



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 <i>Allmän plats</i> <table><tr><td>GATA</td><td>Gata</td></tr><tr><td>GATA_i</td><td>Gata som får överbyggas av besöksanläggningar och centrum</td></tr><tr><td>NATUR</td><td>Natur</td></tr><tr><td>PARK</td><td>Park</td></tr></table> <i>Kvartersmark</i> <table><tr><td>B</td><td>Bostäder</td></tr><tr><td>C</td><td>Centrum</td></tr><tr><td>E_i</td><td>Pumpstation</td></tr><tr><td>R</td><td>Besöksanläggningar</td></tr><tr><td>(R_i)</td><td>Besöksanläggningar som får underbyggas av gata</td></tr><tr><td>R₂</td><td>Besöksanläggning, parkering och uppställning</td></tr><tr><td>S</td><td>Skola</td></tr></table> EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS <i>Upphävande av strandskydd</i> <table><tr><td>a₂</td><td>Upphävande av strandskydd</td></tr></table> <i>Utformning av allmän plats</i> <table><tr><td>kantzön</td><td>Marken ska utformas som ekologisk funktionell kantzön. Strandlinjen får ändras inom zonen.</td></tr><tr><td>träd₁</td><td>Trädplantering ska utföras</td></tr><tr><td>träd₂</td><td>Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</td></tr></table> <i>Ändrad lovplikt</i> <table><tr><td>a₄</td><td>Marklov krävs även för alla marknivåförändringar med hänsyn till markens stabilitet.</td></tr></table> EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK <i>Begränsning av markens utnyttjande</i> <table><tr><td>ö₁</td><td>Marken får endast förses med underjordiskt garage</td></tr><tr><td>ö₂</td><td>Marken får inte förses med byggnad.</td></tr><tr><td>ö₃</td><td>Marken får endast förses med komplementbyggnader och underjordiskt garage</td></tr></table>		GATA	Gata	GATA _i	Gata som får överbyggas av besöksanläggningar och centrum	NATUR	Natur	PARK	Park	B	Bostäder	C	Centrum	E _i	Pumpstation	R	Besöksanläggningar	(R _i)	Besöksanläggningar som får underbyggas av gata	R ₂	Besöksanläggning, parkering och uppställning	S	Skola	a ₂	Upphävande av strandskydd	kantzön	Marken ska utformas som ekologisk funktionell kantzön. Strandlinjen får ändras inom zonen.	träd ₁	Trädplantering ska utföras	träd ₂	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	a ₄	Marklov krävs även för alla marknivåförändringar med hänsyn till markens stabilitet.	ö ₁	Marken får endast förses med underjordiskt garage	ö ₂	Marken får inte förses med byggnad.	ö ₃	Marken får endast förses med komplementbyggnader och underjordiskt garage
GATA	Gata																																						
GATA _i	Gata som får överbyggas av besöksanläggningar och centrum																																						
NATUR	Natur																																						
PARK	Park																																						
B	Bostäder																																						
C	Centrum																																						
E _i	Pumpstation																																						
R	Besöksanläggningar																																						
(R _i)	Besöksanläggningar som får underbyggas av gata																																						
R ₂	Besöksanläggning, parkering och uppställning																																						
S	Skola																																						
a ₂	Upphävande av strandskydd																																						
kantzön	Marken ska utformas som ekologisk funktionell kantzön. Strandlinjen får ändras inom zonen.																																						
träd ₁	Trädplantering ska utföras																																						
träd ₂	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.																																						
a ₄	Marklov krävs även för alla marknivåförändringar med hänsyn till markens stabilitet.																																						
ö ₁	Marken får endast förses med underjordiskt garage																																						
ö ₂	Marken får inte förses med byggnad.																																						
