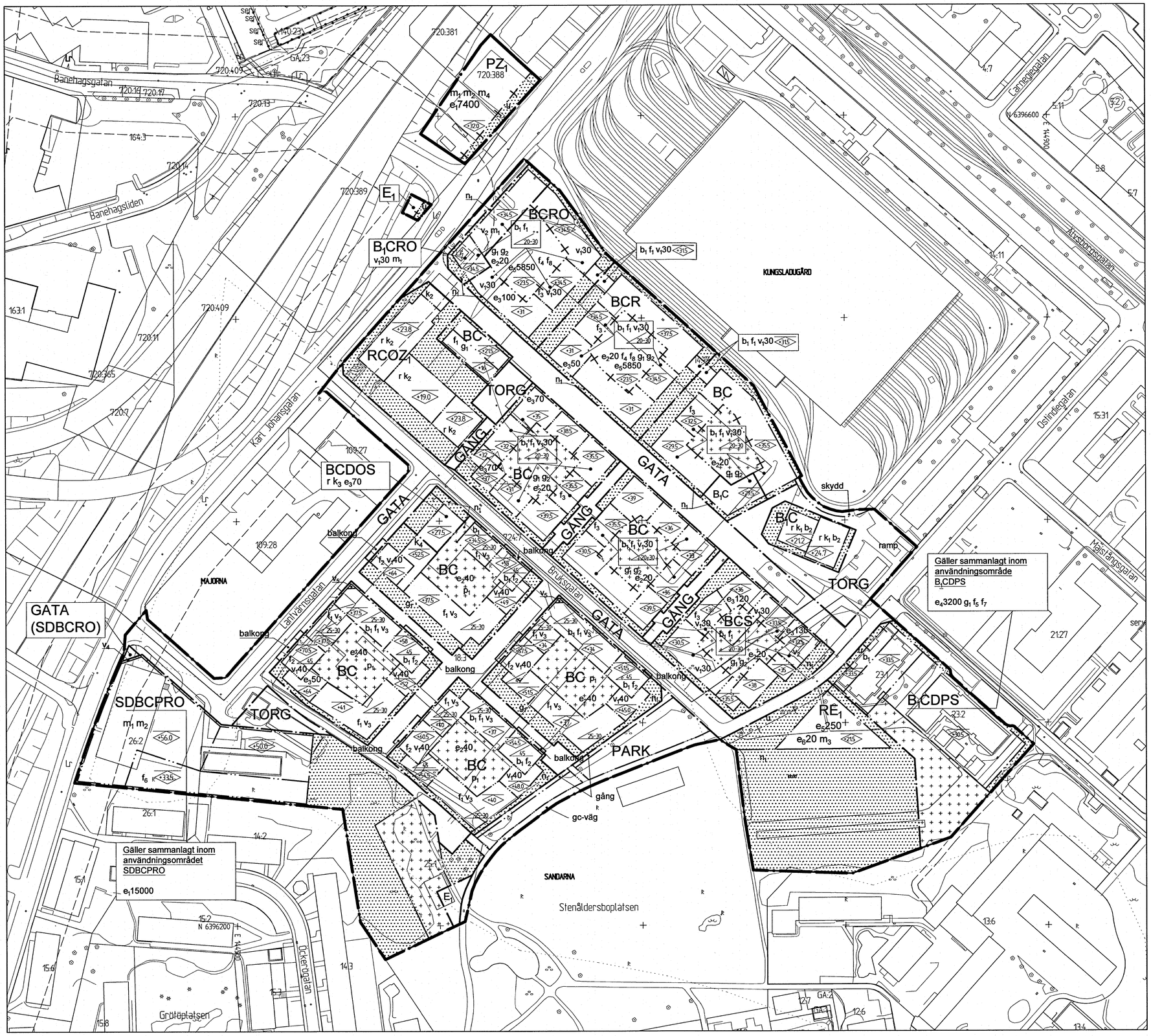


10 0 50 100m

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

Cadritad av: Helena Rengemo, AL Studio

2aa-5432

4 st

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)		PLANHANDLINGAR
BN granskning	2017-06-21 § 357	Plankarta med bestämmelser
BN godk./antag.	2018-04-24 § 238	Planbeskrivning
KF antagande	2018-06-07 § 14	
Laga kraft	2018-11-06 /AM	

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat 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.

