



MARKENS ANORDNANDE
(utformning av kvarteretsmark)

☞ Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

◊+0 Högsta byggnadshöjd i meter över stadens nollplan.
◊+0 Högsta nockhöjd i meter över stadens nollplan.

V₁ Byggnad tillåts kraga ut. Minst 4,9 meter fri höjd över mark.
V₂ Byggnad tillåts kraga ut. Minst 7 meter fri höjd över mark.
V₃ Byggnad tillåts kraga ut. Minst 9 meter fri höjd över mark.
V₄ Byggnad tillåts kraga ut. Minst 15 meter fri höjd över mark.
V₅ Marken får byggas över med en gångbro i ett plan med minst 5,1 meter fri höjd över körbanan.
V₆ Ventilationsstom tillåts, höjd över mark min 20 m och max 30 m.
V₇ Marken får byggas över med skärmtak. Underkant minst 6 meter ovan mark.

f₁ En plasticitet i fasaden på 0,3 meter tillåts.
f₂ Balkonger över en nivå på 19 meter över markplan tillåts sticka ut 1,4 meter över allmän plats.
f₃ Särskild omsorg ska ägnas utformningen av byggnadens exteriör med särskild hänsyn till de kvaliteter som redovisas i planbeskrivningens avsnitt "Kvalitetsprogram" kap 3.3.1. (gäller inom hela användningsområdet).

t₁ Linbanetraffic, minst 4,9 meter fri höjd över mark.
u₁ Mellan lokalgata och även ska möjlighet finnas för dag- och spillvattenkulvertar.

Där särskild byggrätt för balkonger och burspråk över allmän plats saknas, tillåts burspråk och balkonger med högst 0,6 m att nå ut över allmän plats. Burspråk tillåts på högst 20 % av fasaden, burspråk och balkonger på högst 35 % av fasaden. Balkonger över allmän plats ska vara öppna. Minsta fri höjd över mark 4,7 meter. Byggrätt ges med hjälp av 3D-fastighetsbildning

Glasytorna på bottenvåningen ska vara minst 50% av bottenvåningens totala fasadyta och bröstningen högst 50 cm.

Byggnadernas huvudentréer ska nås från gatan. Avståndet mellan entréerna får högst vara 22 m. Ett riktvärde ska vara 10 m.

Fasad längre än 40 m mot gata ska i podbebyggnaderna vara vertikalt uppdelad i minst 3 tydligt urskiljbara partier per fasadlängd.

Byggnaderna ska ha en stadsmässig utformning med bearbetat material och detaljer, robusthet och tyngd. Bottenvåningarna ska vara rikt detaljerade, öppna med stora glasytor och ha stor variation i geometri och material. Byggnadernas högdelar ska arkitektoniskt och materialmässigt stå i kontrast till podbebyggnaderna.

Byggnader, över 13 våningar, ska ha ett omhändertaget och väl gestaltat övre avslut. Avslutet ska ha en genomtänkt funktion och gestaltningen ska fungera både i närmiljön och i den övergripande stadsbildens.

De första 10 mm dagvatten ska kunna fördröjas inom kvarteretsmark.

Takterrasser ska utformas som gröna och lummiga miljöer.

Utöver tillåten höjd får komplementbyggnader och byggnadsdelar på takterrass uppföras. Högsta nockhöjden över takterrassen är 3,5 m och största byggnadsarea 20 kvm/egenskapsområde. Byggnad ska utformas i samklang med takterrassen och ha "grön" tak.

Lägst höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdmning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Minsta våningshöjd i bottenvåning ska vara 4,5 meter.

SKYDDSBESTÄMMELSER
Värdefulla byggnader och områden

Q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas.
Q₂ Byggnaden ska bevaras, till såväl helhet som enskilda byggnadsdelar, med avseende på form, material, samt dekorativa detaljer med hänsyn till dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet. Byggnadens ursprungsvolym får inte ändras.
Q₃ För Biografen Draken med tillhörande delar gäller att utvändigt entréparti med baldakin, neonskyltar och affischskåp ska bevaras. Invändig planlösning, fast inredning i biljetthall med anslutande utrymme, foajé samt salong och trapphus, ursprungliga dörrar, dekorativa väggfasta detaljer så som radiatorskydd med marmorbänk, väggpaneler i mahogny och marmor, trappa samt golv i marmor, trapprecket med överliggare i teak ska bevaras.