ö ₃	Marken får endast förses med komplementbyggnader och underjordiskt garage																																						

Höjd på byggnadsverk <table><tr><td>h₁</td><td>Högsta nockhöjd är 50,0 meter över angivet nollplan.</td></tr><tr><td>h₂</td><td>Högsta nockhöjd är 35,0 meter över angivet nollplan.</td></tr><tr><td>h₃</td><td>Högsta nockhöjd är 30,0 meter över angivet nollplan.</td></tr><tr><td>h₄</td><td>Högsta nockhöjd är 27,0 meter över angivet nollplan.</td></tr><tr><td>h₅</td><td>Högsta takfotshöjd är 26,0 meter över angivet nollplan.</td></tr><tr><td>h₆</td><td>Högsta nockhöjd är 23,0 meter över angivet nollplan.</td></tr><tr><td>h₇</td><td>Högsta nockhöjd är 19,0 meter över angivet nollplan.</td></tr><tr><td>h₈</td><td>Högsta nockhöjd är 11,0 meter över angivet nollplan.</td></tr><tr><td>h₉</td><td>Högsta nockhöjd är 7,0 meter.</td></tr><tr><td>h₁₀</td><td>Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 7,0 meter över angivet nollplan.</td></tr><tr><td>h₁₁</td><td>Högsta nockhöjd är 3,2 meter över angivet nollplan.</td></tr></table> <i>Markens anordnande och vegetation</i> <table><tr><td>n₁</td><td>Marken får inte användas för parkering.</td></tr><tr><td>n₂</td><td>Trädplantering ska utföras mot GATA åt söder och mot PARK åt öster.</td></tr></table> <i>Markreservat för allmännyttiga ändamål</i> <table><tr><td>u</td><td>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</td></tr></table> <i>Placering</i> <table><tr><td>p</td><td>Byggnad ska placeras i användningsgräns mot användningsområdet R₂ och GATA åt väster</td></tr></table> <i>Skydd mot störningar</i> <table><tr><td>m₁</td><td>Skydd mot buller ska uppföras mot användningsområde R₂ samt GATA åt väster</td></tr><tr><td>m₂</td><td>Byggnad ska utformas med portik mot allmän plats.</td></tr><tr><td>m₃</td><td>Utrymning genom byggnaden mot allmän plats väster om kvarteret ska vara möjlig.</td></tr></table> <i>Upphävande av strandskydd</i> <table><tr><td>a₁</td><td>Upphävande av strandskydd</td></tr></table>		h ₁	Högsta nockhöjd är 50,0 meter över angivet nollplan.	h ₂	Högsta nockhöjd är 35,0 meter över angivet nollplan.	h ₃	Högsta nockhöjd är 30,0 meter över angivet nollplan.	h ₄	Högsta nockhöjd är 27,0 meter över angivet nollplan.	h ₅	Högsta takfotshöjd är 26,0 meter över angivet nollplan.	h ₆	Högsta nockhöjd är 23,0 meter över angivet nollplan.	h ₇	Högsta nockhöjd är 19,0 meter över angivet nollplan.	h ₈	Högsta nockhöjd är 11,0 meter över angivet nollplan.	h ₉	Högsta nockhöjd är 7,0 meter.	h ₁₀	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 7,0 meter över angivet nollplan.	h ₁₁	Högsta nockhöjd är 3,2 meter över angivet nollplan.	n ₁	Marken får inte användas för parkering.	n ₂	Trädplantering ska utföras mot GATA åt söder och mot PARK åt öster.	u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	p	Byggnad ska placeras i användningsgräns mot användningsområdet R ₂ och GATA åt väster	m ₁	Skydd mot buller ska uppföras mot användningsområde R ₂ samt GATA åt väster	m ₂	Byggnad ska utformas med portik mot allmän plats.	m ₃	Utrymning genom byggnaden mot allmän plats väster om kvarteret ska vara möjlig.	a ₁	Upphävande av strandskydd
h ₁	Högsta nockhöjd är 50,0 meter över angivet nollplan.																																						
h ₂	Högsta nockhöjd är 35,0 meter över angivet nollplan.																																						
h ₃	Högsta nockhöjd är 30,0 meter över angivet nollplan.																																						
h ₄	Högsta nockhöjd är 27,0 meter över angivet nollplan.																																						
h ₅	Högsta takfotshöjd är 26,0 meter över angivet nollplan.																																						