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg, en del av BoStad2021

Göteborg 2017-06-21, rev. 2018-04-24

Karoline Rosgardt	Maria Lejon	Hanna C Kaplan
Planchef	Projektledare	Plankonsult, ÅF

PLANKARTA 1 (2) | 2aa-5432

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns 2. Linje från vilken avsteg får göras med 1 meter i sidled åt vardera håll. Avgränsar endast höjdangivelse.
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

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
(PBL 4 kap. 5§)

- TORG — Torg
- GATA — Gata
- GÅNG — Gångväg. Angöringstrafik till intilliggande fastighet tillåts.
- PARK — Park
- GATA (SDBCRO) — Allmän plats får överbyggas med användning angiven inom parentes, Minsta fri höjd 6 meter över gata.

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
(PBL 4 kap. 5§)

- B — Bostäder
- B_1 — Bostäder. Bostad får ej inredas i entrévåning, gäller till ett djup om minst 6 meter från fasad mot allmän plats.
- C — Centrum
- D — Vård
- E_1 — Transformatorstation
- Z_1 — Icke störande småindustri
- O — Tillfällig vistelse
- P — Parkering
- R — Besöksanläggningar
- S — Skola

3. EGENSKAPSBESTÄMMELSER

3.1 ALLMÄN PLATS

- gång — Gångväg med minsta bredd 1,5 m ska finnas. (PBL 4 kap. 5 §)
- gc-väg — Gång- och cykelväg. (PBL 4 kap. 5 §)
- skydd — Bullerskärm får uppföras till en höjd av 6,5 meter mot vagnhallen. Bullerskärmen ska vara genomsiktlig till minst 60%. (PBL 4 kap. 12 §)
- ramp — Körbar ramp ska finnas mellan torg och Ostindiegatan. (PBL 4 kap. 5 §)
- balkong — Balkong får kraga ut högst 0,6 m över GATA om underkant balkong är minst 5 meter över marknivån. Ej tillåtet där bestämmelsen inte finns. (PBL 4 kap. 5 §)

3.2 KVARTERSMARK

- Marken får inte förses med byggnad. Elskåp får uppföras. Balkonger får kraga ut. (PBL 4 kap. 11 §)
- På marken får inga andra byggnader än komplementbyggnader placeras. Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Balkong får kraga ut. (PBL 4 kap. 11 §)
- $e_1$000 — Största tillåtna bruttoarea i kvadratmeter ovan mark. (PBL 4 kap. 11 §)
- $e_2$000 — Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader i kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3 meter. (PBL 4 kap. 11 §)
- $e_3$000 — I entréplan ska minst angiven yta upplåtas för centrumändamål. (PBL 4 kap. 11 §)
- $e_4$000 — Största tillåtna bruttoarea för bostadsändamål. (PBL 4 kap. 11 §)
- $e_5$000 — Största tillåtna byggnadsarea för idrottsändamål. (PBL 4 kap. 11 §)
- $e_6$000 — Största tillåtna bruttoarea för transformatorstation. (PBL 4 kap. 11 §)
- n_1 — Parkering får ej anordnas, gäller ej handikapparkering. (PBL 4 kap. 13 §)
- +0,0 — Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 11 §)
- 00–00 — Minsta respektive största tillåtna takvinkel. (PBL 4 kap. 16 §)

Hisstoppar får inte överskrida takets nock, där inget annat anges. (PBL 4 kap. 16 §)

- b_1 — Minsta rumshöjd i entréplan mot allmän plats ska vara 3,3 meter. Ett demonterbart bjälklag som inte är en förutsättning för byggnadens bärande konstruktion får uppföras. (PBL 4 kap. 16 §)
- b_2 — Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån 0,4 meter over marknivån inte skadar byggnadens konstruktion. (PBL 4 kap 16 §)

