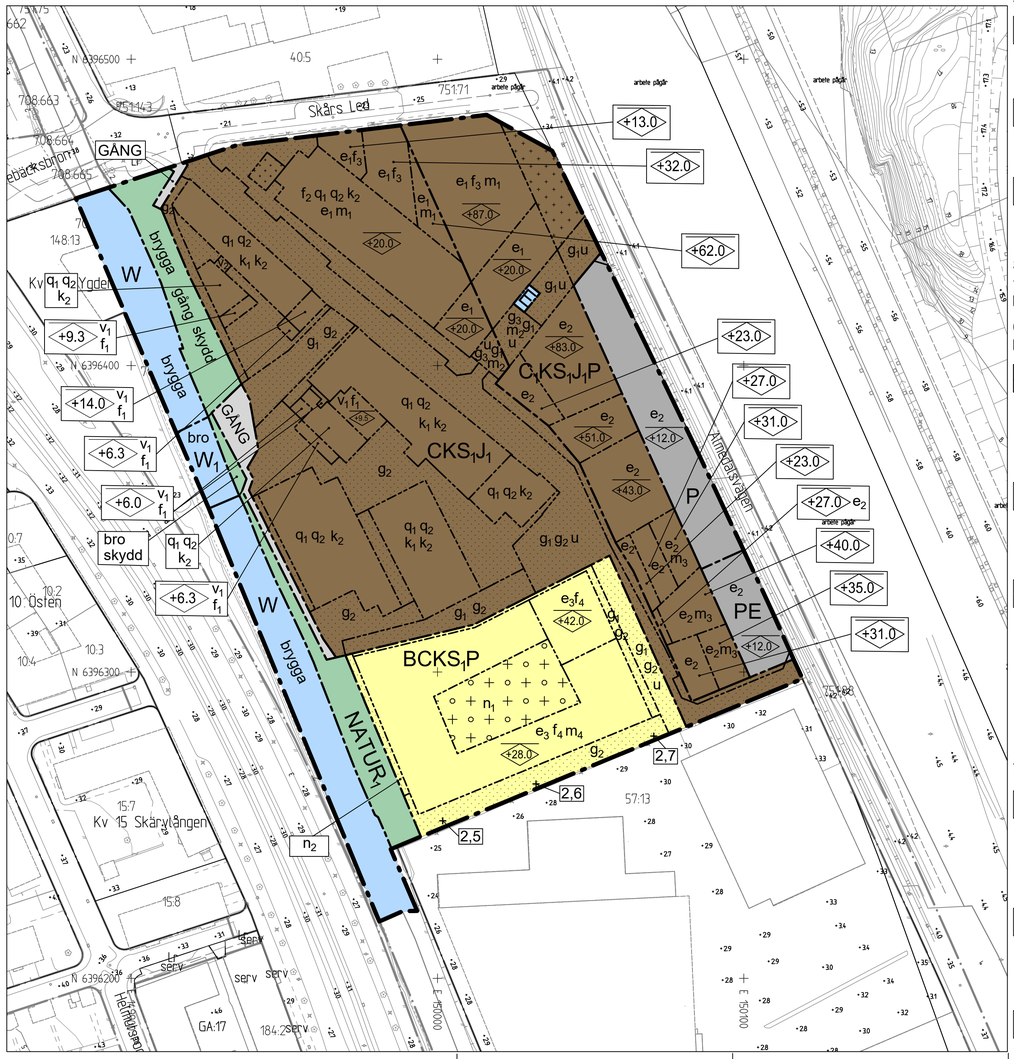


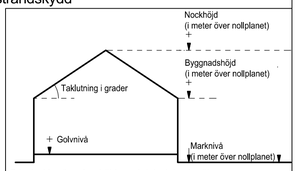
Cadritad av Hillevi Kittel, Liljewall Arkitekter och Anna-Kajsa Gustafsson, plankonsult Arkitema

PLANKARTA

10 0 50 100m

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

Figur 1: upphävande av strandskydd



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

Planområdets gräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

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

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GÅNG — Gångväg

$NATUR_1$ — Ekologiskt funktionell kantzon enligt riktlinjer i planbeskrivningen s. 55-57. Brofästen får utföras inom användningen, men ska utformas med bibehållen kontinuerlig strand.