h ₆	Högsta nockhöjd är 23,0 meter över angivet nollplan.																																						
h ₇	Högsta nockhöjd är 19,0 meter över angivet nollplan.																																						
h ₈	Högsta nockhöjd är 11,0 meter över angivet nollplan.																																						
h ₉	Högsta nockhöjd är 7,0 meter.																																						
h ₁₀	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 7,0 meter över angivet nollplan.																																						
h ₁₁	Högsta nockhöjd är 3,2 meter över angivet nollplan.																																						
n ₁	Marken får inte användas för parkering.																																						
n ₂	Trädplantering ska utföras mot GATA åt söder och mot PARK åt öster.																																						
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.																																						
p	Byggnad ska placeras i användningsgräns mot användningsområdet R ₂ och GATA åt väster																																						
m ₁	Skydd mot buller ska uppföras mot användningsområde R ₂ samt GATA åt väster																																						
m ₂	Byggnad ska utformas med portik mot allmän plats.																																						
m ₃	Utrymning genom byggnaden mot allmän plats väster om kvarteret ska vara möjlig.																																						
a ₁	Upphävande av strandskydd																																						

Utformning <table><tr><td>f₁</td><td>Huvudentréer ska placeras mot allmän plats GATA och utformas så att dörrar inte slår ut över allmän plats.</td></tr><tr><td>f₂</td><td>Utkragande byggnadsdel ska ha fri höjd minst 5,0 meter över allmän plats.</td></tr><tr><td>f₃</td><td>Balkong får kräga ut max 50 cm från fasad och ska ha fri höjd minst 5,0 meter över mark</td></tr><tr><td>f₄</td><td>Byggnad ska i sin helhet utformas genom ett avtagande i nockhöjd från sydväst mot Burgårdsparken och Gårda</td></tr><tr><td>f₅</td><td>Utkragande byggnadsdel får vara högst 8,0 meter bred.</td></tr><tr><td>f₆</td><td>Högst 25 % av fasadlängd får utgöras av utkragande byggnadsdel.</td></tr><tr><td>f₇</td><td>Högst 50 % av fasadlängd får utgöras av balkonger, gäller ej mot bostadsgård</td></tr><tr><td>f₈</td><td>Byggnad ska i sin helhet utformas genom ett avtagande i nockhöjd från sydväst mot Gårda</td></tr><tr><td>f₉</td><td>Minsta avstånd mellan utkragande byggnadsdelar är 20,0 meter</td></tr><tr><td>f₁₀</td><td>Minst 50 % av arean på fasad ska utgöras av transparent glasad yta.</td></tr></table> Utförande <table><tr><td>b₁</td><td>Gårdsbjälklag ska dimensioneras för minsta jorddjup 0,6 meter</td></tr><tr><td>b₂</td><td>Byggnadens konstruktion och öppningar som ligger under +3,2 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät eller med översvämningsskydd</td></tr></table>		f ₁	Huvudentréer ska placeras mot allmän plats GATA och utformas så att dörrar inte slår ut över allmän plats.	f ₂	Utkragande byggnadsdel ska ha fri höjd minst 5,0 meter över allmän plats.	f ₃	Balkong får kräga ut max 50 cm från fasad och ska ha fri höjd minst 5,0 meter över mark	f ₄	Byggnad ska i sin helhet utformas genom ett avtagande i nockhöjd från sydväst mot Burgårdsparken och Gårda	f ₅	Utkragande byggnadsdel får vara högst 8,0 meter bred.	f ₆	Högst 25 % av fasadlängd får utgöras av utkragande byggnadsdel.	f ₇	Högst 50 % av fasadlängd får utgöras av balkonger, gäller ej mot bostadsgård	f ₈	Byggnad ska i sin helhet utformas genom ett avtagande i nockhöjd från sydväst mot Gårda	f ₉	Minsta avstånd mellan utkragande byggnadsdelar är 20,0 meter	f ₁₀	Minst 50 % av arean på fasad ska utgöras av transparent glasad yta.	b ₁	Gårdsbjälklag ska dimensioneras för minsta jorddjup 0,6 meter	b ₂	Byggnadens konstruktion och öppningar som ligger under +3,2 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät eller med översvämningsskydd
f ₁	Huvudentréer ska placeras mot allmän plats GATA och utformas så att dörrar inte slår ut över allmän plats.																								