Slutna kvarter ska ha genomgående trapphus eller trapphus i anslutning till portik. Gäller ej mot vagnhall. (PBL 4 kap. 16 §)

Balkonger får ej glasas in utanför fasadliv. Gäller ej mot gård. (PBL 4 kap. 16 §)

- f_1 — Fasadmaterial ska vara tegel. Gäller ej mot gård. (PBL 4 kap. 16 §)
- f_2 — Byggnad ska utformas som två sammanbyggda volymer med respektive höjder avgränsade med egenskapsgräns 2. Fasadmaterial ska vara tegel. (PBL 4 kap. 16 §)
- f_3 — Portik med minsta bredd 3 meter ska finnas. (PBL 4 kap. 16 §)
- f_4 — Bostadsbyggnad får ej uppföras. Balkong får kraga ut. (PBL 4 kap. 11 §)
- f_5 — Parkering ska vara indragen minst 6 meter från fasad mot allmän plats. (PBL 4 kap. 16 §)
- f_6 — Tak ska utformas som en del av gården. Trapphus och tekniska anläggningar får sticka upp max 3,5 meter över angiven nockhöjd. (PBL 4 kap. 16 §)
- f_7 — Fasadmaterial ska vara tegel eller trä. (PBL 4 kap. 16 §)
- f_8 — Minst 10% av fasaderna ska vara glasade, gäller inom hela användningsområdet, dock ej fasad mot vagnhall. (PBL 4 kap 16 §)
- p_1 — Parkeringsgarage får endast uppföras i ett plan. Gäller inom hela användningsområdet. (PBL 4 kap. 16 §)
- $v_1$00 — Takkupor och frontespiser får anordnas till angiven procentandel av takfotslängden. (PBL 4 kap. 16 §)
- v_2 — Takkupor och frontespiser får anordnas mot gården till högst 30% av takfotslängden. (PBL 4 kap. 16 §)
- v_3 — Takkupor och frontespiser får ej anordnas. (PBL 4 kap. 16 §)
- v_4 — Byggnad tillåts kraga ut. Minsta fri höjd 6 meter. (PBL 4 kap. 16 §)
- v_5 — Byggnad tillåts kraga ut. Minsta fri höjd 4,7 meter. Pelare som ej skymmer sikt för trafik får placeras. (PBL 4 kap. 16 §)
- r — Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. (PBL 4 kap. 16 §)
- k_1 — Byggnaden får inte förvanskas. Taket ska vara täckt med rött taktegel. Fasader ska vara av mörkt rött tegel. Fönster och entrédörrar ska till form, indelning, proportioner, material och kulör vara lika ursprungliga. Utvändiga och invändiga detaljer så som mönstermurning, portaler samt sockel i granit, detaljer av koppar och ädelträ, ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, avseende på utseende och egenskaper, och får inte förenklas. (PBL 4 kap. 16 §)
- k_2 — Byggnaden får inte förvanskas. Fasader ska vara av mörkt rött tegel. Fönster och entrédörrar ska till form, indelning, proportioner, material och kulör vara lika ursprungliga. Utvändiga och invändiga detaljer så som mönstermurningar, portaler samt sockel i granit, detaljer av koppar och ädelträ, ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, avseende på utseende och egenskaper, och får inte förenklas. (PBL 4 kap. 16 §)
- k_3 — Byggnaden får inte förvanskas. Taket ska vara täckt med svart papp. Fasader ska vara av gult tegel. Fönster och entrédörrar ska till form, indelning, proportioner, material och kulör vara lika ursprungliga. Utvändiga och invändiga detaljer så som mönstermurning vid takfot, portal samt sockel i grå granit, smidesräcken och detaljer av koppar, marmor, mässing och ädelträ, ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, avseende utseende och egenskaper, och får inte förenklas. (PBL 4 kap. 16 §)
- k_4 — Fasad mot Lantvärnsgatan ska vara av gult tegel likt ursprungligt. Fönster ska till form, indelning, proportioner, material och kulör vara lika ursprungliga. Gäller upp till takfotens höjd på intilliggande bevarad del av byggnad. Ursprungliga takfoten ska markeras på den nya fasaden likt ursprunglig takfot. Närmast högsta byggnaden mot Lantvärnsgatan får annan utformning väljas för att ansluta till byggnadens högre delar och möjliggöra tillgänglig entré, se sid. 36 i planbeskrivningen. (PBL 4 kap. 16 §)

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

För små bostäder med boarea max 35 m^2 gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA.