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B — Bostäder

C — Centrum

C_1 — Centrum, ej övernattning

K — Kontor

S_1 — Skola, ej förskola eller grundskola

J_1 — Hantverk och verksamheter, ej störande för omgivningen

P — Parkering

E — Tekniska anläggningar

3. ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDEN

W — Vattenområde

W_1 — Öppet vattenområde som får överbyggas med bro

4. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS OCH VATTENOMRÅDEN

bro — Bro för gång- och cykeltrafik får uppföras med en maximal bredd om 5,0 meter. Segelfri höjd ska vara minst 1,5 meter från normalvattennivån inom en bredd av minst 8,0 meter.

brygga — Brygga får anläggas

gång — Gångväg ska finnas

skydd — Översvämningsskydd ska anordnas upp till minst +2,8 meter över nollplanet

5. UTNYTTJANDEGRAD

e_1 — Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom med e_1 betecknade områden är 24 000 kvm

e_2 — Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom med e_2 betecknade områden är 29 000 kvm

e_3 — Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom med e_3 betecknade områden är 18 300 kvm

Största byggnadsarea för transformatorstationer är 50 kvm per byggnad

6. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras. Mindre skärmtak får uppföras. Dessa får inte placeras mindre än 4,0 meter från fastighetsgräns utan grannes medgivande

Marken får bebyggas med komplementbyggnader med största sammanlagd byggnadsarea om 75 kvm per område

Marken får byggas under med körbart/planterbart bjälklag. Gårdsbjälklag ska till minst 50% vara planterat och får bebyggas till sammantaget högst 10% med mindre skärmtak och komplementbyggnader

7. MARKENS ANORDNANDE

+ 0,0 — Föreskriven markhöjd över nollplanet. Principer för uppförande av skyfallsstråk finns angivna i planbeskrivningen, s. 66.

n_1 — Gård ska anordnas som grön gårdsmiljö med ytor för lek och rekreation samt dagvatten- och skyfallshantering

n_2 — Plantering ska finnas

8. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Utformning

<+0.0> — Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.

Där inget annat anges ska byggnader och tekniska anläggningar utformas och utföras så att det vid skyfall med återkomsttid 100 år finns 0,2 meter marginal till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion. Byggnad ska konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån.

v_1 — Nivå på färdigt golv får vara lägre än planeringsnivån

v_2 — En förbindelsegång mellan byggnader får uppföras. Fri höjd ovan mark ska vara minst 2,4 meter. Största bredd är 3,0 meter.

Utseende

Tillkommande byggnader ska utformas med hänsyn till planområdets ursprungliga utpräglade industrikaraktär så att god helhetsverkan uppnås.

Tillkommande byggnader ska utformas med tydlig sockel, symmetrisk fönstersättning och artikulerat avslut vid takfot, undantaget fasader mot bostadsgård

Tekniska installationer ska integreras i takkonstruktionen alternativt döljas bakom sarg.

Eventuell solcellsanordning ska utformas enligt principer angivna i planbeskrivningen, s. 29.

f_1 — Tillbyggnad ska genom form, material och färg ta hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär och formspråk så att god helhetsverkan uppnås, samt harmoniera med omgivande kulturmiljösammanhang

f_2 — Påbyggnad ska genom form, material och färg ta hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär och formspråk så att god helhetsverkan uppnås, samt harmoniera med omgivande kulturmiljösammanhang. Tak ska vara flackt. Påbyggnaden ska vara indragen minst 0,5 meter från befintligt fasadliv

f_3 — Byggnadens fasad mot Skårs Led ska ha ett indrag om minst 0,5 meter någonstans mellan höjden +10,0 och +15,0 meter över angivet nollplan.

f_4 — Balkonger får inte uppföras mot öster (Gamla Almedalsvägen).

Skydd (befintlig bebyggelse)

q_1 — Särskilt värdefull byggnad eller byggnadsverk som inte får rivas. Undantag från bestämmelsen får medges för att möjliggöra på- eller tillbyggnad enligt anvisningar i planbeskrivningen, s. 39-52.

q_2 — Byggnadens exteriör ska bevaras till såväl helhet som form, material och detaljer så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse för stadsrummet inte förvanskas. Enstaka mindre upptagningar i murverk och tak får göras.

De karaktärsdrag och värden som särskilt ska beaktas vid eventuell ändring har angivits i planbeskrivningen, s. 39-52.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k_1 — Delar av byggnadens interiör ska bevaras så att dess kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteter inte förvanskas. De karaktärsdrag och värden som särskilt ska beaktas har angivits i planbeskrivningen, s. 39-52.

k_2 — Vid ändring och underhåll av byggnadens exteriör ska byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och värden särskilt beaktas. De fall där bestämmelsen gäller också ändring och underhåll av byggnadens interiör har angivits i planbeskrivningen, s. 39-52.

9. RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD

m_1 — Genomsiktlig skyddsskärm till en höjd av +19,0 meter över nollplanet ska uppföras där byggnad saknas.

m_2 — Genomsiktlig skyddsskärm till en höjd av +19,0 meter över nollplanet ska uppföras där byggnad saknas. Körbar väg får anordnas under skrämen Fri höjd ovan mark ska vara 4,5 meter.

m_3 — Byggnad ska ha en lägsta nockhöjd på +29,6 meter över nollplanet.

m_4 — Översvämningsskydd ska anordnas upp till minst +2,8 meter över nollplanet mot väster och söder.

Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark före avledning till dagvattenledning eller Mölndalsån Fördröjningsvolym ska motsvara 10 mm/kvm yta.

Vibrationsnivån i bostadsrum ska vara högst 0,4 mm/s vägd RMS under en trafikårsmedelnatt (kl. 22-06) men värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt med som högst 0,3 mm/s

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är mer än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.

För bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är mer än 65 dBA.

Vid bygglovspliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är mer än 60 dBA.

Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på 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.

Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark före avledning till allmän dagvattenledning eller Mölndalsån. Fördröjningsvolym ska motsvara 10 mm/kvm yta.

Stomme för ny bebyggelse inom 50 meter från närmaste järnvägsspår ska utformas så att den kan motstå en gasmolnsexplosion (10 kg gasol) med sitt centrum i mitten av det spår som ligger närmast byggnaderna.

Inom 50 meter från närmaste järnvägsspår ska fasader och tak som vetter mot farligt godsled i öster utföras brandklassade motsvarande E30 för att hindra brandspridning in i byggnaden under 30 minuter. Detta krav gäller ej för parkeringshus.

Inom 50 meter från närmaste järnvägsspår får fönster som vetter mot farligt godsled i öster inte vara öppningsbara. Balkonger tillåts inte mot järnvägsspåren i första radens bebyggelse.

Inom 100 meter från närmaste järnvägsspår ska utrymning vara möjlig bort från farligt godsled i öster.

I ny bebyggelse inom 50 meter från närmaste järnvägsspår ska ventilation och friskluftsintag placeras högt och vänt bort från farligt godsled. Detta krav gäller inte för parkeringshus.

u — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

g_1 — Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgata

g_2 — Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvatten- och skyfallsanläggningar

g_3 — Gemensamhetsanläggning för skyddsskärm

10. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Startbesked får inte ges för byggnad förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

Utökad lovplikt gäller för förändring och underhåll av exteriörer som omfattas av särskilda skyddsbestämmelser och/eller varsamhetsbestämmelser

Tomtindelning med aktbeteckning 1480K-III-4910 upphör att gälla i sin helhet.

a_1 — Strandskyddet upphävs enligt figur 1

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

UPPLYSNINGAR

Barriär ska finnas i området mellan Almedalsvägen och järnvägen som motverkar att vätska rinner in på planområdet, enligt beskrivning i planbeskrivningen s. 86.

För bemannade verksamhetstyper som t.ex. kontor, där personal kan antas ha god kännedom om lokalen bör friskluftsintag vara centralt avstängningsbara.

För första radens bebyggelse mot farligt godsled bör fönster/glaspartier i fasad som vetter mot leden förstärkas så att större splitterskador motverkas vid en explosion.

För avloppsanslutning med självfall ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Dagvattenanläggning som hanterar annat vatten än endast takvatten är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. I god tid innan anläggande av ny dagvattenanläggning ska en anmälan ske till miljöförvaltningen

Följande åtgärder är undantagna från kravet på planenligt utgångsläge för befintlig bebyggelse inom 30 meter från närmsta järnvägsspår:

- inreda en ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri,
- byta fasadbeklädnad,
- byta taktäckningsmaterial,
- andra ändringar av byggnaden som avsevärt påverkar dess yttre utseende.

BESLUTSHANDLING INFÖR GRANSKNING

Granskningshandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsritning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

Diarienummer	SBF-2023-00500
Tidigare dnr.	0574/13 (t.o.m. 2022-12-31)
Planstart	2012-10-30
Antagande	
Laga kraft	

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, normalt planförfarande

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala baskartans databas.

Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF99 12 00/ RH 2000

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

Geodata och lantmäteriavdelningen 2024-07-08

Andreas Jonsson
Avdelningschef

Elisabeth Charlez
Stereooperatör

Göteborgs Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för BLANDAD STADSBEBYGGELSE VID ALMEDALS FABRIKER inom stadsdelen Skår i Göteborg

Göteborg 2024-10-02

Arvid Thörnqvist
Enhetschef detaljplan centrum öst

Sandra Trzil
Projektledare

Anna-Kajsa Gustafsson
Plankonsult, Arkitema

PLANKARTA

2 - 5581

2 -5581 st