k₁ Byggnaden får inte förvanskas. Fasader ska vara av gult tegel. Fönster och dörrar ska till form och material, indelning och proportioner vara lika som de ursprungliga. Utvändiga och invändiga dekorationer och så som mönsternurning vid takfot, sockel i granit, hörn-kedjor och partier av dolomitmarmor, smidesrcken och detaljer av koppar och teak ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, utformning och materialitet med avseende på utseende och egenskaper, och får inte förenklas.

k₂ Byggnaden får inte förvanskas. Fasader ska vara av gult fasadtegel. Fasaddekorationer så som mönsternurningar, ursprungliga listverk, partier med granit i sockelväning samt vid entrépartier ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, utformning och materialitet med avseende på utseende och egenskaper, och får inte förenklas. Ändringar ska utföras med hänsyn till ursprunglig byggnads grammatik och proportioner.

k₃ Uptagningar i fasadmur får göras med särskild hänsyn till byggnadens kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i stadsrummet. k₃ gäller för avgränsad del utmed västra fasaden, i syfte att möjliggöra dockning mot ny byggnad. Förutsättning är att denna gränsdragning preciseras på plankartan.

Trädrad Träd ska finnas. För trädällning krävs marklov.

STÖRNINGSKYDD
bullerskärm Bullerskärm får anordnas.
buller-/översvämningsskydd Buller-/översvämningsskydd ska anordnas.

Överdäckning av ned- respektive uppfart tillifrån Götatunneln ska vara genomförd innan inflyttning i bostadskvarter mellan tunneln och Emigrantvägen.

Bullerbestämmelserna motsvarar de värden som finns i bullerförordning 2015:216

Om ekvivalent ljudnivå från trafikbuller utanför bostadens (större än 35 m²) fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha en ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt ha 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 över 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha en ekvivalent ljudnivå högst 60 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.

RISKSKYDD
Lägst nivå på färdigt golv ska vara +2,8 om inte annat översvämningsskydd anordnas till den höjden. Källare ska utföras med ventillät konstruktion till den nivån om inte annat översvämningsskydd ordnas.

b₁ Fasader mot Rosenlundsväret ska inte ha huvudentréer.
b₂ Friskluftsintag ska placeras högt och på oexponerad sida sett från Oscarsleden och tunnelmyningen.
b₃ Fasader mot Götatunneln ska utföras i brandklass EI30.

Vid slutna kvarter ska bortledning av skyfallsvatten på gård möjliggöras genom port eller liknande.

Riktvärde för vibrationer i bostadsrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd rms.

Starbetsked får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom sanering av eventuellt miljöfarlig del av planområdet. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning (4 kapitlet 14§ 4p PBL).

Starbetsked får ej heller ges för utbyggnadsdelen i även innan stabilitetsförbättrande åtgärder genomförts. Se geoteknisk utredning figur 22.

Arbetsutförande och schakter i området ska utföras så att stabilitetsproblem inte uppkommer. Starbetsked får inte ges innan arkeologisk förundersökning är avslutad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Strandskydd upphävs inom område med beteckningen a1. (Se även figur plankarta 2)

Tomindelning upphört att gälla.

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

200 - 5435

St

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

GRÄNSER
— Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser
GENOMFART Genomfartstrafik. Avsedd främst för trafik genom tätort, alla trafikslag.
(GENOMFART) Underbyggnadsrätt inom PARK, TORG, LOKALGATA HUVUDGATA mm.
HUVUDGATA Trafik mellan områden.
LOKALGATA Lokaltrafik.
LOKALGATA₁ Lokaltrafik. Gatan ska främst anpassas för gående och cyklisterna och ha en grön karaktär.