Vid en bygglovpliktig 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 >60 dBA.

Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå 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. (PBL 4 kap. 12§)

Industribuller:
Om maximal ljudnivå från industribuller vid bostadens fasad överstiger 55 dBA nattetid ska lägenheter utformas så att minst ett bostadsrum har tillgång till en sida där maximal nivå inte överskrider 55 dBA.

- m_1 — Fasader ska utföras i obrännbart material och brandklass EI30. Inga balkonger eller uteplatser mot Oscarsleden. Utrymning ska vara möjlig bort från Oscarsleden. Byggnad ska uppföras med sammanhållen betongstomme eller annan lösning som ökar motståndskraft vid gasexplosion. (PBL 4 kap. 12 §)
- m_2 — Inga huvudentréer riktade mot Oscarsleden. (PBL 4 kap. 12 §)
- m_3 — Utrymmen där människor vistas stadigvarande får ej inrymmas inom 5 meter från användningsområde för transformatorstation (E_1). Gäller två våningar över marknivå. (PBL 4 kap. 12 §)
- m_4 — Fasad eller externt skydd ska hindra brandfarliga vätskor från att sprida sig in mot byggnaden. Åtgärden ska säkerställa att byggnaden inte rasar vid avkörning av tunga fordon från Oscarsleden, samt att skadorna på det påkörande fordonet minimeras. Vald lösning ska uppfylla motsvarande krav som ställs på 'vägräcke klass H4'. (PBL 4 kap. 12 §)

Friskluftintag ska finnas på skyddad plats i förhållande till Oscarsleden. Gäller inom 150 m från Oscarsleden. Se illustration 1. (PBL 4 kap. 12 §)

Byggnader ska konstrueras så att vibrationer från mark inte överskrider 0,4 mm/s. (PBL 4 kap. 12 §)

4. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- u — Tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap. 6 §)
- g_1 — Tillgänglig för gemensamhetsanläggningar för parkering och dagvattenhantering. Gäller inom hela användningsområdet. (PBL 4 kap. 18 §)
- g_2 — Tillgänglig för gemensamhetsanläggning för komplementbyggnader (PBL 4 kap. 18 §)
- a_1 — Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Se illustration 2. (PBL 4 kap. 21 §)
- a_2 — Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Se illustration 2. (PBL 4 kap. 21 §)

Startbesked får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande av markföroreningar. (PBL 4 kap. 14 §)

UPPLYSNINGAR

Till planen hör en genomförandestudie som anger höjder för allmän plats. Handlingen finns hos Trafikkontoret.

Ett sänkt parkeringstal ska tillämpas vid bygglovhandläggning. Avtal om mobilitetsåtgärder ska bifogas bygglovansökan.

Lägsta golvnivå är 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkten för avlopp om självfall ska tillåtas.

Dagvatten ska fördröjas på tomtmark före avledning till allmän dagvattenledning.

I närheten av planområdet finns en underjordisk berganläggning. Kontakt ska tas med Kretslopp och Vatten och med Göteborg Energi.

Fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelning upphör att gälla inom de delar som berörs av planen. Berörda tomtindelningar är 1480K-III-7120,1480K-III-6141, 1480K-III-6137, 1480-III-6135 och 1480K-III-7261.

