

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-07

Ärendenummer EXF-2025-00632

EXN 2025-06-16

Handläggare

Axel Peterson

Telefon: 0700889602

E-post: axel.peterson@exploatering.goteborg.se

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder i Fixfabriksområdet inom fastigheten Kungsladugård 14:18

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier för markanvisning för bostäder i Fixfabriken, inom fastigheten Kungsladugård 14:18, i enlighet med de förutsättningar och villkor som framgår i detta tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden förslås besluta om krav och kriterier för markvisning av fastigheten Kungsladugård 14:18 i Fixfabriken, med en byggrätt som förväntas uppgå till 13179 BTA för bostadsändamål. Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningen sker med ett jämförelseförfarande, där anbud utvärderas på sina gestaltungs-förslag. Markanvisningen ska därmed föreslås till den aktör vars anbud bedöms hålla högst kvalitet gällande gestaltning av kommande byggnation.

Förvaltningen har sedan tidigare i uppdrag att annonsera markanvisning av fastigheten vid lämplig tidpunkt. Genom detta tjänsteutlåtande föreslås en förändring av markanvisningens av krav och kriterier eftersom det tidigare beslutet angav att markanvisningen skulle föreslås till den aktör som lämnar högsta pris.

Detaljplanen för området har vunnit laga kraft. En markanvisning av fastigheten innebär därmed en återstart av bostadsproduktionen i området. Upplåtelseformen föreslås vara bostadsrätt eller äganderätt och prissättningen fastställs genom en marknadsmässig värdering inför markanvisningens annonsering.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Genom att genomföra markanvisningen med ett fast pris säkerställs att exploateringsförvaltningen erhåller en marknadsmässig intäkt.

Markanvisningen innebär även att arbetet med att planera och därefter bygga ut det aktuella kvarteret återstartas, vilket bidrar till en ökad aktivitet på byggmarknaden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen ställer krav på byggnadens klimatprestanda, i enlighet med de mål om minskad klimatpåverkan som Göteborg stads klimat och- miljöprogram anger.

Bedömning ur social dimension

Markanvisningen innebär ett tillskott av uppskattningsvis 150 bostäder inom ca 4 år efter genomförd markanvisning. För de boende i fixfabriksområde innebär en markanvisning även att utbyggnaden av den närliggande boendemiljön återstartas. I dagsläget har utbyggnaden av området stannat av med effekten att närmiljön är ofärdig och upplevs som en byggarbetsplats.

Bilagor

1. Översikts- samt detaljkarta
2. Fördelning av upplåtelseformer
3. Plankarta
4. Klimatkrav

Ärendet

Exploateringsnämnden förslås besluta om krav och kriterier för markvisning av fastigheten Kungsladugård 14:18 i Fixfabriken, med en byggrätt som förväntas uppgå till 13179 BTA för bostadsändamål. För den aktuella markanvisningen föreslås jämförelseförfarande tillämpas. Detta innebär att alla intresserade aktörer har möjlighet att ansöka.

Beskrivning av ärendet

Fixfabriksområdet ligger i primärområdet Sanna och är utpekad som utvidgad innerstad i Göteborgs Stads översiktsplan. Den aktuella markanvisning avser fastigheten Kungsladugård 14:18, som ligger mitt i området. Detaljplanen för Fixfabriken vann laga kraft 2018 och idag är ca 1000 av de planerade 1400 bostäderna utbyggda, liksom större delen av allmän plats. Den aktuella fastigheten är förberedd för en kommande byggnation.

Fastigheten har en central plats i området och ligger i direkt anslutning till de senast utbyggda bostadshusen. Vid Bruksgatan angränsar fastigheten till det planerade GS-torget, där även den gamla GS hallen ligger. Vid Guldkällegatan möter fastigheten områdets äldre bebyggelse med Fixfabrikens huvudbyggnad samt landshövdingehus. Längs denna gata finns även ett antal verksamhetslokaler.

