturminneslagen.

**13. BYGGNADENS FASADER OCH TAK**

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 försvinnas. De karaktärsdrag och värden som ska bevaras har angivits i planbeskrivningens bilaga 1.

**14. VÄRDEFULL INTERIÖR**

Värdefull interiör som inte får försvinnas avseende byggdelar, detaljer och skikt särskilt utpekade i planbeskrivningens bilaga 1, vilka inte får borttagas, förändras till sin form eller byggas in.

**15. KARAKTÄRSDRAG**

De karaktärsdrag och värden hos byggnadens exteriör som angivits i planbeskrivningens bilaga 1 ska särskilt beaktas vid eventuell ändring.

De karaktärsdrag och värden hos byggnadens interiör som angivits i planbeskrivningens bilaga 1 ska särskilt beaktas vid eventuell ändring.

Byggnad som vid eventuell rivning skall dokumenteras och demonteras på sätt som angivits i planbeskrivningens bilaga 1.

**16. HISS**

Hiss behöver inte anordnas i trapphus som betjänar mindre än 500 kvm bruksarea.

**17. SAMRÅD**

Samrådshandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning + bilaga 1
- genomförandebeskrivning
- gestaltungsprogram Gamlestadens fabriker

Illustrationsritning  
Grundkarta (preliminär)  
Fastighetsförteckning  
Samrådsakts

**BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)**

PLANHANDLINGAR

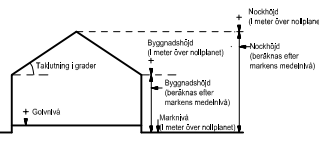
BN utställning \_\_\_\_\_ Plankarta med bestämmelser  
BN godk./antag. \_\_\_\_\_ Plan- och genomförandebeskrivning  
KF antagande \_\_\_\_\_  
Laga kraft \_\_\_\_\_

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 1987:10, normalt planförfarande

**GRUNDKARTAN**

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ GH 88

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



Situationsplan 1

- Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde, kan anordnas i anslutning till bostaden.

Glasskärm skall anordnas till en höjd av 9 meter över befintlig byggnads tak mellan punkt 15 och 16.

**11. RISK OCH SÄKERHET**

- Byggnader närmast riskkällor ska utformas med integrerad riskskydd i fasad mellan punkterna 1 och 2, 3 och 4, 4 och 5, 7 och 8 samt 9 och 10. Fasaderna ska utföras om en tung konstruktion utan vare sig fönsteröppningar eller entréer.
- Tillkommande byggnader närmast riskkällor ska utföras med tung, sammanhållen betongstomme som kan motstå explosionslasten från olyckor med transporter av farligt gods.
- Området mellan byggnader och järnväg ska utformas så att det inte uppmanar till stadigvarande vistelse.
- Samtliga huvudbyggnader inom detaljplaneområdet ska förses med mekaniskt från- och tilluftssystem där tilluftsintagen är placerade i taknivå på byggnadens sida som vetter bort från järnvägen. Ventilationssystemet ska vara avstängningsbart via ett för räddningstjänsten lätt åtkomligt manöverdon.
- Utrymningsvägar ska placeras åt öster och norr för att möjliggöra säker utrymning i händelse av olycka.

**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 för de fastigheter som omfattas av denna detaljplan.

UPPLYSNINGAR

Skyddsanordningar mot risker från transporter med farligt gods ska uppföras och säkerställas enligt till planen hörande avtal.

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

Bostadsgårdar samt uteplatsers 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 +13.3.

Delar av planområdet utgör fast fornlämning enligt kulturminneslagen.

**13. BYGGNADENS FASADER OCH TAK**

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 försvinnas. De karaktärsdrag och värden som ska bevaras har angivits i planbeskrivningens bilaga 1.

**14. VÄRDEFULL INTERIÖR**

Värdefull interiör som inte får försvinnas avseende byggdelar, detaljer och skikt särskilt utpekade i planbeskrivningens bilaga 1, vilka inte får borttagas, förändras till sin form eller byggas in.

**15. KARAKTÄRSDRAG**

De karaktärsdrag och värden hos byggnadens exteriör som angivits i planbeskrivningens bilaga 1 ska särskilt beaktas vid eventuell ändring.

De karaktärsdrag och värden hos byggnadens interiör som angivits i planbeskrivningens bilaga 1 ska särskilt beaktas vid eventuell ändring.

Byggnad som vid eventuell rivning skall dokumenteras och demonteras på sätt som angivits i planbeskrivningens bilaga 1.

**16. HISS**

Hiss behöver inte anordnas i trapphus som betjänar mindre än 500 kvm bruksarea.

**17. SAMRÅD**

Samrådshandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning + bilaga 1
- genomförandebeskrivning
- gestaltungsprogram Gamlestadens fabriker

Illustrationsritning  
Grundkarta (preliminär)  
Fastighetsförteckning  
Samrådsakts

**BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)**

PLANHANDLINGAR

BN utställning \_\_\_\_\_ Plankarta med bestämmelser  
BN godk./antag. \_\_\_\_\_ Plan- och genomförandebeskrivning  
KF antagande \_\_\_\_\_  
Laga kraft \_\_\_\_\_

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 1987:10, normalt planförfarande

**GRUNDKARTAN**

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ GH 88

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartrågor (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 2014-04-29

Gunnel Jonsson  
Planchef

Mattias Westblom  
Planarkitekt

Arvid Törnqvist  
Planarkitekt

**PLANKARTA**

**2 - XXXX**