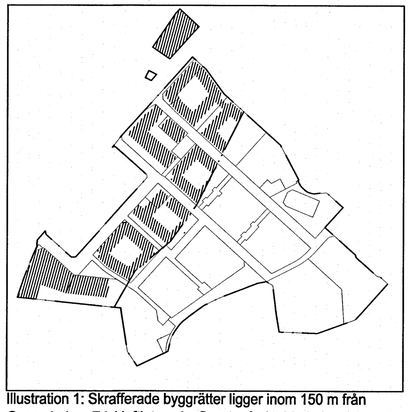


Illustration 1: Skrafferade byggrätter ligger inom 150 m från Oscarsleden. Friskluftintag ska finnas på skyddad plats i förhållande till Oscarsleden.

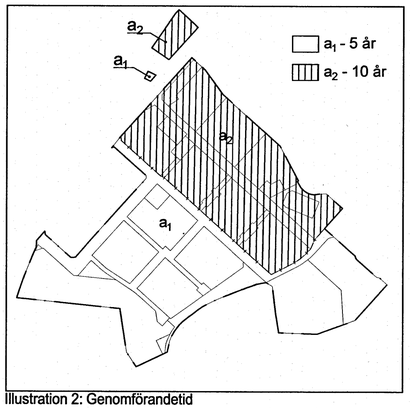
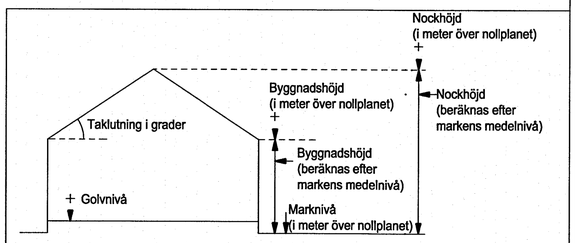


Illustration 2: Genomförandetid



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)		PLANHANDLINGAR
BN granskning	2017-06-21 §337	Plankarta med bestämmelser
BN godk./antag.	2018-04-25 §238	Planbeskrivning
KF antagande	2018-06-07 §14	
Laga kraft	2018-11-06 /AM	

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat 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.