Utöver den aktuella fastigheten har staden ytterligare fyra byggrätter i området. Två liknande kvarter med bostäder, samt två mindre byggrätter för centrumändamål, bostad och parkering.

Tidigare beslut

Detaljplanen för Fixfabriken vann laga kraft 2018 och den aktuella fastigheten markanvisades en första gång 2020. Eftersom den markanvisade parten inte kunde tillträda fastigheten i samband med att markanvisningstiden löpte ut, beslutade fastighetsnämnden 2022-10-24 (Ärende 6684/15) att markanvisningen inte skulle förlängas. I detta beslut gavs fastighetskontoret även i uppdrag att åter annonsera markanvisning vid en lämplig tidpunkt samtidigt som krav och kriterier för den kommande markanvisning fastställdes. De krav och kriterier som antogs då anger att markanvisningen ska tilldelas den aktör som lämnar högst anbud.

Nya förutsättningar

Exploateringsförvaltningen gör nu bedömningen att det är en lämplig tidpunkt för att markanvisning av fastigheten. Sedan beslutet om krav och kriterier togs 2022 har dock nya förutsättningar uppkommit, som gör att förvaltningen i detta tjänsteutlåtande föreslår nya krav och kriterier utifrån följande förutsättningar.

- Skyddsrum
Nya krav på att ersätta Fixfabrikens äldre skyddsrum har ställts av Myndigheten för skydd och beredskap (MSB). Skyddsrummen ska vara återuppbyggda innan 2030 om inte dispens ges. Skyddsrum behöver därför uppföras integrerat i kommande byggnation.
- Klimat
2024 antogs Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram som anger att utsläpp av växthusgaser vid markanvisningar ska kraftigt reduceras till år 2030 jämfört med

år 2020. Detta hanteras med en nedtrappningsmodell där maximalt tillåtet utsläpp reduceras för varje år fram till år 2030. Se bilaga 4.

- Arkitektonisk kvalitet
Stadens budget för 2025 anger att nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. I dialog med stadsbyggnadsförvaltningen har exploateringsförvaltningen bedömt att kvalitén på kommande byggnation ökar om gestaltning hanteras som utvärderingskriterie i denna markanvisning, istället för högsta pris per BTA som nu gällande beslut anger.

Markanvisningens omfattning

Markanvisningen omfattar hela fastigheten Kungsladugård 14:18 med en byggrätt som förväntas uppgå till 13179 kvm ljus BTA för bostäder samt 140 kvm ljus BTA för lokaler enligt gällande detaljplan.

Krav och kriterier

Förutsättningarna för markanvisningen anges nedan i form av krav och kriterier som är uppdelade i tre kategorier Kvalificeringskrav, Projektspecifika krav samt Utvärderingskriterier.

Kvalificeringskrav

Dessa krav ska sökande aktörer uppfylla för att anbudet ska vara aktuellt att beakta. Kontroll kommer endast att ske för den eller de intressenter som föreslås tilldelning.

Ekonomisk stabilitet

Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer bland annat kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB. För att uppfylla kravet ska sökande bolag under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medel risk). Om bolaget inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas.

Seriositetskontroll

För den eller de intressenter som föreslås tilldelning kommer exploateringsförvaltningen att genomföra en seriositetskontroll av intressenten/intressenterna. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenten/intressenterna. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen/Skatteverket och eventuellt kommunpolis.

Exploateringsförvaltningen utför inte någon seriositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eller stadens egna bolag eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

Organisatorisk förmåga att hantera jämförbara projekt

Sökande bolag ska ha tillräcklig organisatorisk förmåga och erfarenhet för att kunna genomföra projektet med motsvarande komplexitet och omfattning. För bedömning av kravet ska sökande aktörer redovisa en projektorganisation. För att uppfylla kravet om organisatorisk förmåga erfordras att personerna i den redovisade projektorganisationen tidigare genomfört minst 2 projekt som i komplexitet och omfattning är jämförbara med aktuellt projekt.

Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall intressenterna har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa åtaganden t.ex. markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Projektspecifika grundkrav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen. För att en ansökan om markanvisning ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste följande grundkrav accepteras.

