PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata
$GATA_1$	Gata som får överbyggas med centrum och kontor
GCVÄG	Gång- och cykelväg
$GCVÄG_1$	Gångväg
TORG	Torg

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
E	Tekniska anläggningar
K	Kontor
(K_1)	Kontor som får underbyggas med gata
P_1	Parkering under mark för bostadsändamål
R_1	Idrottshall
S	Skola
Z_1	Icke störande verksamhet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

+2.1	Markens höjd över angivet nollplan
$skyfallsyta_1$	Yta för skyfallshantering får anordnas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Endast parkering under mark.

Byggnaders användning

s_1	Byggnadens våningsplan ovan gatuplanet får inte användas för centrumändamål

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 12.5 meter över angivet nollplan.
h_2	Högsta nockhöjd är 13.0 meter över angivet nollplan.
h_3	Högsta nockhöjd är 15.0 meter över angivet nollplan.
h_4	Högsta nockhöjd är 16.5 meter över angivet nollplan.
h_5	Högsta nockhöjd är 18.0 meter över angivet nollplan.
h_6	Högsta nockhöjd är 18.5 meter över angivet nollplan.
h_7	Högsta nockhöjd är 20.0 meter över angivet nollplan.
h_8	Högsta nockhöjd är 22.0 meter över angivet nollplan.
h_9	Högsta nockhöjd är 24.0 meter över angivet nollplan.
h_{10}	Högsta nockhöjd är 25.0 meter över angivet nollplan.
h_{11}	Högsta nockhöjd är 27.0 meter över angivet nollplan.
h_{12}	Högsta nockhöjd är 29.0 meter över angivet nollplan.
h_{13}	Högsta nockhöjd är 32.0 meter över angivet nollplan.
h_{14}	Högsta nockhöjd är 35.5 meter över angivet nollplan.
h_{15}	Högsta nockhöjd är 36.0 meter över angivet nollplan.
(h_{16})	Högsta nockhöjd är 37.0 meter över angivet nollplan.
h_{16}	Högsta nockhöjd är 37.0 meter över angivet nollplan.
h_{17}	Högsta nockhöjd är 41.5 meter över angivet nollplan.
h_{18}	Högsta byggnadshöjd är 19.5 meter över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

n	Marken får inte användas för parkering.
n_1	Yta ska utföras med torgkaraktär.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggnig för ledningar.

Rivningsförbud

r	Byggnad får inte rivas.

Skydd av kulturvärden

q_1	Ursprungliga fönster i östra fasaden ska bevaras.

Skydd mot störningar

m_1	Inom kvarter ska byggnad vid högvatten kunna evakueras till högstråk 2.1 meter över angivet nollplan inom allmän plats.
m_2	Lägsta nivå på färdigt golv och öppningar i byggnad ska vara minst 2.8 meter över angivet nollplan. Under denna nivå ska byggnadsdelar översvämningssäkras för händelse av högvatten.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Takvinkel

o_1	Takvinkel ska vara mellan 25-38 grader

Utformning

f_1	Underkant på överliggande bjälklag ska ligga minst 4.7 meter ovan golvbjälklag i entréplan. Entresolbjälklag får uppföras däremellan.
(f_2)	Balkong och burspråk får uppta högst 30% av fasadens längd. Balkongräcken ska vara siktmässigt genombrutna.
(f_3)	Byggnadsdel ovan allmän plats tillåts på en fri höjd av lägst 6.0 meter. Balkongräcken ska vara siktmässigt genombrutna.
f_4	Balkong får kraga ut högst 1.4 m från fasadliv och sammanlagt motsvara maximalt 30 % av fasadens längd. Balkongräcken ska vara siktmässigt genombrutna.
f_5	Balkong får kraga ut högst 1.4 m från fasadliv och sammanlagt motsvara maximalt 15 % av fasadens längd. Balkongräcken ska vara siktmässigt genombrutna.
f_6	Balkong får kraga ut högst 1.4 m från fasadliv och sammanlagt motsvara maximalt 75 % av fasadens längd. Balkongräcken ska vara siktmässigt genombrutna.
f_7	Takkupor får utföras till sammanlagt maximalt 70 % av fasadens längd och vara indragna minst 1.5 meter från fasadliv.
f_8	Fasader mot gata eller gång- och cykelväg ska utföras i huvusak i tegel.

Utförande

b_1	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är över 60 dBA (65 dBA för små bostader med max boarea 35 kvm) ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 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.
b_2	Högsta höjd på mark är +2,8 meter över stadens nollplan.

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 1600 m².
e_2	Undantag från bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad får medges för komplementbyggnad med byggnadsarea upp till 12 m².
e_3	Undantag från bestämmelse om att marken inte får användas för parkering får medges för parkering för rörelsehindrade.

Varsamhet

k_1	Vid ändring och underhåll av byggnadens exteriör och interiör ska byggnadens kulturhistoriska värden och arkitektoniska egenart särskilt beaktas. Vid ändring av fasad ska hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag vad gäller fönsterformer med storlek och placering, liksom markerade gavlar, mönstermurning, pilastrar, trappfris och markerad takfot. Detta gäller också fasadtegel med utseende, struktur, kulör och storlek.
k_2	Vid ändring och underhåll av byggnadens exteriör ska byggnadens kulturhistoriska värden och arkitektoniska egenart särskilt beaktas. Byggnadsdelar, byggnadsmaterial och tekniska installationer som vittnar om industriproduktionen ska i största möjliga mån bibehållas.
k_3	Den markerade västra gaveln ska bevaras avseende takfotssilhuett med gesims och putsad fasad.
k_4	Takform ska bevaras. Taktäckning ska vara plåt.
k_5	Det flacka sadeltaket ska bevaras avseende form.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för markarbeten förrän beslut om avhjälpande åtgärder gällande förorenad mark erhållits av miljöförvaltningen. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning (4 kap 14§4p PBL).

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsritning
- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samrådskrets

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)		PLANHANDLINGAR
Diarienummer	SBF-2023-00544	Plankarta med bestämmelser
Planstart	2023-03-28	Planbeskrivning
Antagande		
Laga kraft		

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2022-11-01

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 kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen

Göteborg 2025-05-09

Henrik Levin
Avdelningschef

Johan Henrikson
Plankonsult

PLANKARTA 2 -XXXX

2 -XXXX st