LOKALGATA₂ Lokaltrafik. Linbanetom, linbanetraffic tillåts inom +38-90 m. Högsta tillåtna höjd på linbanetom + 90 m.
PARK Anlagd park.
TORG Torg. Pumpstation under mark medges.
Kvarteretsmark
B Bostäder. Ej i entréplan. Bostadsanknuten verksamhet tillåts i entréplan tex cykelrum, trapphus mm.
(B C) Bostäder och centrumverksamhet. Utskjutande byggnad över allmän plats.
C Centrumverksamhet.
C₁ Centrumverksamhet ska anordnas i entréplan. Minst 65 % av fasadlängd mot gata ska innehålla centrumverksamheter.
(C) Centrumverksamhet. Utskjutande byggnadsdel över allmän plats.
(C₂) Centrumverksamhet. Tillåts över allmän plats.
D Vård, övermattning tillåten endast mot ljuddämpad sida.

E Teknisk anläggning.
(E) Teknisk anläggning. Tillåts under allmän plats.
(E₁) Cykelförvaring. Tillåts under allmän plats.
(E₂) Dagvattenmagasin tillåts under mark.
E₃ Teknisk anläggning, cykelförvaring.
L₁ Odling.
P Parkeringsanläggning.
P₁ Ej parkering. Hkp tillåts.
P₂ Parkering under marknivå i högst två plan. Tillfart får ordnas via entréplan.
P₃ Befintlig parkering kan bibehållas.
P₍₀₀₎ Parkering för bilpool eller motsvarande. Siffror anger max antal platser. Hkp tillåts.
S Skola.
Förskolegård Marken får anordnas som förskolegård.
T₁ Linbanestation.
T₂ Linbanetom.

(T_s) Linbanetraffic. Siffror anger inom vilken höjd över nollplanet.
(T_i) Linbanestation. Utskjutande byggnadsdel över allmän plats.
V Hamnverksamhet, högsta tillåtna byggnadshöjd för byggnader till hamnen är + 26 meter.
Vattenområde
W₁ Vattenområde, stabilitetsförbättrande åtgärder för påseglingsskydd får utföras.
W₂ Vattenområde och hamn. Brygger får anläggas. Stabilitetsförbättrande åtgärder får utföras.
W₃ Vattenområde. Bro får uppföras.
W₄ Vattenområde. Bro och stuss får uppföras.
W₅ Vattenområde. Stabilitetsförbättrande åtgärder får utföras.
UTFORMNING AV ALLMÄNA PLATSER
+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
(gc-väg) Gång- och cykelbro får anordnas.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
Byggnad får inte uppföras.
Marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnader. Högst 15% av ytan får bebyggas med komplementbyggnader, högsta höjd 3 meter.
Marken får byggas under med ett bjälklag som planteras. Planteringsdjup minst 60 cm. Balkonger får sträcka sig högst 1,8 meter in över ytan. Högst 15% av ytan får bebyggas med komplementbyggnader, högsta höjd 3 meter.
UTNYTTJANDEGRAD
e₁ 0000 Största tillåtna bruttoarea i m² ovan mark (gäller inom hela användningsområdet). Parkering under planterbart bjälklag ska inte räknas in i bruttoarean.

Byggnaderna ska ha en stadsmässig utformning med bearbetat material och detaljer, robusthet och tyngd. Bottenvåningarna ska vara rikt detaljerade, öppna med stora glasytor och ha stor variation i geometri och material. Byggnadernas högdelar ska arkitektoniskt och materialmässigt stå i kontrast till podbebyggnaderna.

Byggnader, över 13 våningar, ska ha ett omhändertaget och väl gestaltat övre avslut. Avslutet ska ha en genomtänkt funktion och gestaltningen ska fungera både i närmiljön och i den övergripande stadsbildens.

De första 10 mm dagvatten ska kunna fördröjas inom kvarteretsmark.

Takterrasser ska utformas som gröna och lummiga miljöer.

Utöver tillåten höjd får komplementbyggnader och byggnadsdelar på takterrass uppföras. Högsta nockhöjden över takterrassen är 3,5 m och största byggnadsarea 20 kvm/egenskapsområde. Byggnad ska utformas i samklang med takterrassen och ha "grön" tak.

Lägst höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdmning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Minsta våningshöjd i bottenvåning ska vara 4,5 meter.

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl inom stadsdelen Masthugget i Göteborg

Göteborg 2017-06-21, Rev. 2018-02-06

Gunnel Jonsson
Planchef

Per Osvalds
Projektlidare

PLANKARTA 1 (2)

200 - 5435