Prissättning på marken

- Markanvisningen genomförs med ett fast pris per ljust BTA som fastställs genom en marknadsmässig värdering, i samband med annonsering av markanvisningen. Priset indexeras enligt stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29.

Mångfald i boendet

- Området ligger inom primärområdet Sanna, där fördelningen i upplåtelseform är ca 60 % hyresrätter och 40 % bostadsrätt. Angränsande primärområde Kungsladugård är andelen hyresrätt över 70 %. För att skapa en jämn blandning av bostäder är inriktningen för denna markanvisning att det skall vara 100 % bostadsrätter eller äganderätt.

Ekologisk hållbarhet

- Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. Som alternativ ges bolaget möjlighet att tillämpa ett lämpligt miljöcertifieringssystem och inom detta uppnå en certifieringsnivå som, enligt exploateringsförvaltningens bedömning, på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.

Klimatprestanda

- Aktören förbinder sig till att byggnaderna har en klimatprestanda som ger upphov till utsläpp om maximalt antal kg CO₂e / m² BTA under byggfasen. Kravnivån utgår från stadens mål i miljö- och klimatprogrammet och avser det år som startbesked ges.
- Avgränsningar samt beräkning och redovisning av utsläpp sker enligt Boverkets gällande standard för klimatdeklarationer för modul A1 – A5 för det år som startbesked ges, i detta fall undantas skyddsrummets konstruktion ur beräkningen. Aktören åtar sig även att rapportera in klimatprestandan vid angivna uppföljningstillfällen. Se bilaga 3.

Klimatkompensation

För att kompensera för kvarvarande koldioxidutsläpp förbinder sig aktören att köpa utsläppskrediter i motsvarande mängd (antal kg CO₂e / m² BTA) ner till en nollnivå för modul A1 – A5 i Boverkets gällande standard för klimatdeklarationer.

Klimatkompensationen fråntar inte aktören kravet att uppfylla Klimatkrav enligt ovan.

Bebyggelsekrav och tillträde

- För att säkerställa att bostäder och skyddsrum tillkommer inom önskad tid ställs krav på att byggnation ska vara påbörjad senast 24 månader efter tilldelning i nämnd. Då ska även fastigheten vara tillträdd.

Mobilitetsåtgärder

- Detaljplanen anger ett behov av mobilitetsavtal som meder en reducering av antalet parkeringsplatser med 15%. Ett sådant avtal ska tecknas av markanvisad aktör.

Övriga kriterier

- Aktören har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.
- Utformning och utförande av byggnader och utemiljö skall följa intentioner som
- beskrivs i detaljplanens tillhörande planbeskrivning samt kvalitetsprogram för utemiljö.
- En förutsättning för markanvisningen är att den sökande aktören förbinder sig att uppföra bebyggelsen. Detta krav ställs för att säkerställa att aktör inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse.
- Sökande aktör ska förbinda sig att genomföra de lösningar och beskrivningar som anges i ansökan om markanvisning.

Utvärderingskriterier

Syftet med att genomföra markanvisningen på gestaltning är att markanvisningen ska bidra till att den kommande byggnationen uppnår den höga kvalitet och ambitionsnivå som detaljplanen för Fixfabriken eftersträvar.

Eftersom den aktuella fastigheten har en central plats i området och ansluter till en stor del publika och identitetsskapande miljöer lämpar den sig väl för en jämförelse med gestaltningsförslag. Utvärderingen på gestaltning delas upp i två bedömningskategorier.

1. Gestaltningförslag

Sökande ska i sitt anbud inkludera ett gestaltningsförslag som anger hur den markanvisade fastigheten ska utformas och bidra till stadsdelens kvalitet. Detta kan handla om byggnationens form, material och detaljer, men även bottenvåningarnas möte med allmän plats och hur lokalerna i byggnaden och byggnaden som helhet bidrar till att öka stadsrummets upplevelsevärden.

