



PLANBESTÄMMELSER

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

Planbestämmelser som är vertikalt avgränsade anges inom parentes.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- Gata
- Gata som får överbyggas av besöksanläggningar och centrum

- Natur
- Park

Kvartersmark

- Bostäder
- Centrum
- Pumpstation
- Besöksanläggningar
- Besöksanläggningar som får underbyggas av gata
- Besöksanläggning, parkering och uppställning
- Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

- Upphävande av strandskydd

Utformning av allmän plats

- kantzon: Marken ska utformas som ekologisk funktionell kantzon. Strandlinjen får ändras inom zonen. Trädplantering ska utföras
- träd₁: Trädplantering ska utföras
- träd₂: Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Ändrad lovplikt

- Marklov krävs även för alla marknivåförändringar med hänsyn till markens stabilitet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får endast förses med underjordiskt garage
- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnader och underjordiskt garage

Höjd på byggnadsverk

- h₁: Högsta nockhöjd är 50.0 meter över angivet nollplan.
- h₂: Högsta nockhöjd är 35.0 meter över angivet nollplan.
- h₃: Högsta nockhöjd är 30.0 meter över angivet nollplan.
- h₄: Högsta nockhöjd är 27.0 meter över angivet nollplan.
- h₅: Högsta takfotshöjd är 26.0 meter över angivet nollplan.
- h₆: Högsta nockhöjd är 23.0 meter över angivet nollplan.
- h₇: Högsta nockhöjd är 19.0 meter över angivet nollplan.
- h₈: Högsta nockhöjd är 11.0 meter över angivet nollplan.
- h₉: Högsta nockhöjd är 7.0 meter.
- h₁₀: Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 7.0 meter över angivet nollplan
- h₁₁: Högsta nockhöjd är 3.2 meter över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

- n₁: Marken får inte användas för parkering.
- n₂: Trädplantering ska utföras mot GATA åt söder och mot PARK åt öster.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

- p: Byggnad ska placeras i användningsgräns mot användningsområdet R₂ och GATA åt väster

Skydd mot störningar

- m₁: Skydd mot buller ska uppföras mot användningsområde R₂ samt GATA åt väster
- m₂: Byggnad ska utformas med portik mot allmän plats.
- m₃: Utrymning genom byggnaden mot allmän plats väster om kvarteret ska vara möjlig.

Upphävande av strandskydd

- a₁: Upphävande av strandskydd

Utformning

- f₁: Huvudentréer ska placeras mot allmän plats GATA och utformas så att dörrar inte slår ut över allmän plats.
- f₂: Utkragande byggnadsdel ska ha fri höjd minst 5,0 meter över allmän plats.
- f₃: Balkong får kruga ut max 50 cm från fasad och ska ha fri höjd minst 5,0 meter över mark
- f₄: Byggnad ska i sin helhet utformas genom ett avtagande i nockhöjd från sydväst mot Burgårdsparken och Gårda
- f₅: Utkragande byggnadsdel får vara högst 8,0 meter bred.
- f₆: Högst 25 % av fasadlängd får utgöras av utkragande byggnadsdel.
- f₇: Högst 50 % av fasadlängd får utgöras av balkonger, gäller ej mot bostadsgård
- f₈: Byggnad ska i sin helhet utformas genom ett avtagande i nockhöjd från sydväst mot Gårda
- f₉: Minsta avstånd mellan utkragande byggnadsdelar är 20,0 meter
- f₁₀: Minst 50 % av arean på fasad ska utgöras av transparent glasad yta.

Utförande

- b₁: Gårdsbjälklag ska dimensioneras för minsta jorddjup 0.6 meter
- b₂: Byggnadens konstruktion och öppningar som ligger under +3,2 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät eller med översvämningsskydd

Utnyttjandegrad

- e₁: För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 27.0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 3 000 m²
- e₂: För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 23.0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 6 400 m², exklusive takkonstruktion. Gäller totalt inom e₂ betecknade områden.
- e₃: För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 39.0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 2 000 m², exklusive takkonstruktion.
- e₄: Största bruttoarea är 2500 m².
- e₅: Största byggnadsarea är 200 m².
- e₆: Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 m².
- e₇: Största byggnadsarea är 275 m² inom egenskapsområdet.
- e₈: För den delen av byggnaden som överstiger nockhöjd +18 meter över angivet nollplan är högsta BTA 1155 m², dock högst +23 meter över angivet nollplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 180 månader.

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

Samrådshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsritning

- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samrådsplans

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

Diarienummer SBF-2023-00174
Planstart 2022-04-28
Antagande
Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande, Boverkets planbestämmelekatalog version 2024-05-02

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala baskartans 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.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan inom stadsdelen Heden

Göteborg 2025-02-28 beslutshandling inför samråd

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan centrum öst

Ivana Markovic
Handläggande planarkitekt

PLANKARTA

2 -XXXX