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg, en del av BoStad2021

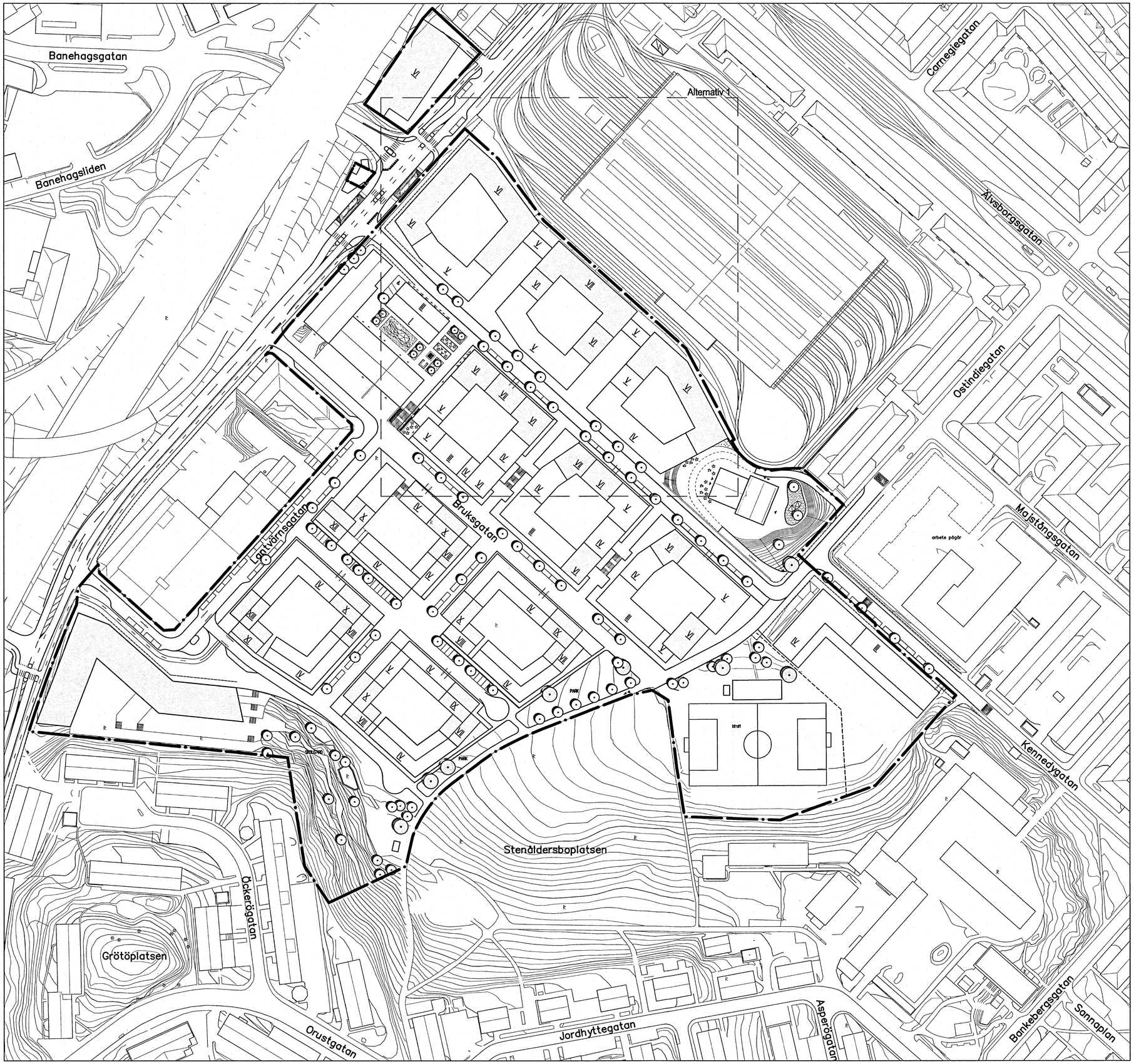
Göteborg 2017-06-21, rev. 2018-04-24

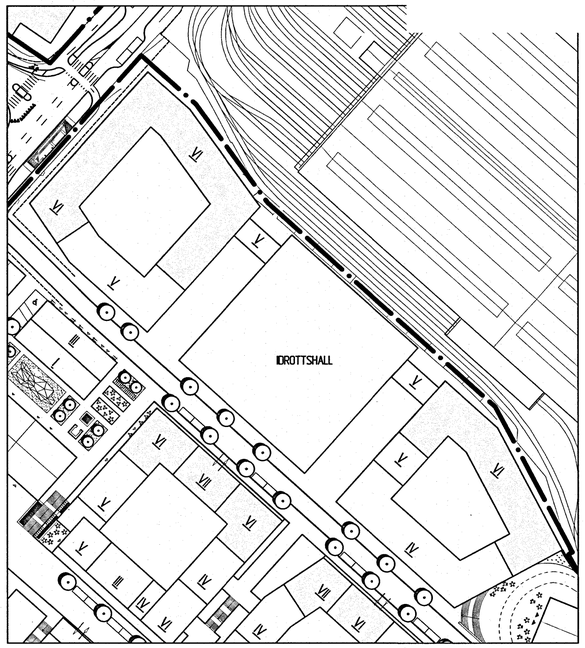
Karoline Rosgardt	Maria Lejon	Hanna C Kaplan
Planchef	Projektledare	Plankonsult, ÅF

Cadritad av: Helena Rengemo, AL Studio

PLANKARTA 2 (2) — 2aa-5432

2aa-5432 — 4 st





10 0 50 100m

Skala 1 :1000 (A1), 1:200 (A3)

BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Befintlig byggnad
- Föreslagen byggnad 1-5 våningar
- Föreslagen byggnad över 5 våningar

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg, en del av BoStad2021

Göteborg 2017-06-21, rev. 2018-04-24

Karoline Rosgardt	Maria Lejon	Hanna C Kaplan
Planchef	Projektledare	Plankonsult, ÅF

Cadritad av: Helena Rengemo, AL Studio

ILLUSTRATIONSRITNING 2aa-5432

2aa-5432 4 st