2. Metod och erfarenhet

Sökande bolag ange hur det avser arbeta med gestaltning i detta projekt och beskriva projektorganisationens förmåga och tidigare erfarenhet av att genomföra projektet med god kvalitet i gestaltning.

Inbjudan till markanvisning kommer innehålla ett underlag som tydligt beskriver vad förslagen ska innehålla för information, hur de ska presenteras i anbudet samt hur de kommer att bedömas. Detta underlag kommer tas fram i nära dialog med stadsbyggnadskontoret och utformas för att kunna bedömas i en flergradig skala.

Bedömningsmetod

Urvalsarbetet sker genom en prekvalificeringsprocess i två steg.

Steg 1 - Bedömning och första urval

De inkomna ansökningarna bedöms utifrån markanvisningens utvärderingskriterier på gestaltning. I detta skede redovisar anbudens med text och med referens- och inspirationsexempel hur aktören avser att utforma sitt projekt.

I detta första urval identifieras de tre aktörer med högst ambition och förmåga att skapa ett projekt med god gestaltning. Dessa aktörer får komplettera sitt anbud med ett skissat förslag, och går vidare till en slutlig bedömning.

Steg 2 - Slutlig bedömning

De tre anbud som blivit kompletterats bedöms utifrån de utvärderingskriterier som angivits för markanvisningen. Det anbud som bäst uppfyller markanvisningens utvärderingskriterier föreslås bli tilldelade markanvisningen genom ett tjänsteutlåtande till exploateringsnämnden.

Bedömning görs av en bedömningsgrupp med personer från exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen, som poängsätter anbudens utifrån angivna kriterier. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris.

Förvaltningens bedömning

Genom föreslagna krav och kriterier bedömer exploateringsförvaltningen att det finns goda förutsättningar för kommande byggnation skall bidra positivt till området utveckling. Samtidigt säkerställs att förvaltningen får en marknadsmässig ersättning.

Genom att inleda markanvisningsprocessen nu initieras även processen för utbyggnaden av de cirka 150 bostäder som byggrätterna i Fixfabriken medger. I dagsläget har färdigställandet av området stannat av. Markanvisningen innebär även att de skyddsrum som ska återställas i området kan återuppbyggas inom angiven tid.

Det upplägg som föreslås med nya utvärderingskriterier och förfarande bidrar till att anbudsprocessen får ett tydligt fokus på kvalitativ gestaltning och gör att marknadsaktörernas kompetens och innovationsförmåga tas till vara på ett sätt som ökar kvalitén gällande såväl den kommande byggnationen på fastigheten som närmiljön som helhet.

Sammantaget bedömer förvaltningen att den föreslagna markanvisningens tidpunkt och upplägg gör det möjligt att identifiera en aktör och ett projektförslag som på många sätt bidrar till hög måluppfyllelse av exploateringsnämndens och Göteborgs stads mål kopplat till mark- och stadsutveckling samt en god utveckling av den aktuella fastigheten.