f ₂	Utkragande byggnadsdel ska ha fri höjd minst 5,0 meter över allmän plats.																								
f ₃	Balkong får kräga ut max 50 cm från fasad och ska ha fri höjd minst 5,0 meter över mark																								
f ₄	Byggnad ska i sin helhet utformas genom ett avtagande i nockhöjd från sydväst mot Burgårdsparken och Gårda																								
f ₅	Utkragande byggnadsdel får vara högst 8,0 meter bred.																								
f ₆	Högst 25 % av fasadlängd får utgöras av utkragande byggnadsdel.																								
f ₇	Högst 50 % av fasadlängd får utgöras av balkonger, gäller ej mot bostadsgård																								
f ₈	Byggnad ska i sin helhet utformas genom ett avtagande i nockhöjd från sydväst mot Gårda																								
f ₉	Minsta avstånd mellan utkragande byggnadsdelar är 20,0 meter																								
f ₁₀	Minst 50 % av arean på fasad ska utgöras av transparent glasad yta.																								
b ₁	Gårdsbjälklag ska dimensioneras för minsta jorddjup 0,6 meter																								
b ₂	Byggnadens konstruktion och öppningar som ligger under +3,2 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät eller med översvämningsskydd																								

Utnyttjandegrad <table><tr><td>e₁</td><td>För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 27,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 3 000 m²</td></tr><tr><td>e₂</td><td>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.</td></tr><tr><td>e₃</td><td>För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 39,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 2 000 m², exklusive takkonstruktion.</td></tr><tr><td>e₄</td><td>Största bruttoarea är 2500 m².</td></tr><tr><td>e₅</td><td>Största byggnadsarea är 200 m².</td></tr><tr><td>e₆</td><td>Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 m².</td></tr><tr><td>e₇</td><td>Största byggnadsarea är 275 m² inom egenskapsområdet.</td></tr><tr><td>e₈</td><td>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.</td></tr></table> Genomförandetid Genomförandetiden är 180 månader.		e ₁	För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 27,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 3 000 m ²	e ₂	För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 23,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 6 400 m ² , exklusive takkonstruktion. Gäller totalt inom e ₂ betecknade områden.	e ₃	För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 39,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 2 000 m ² , exklusive takkonstruktion.	e ₄	Största bruttoarea är 2500 m ² .	e ₅	Största byggnadsarea är 200 m ² .	e ₆	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 m ² .	e ₇	Största byggnadsarea är 275 m ² inom egenskapsområdet.	e ₈	För den delen av byggnaden som överstiger nockhöjd +18 meter över angivet nollplan är högsta BTA 1155 m ² , dock högst +23 meter över angivet nollplan.
e ₁	För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 27,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 3 000 m ²																
e ₂	För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 23,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 6 400 m ² , exklusive takkonstruktion. Gäller totalt inom e ₂ betecknade områden.																
e ₃	För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 39,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 2 000 m ² , exklusive takkonstruktion.																
e ₄	Största bruttoarea är 2500 m ² .																
e ₅	Största byggnadsarea är 200 m ² .																
e ₆	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 m ² .																
e ₇	Största byggnadsarea är 275 m ² inom egenskapsområdet.																
e ₈	För den delen av byggnaden som överstiger nockhöjd +18 meter över angivet nollplan är högsta BTA 1155 m ² , dock högst +23 meter över angivet nollplan.																

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD Samrådshandlingarna består av: - plankarta med bestämmelser - planbeskrivning - illustrationsritning - grundkarta (preliminär) - fastighetsförteckning - samrådsplanskarta	
BESLUT (Plankarta,-bestämmelser) Diarienummer <u>SBF-2023-00174</u> Planstart <u>2022-04-28</u> 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.	
Göteborgs Stad 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	