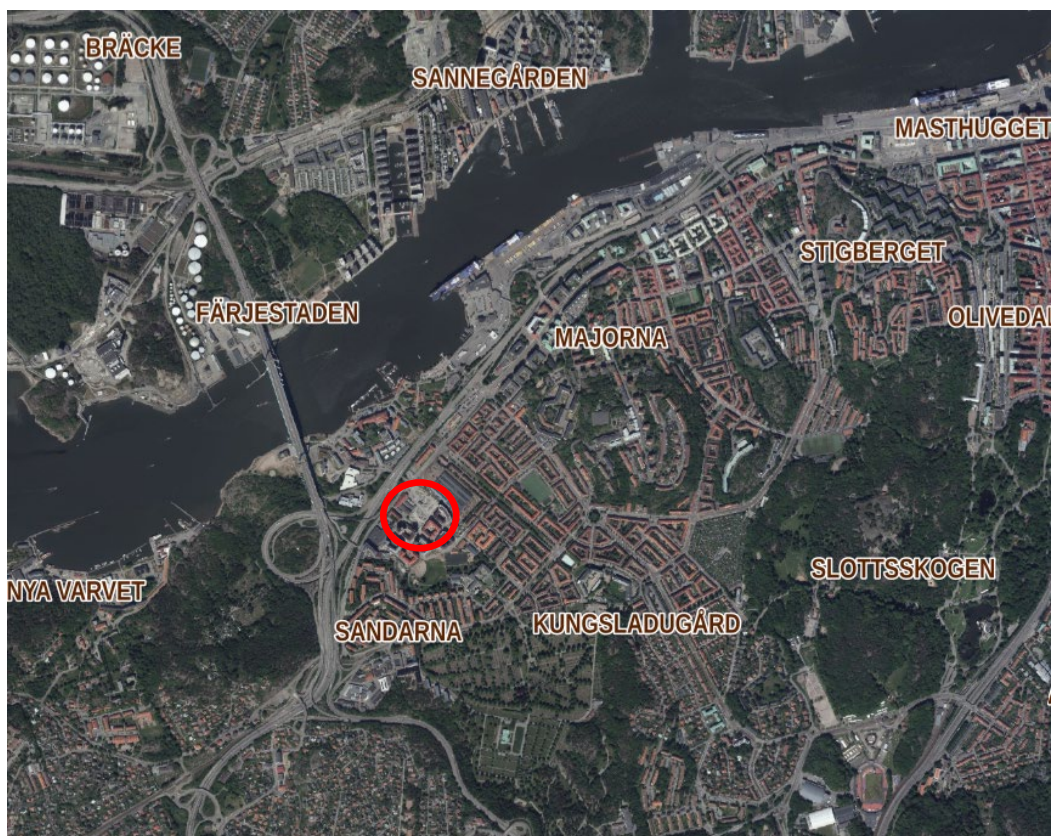
Kristina Lindfors

Marie Persson

Direktör exploateringsförvaltningen

Avdelningschef mark och boende

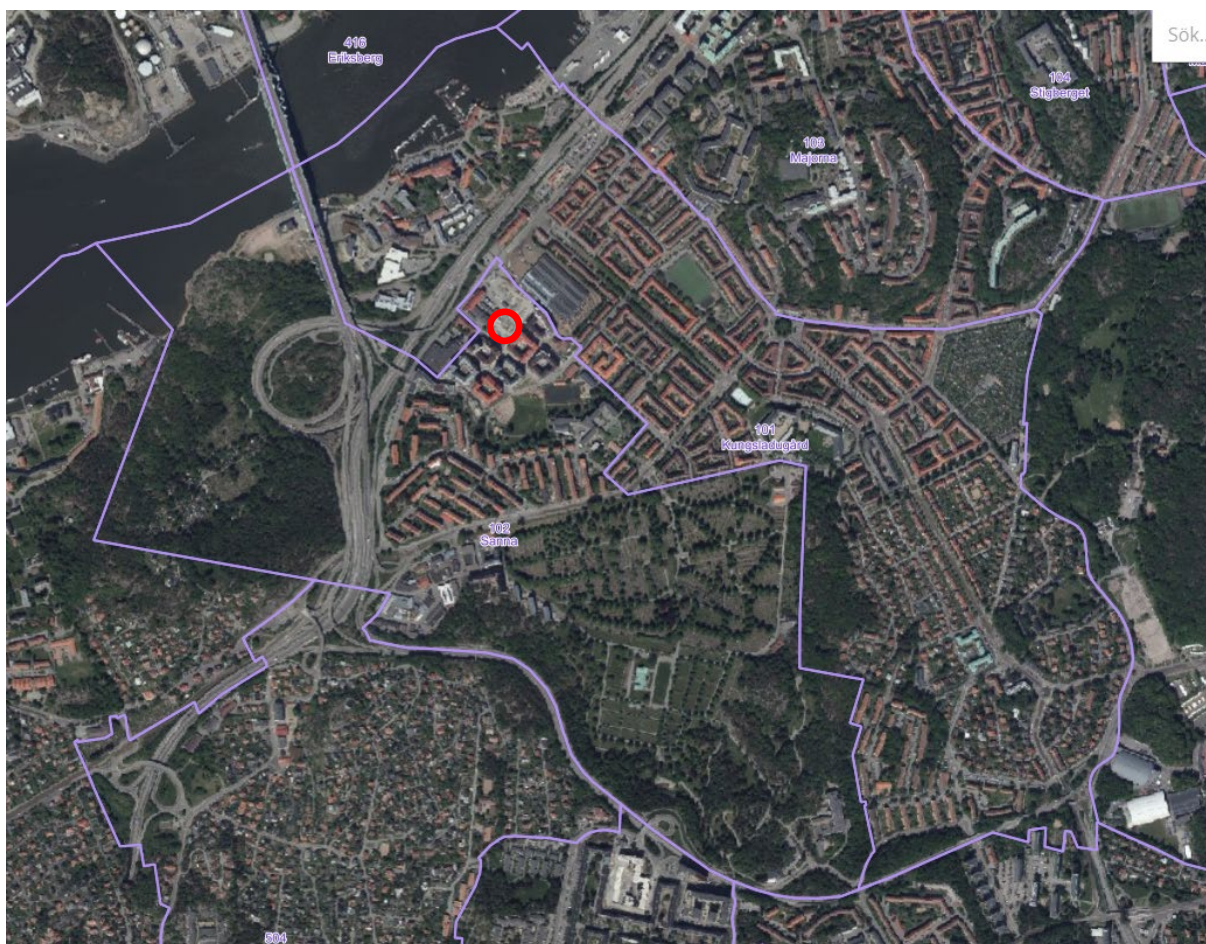
Bilaga 1 Översiktskarta samt detaljkarta



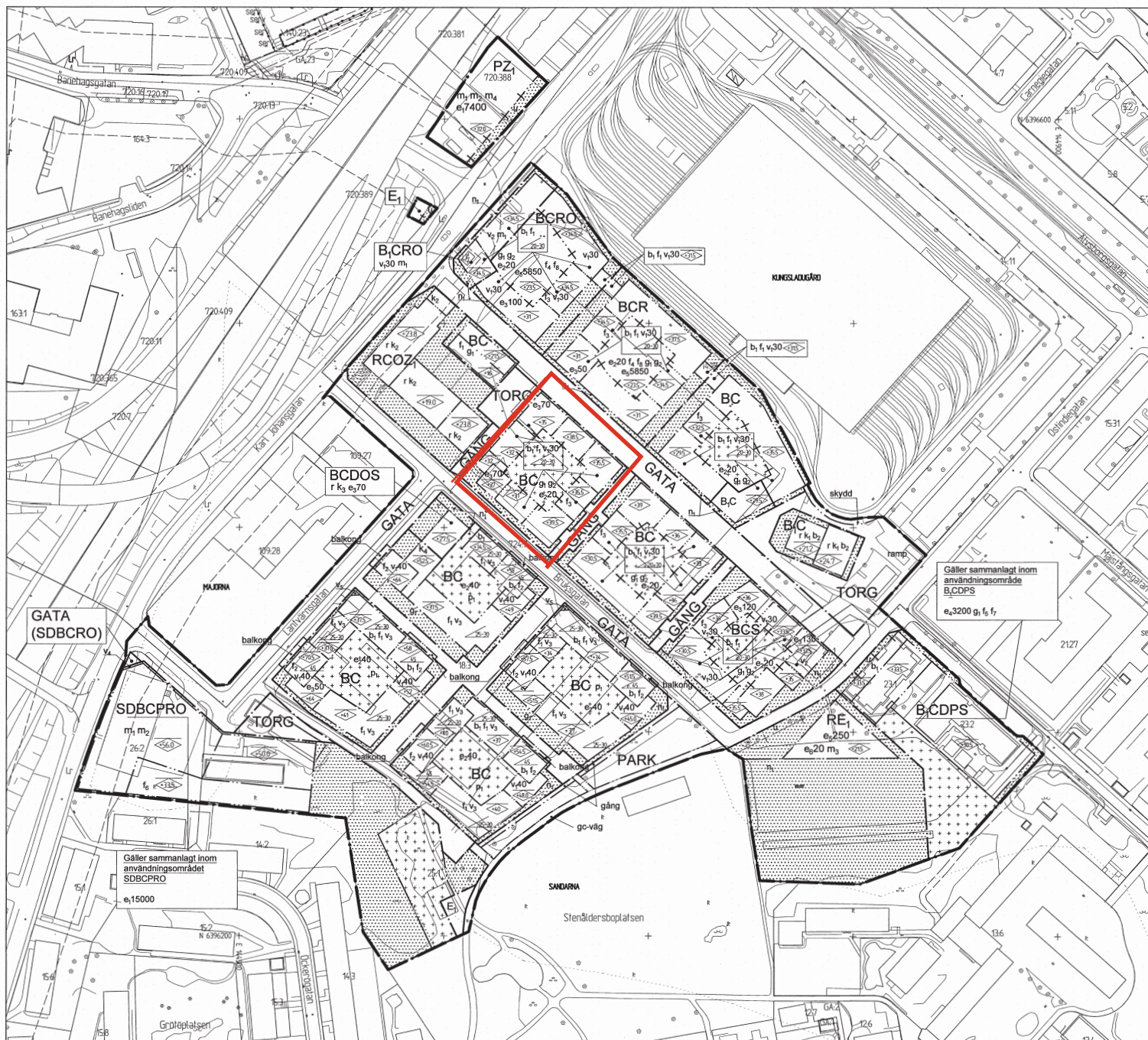
Bilaga 2 Fördelning av upplåtelseformer

Fördelning av upplåtelseformer i primärområdet.

	2024
102 Sanna	
Hysesrätt	1 830
Bostadsrätt	1 095
Äganderätt	0



Bilaga 3
Markanvisning av kvarter 4 i
Fixfabriken Ärende
EXF-2025-00632



BESLUT (Plankarta, bestämmelser) PLANHANDLINGAR
BN granskning 2017-06-21 § 337
BN godk/antag. 2018-04-11 § 238
KF antagande 2018-06-07 § 14
Laga kraft 2018-11-06 /A17
Detailplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökad 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
Detailplan för
Bostäder i Fixfabriksområdet
inom stadsdelarna
Kungsladugård och Sandarna i
Göteborg, en del av BoStad2021
Göteborg 2017-06-21, rev. 2018-04-24
Karin Rosgardt Planchef
Maria Lejon Projektledare
Hanna C Kaplan Plankonsult, AF

PLANKARTA 1 (2) 2.00-5432

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

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

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
B₁ Bostäder. Bostad får ej inredas i entréväning, gäller till ett djup om minst 6 meter från fasad mot allmän plats.
C Centrum
D Vård
E₁ Transformatorstation
Z₁ 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.
gc-väg Gång- och cykelväg.
skydd Bullerskärm får uppföras till en höjd av 6,5 meter mot vagnhallen. Bullerskärmerna ska vara genomsläppliga till minst 60%.
ramp Körbar ramp ska finnas mellan torg och Osdindiegatan.
balkong Balkong får kraga ut högst 0,8 m över GATA om underkant balkong är minst 5 meter över marknivå. Ej tillåtet där bestämmelsen inte finns.

3.2 KVARTERSMARK

- Marken får inte förses med byggnad. Eiskap får uppföras. Balkonger får kraga ut.

- På marken får inga andra byggnader än komplementbyggnader placeras. Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Balkong får kraga ut.
Största tillåtna bruttoarea i kvadratmeter ovan mark.
Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader i kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3 meter.
I entréplan ska minst angiven yta upplåtas för centrum-ändamål.
Största tillåtna bruttoarea för bostadsändamål.
Största tillåtna byggnadsarea för idrottsändamål.
Största tillåtna bruttoarea för transformatorstation.
Parkering får ej anordnas, gäller ej handikapparkering.
Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.
Minsta respektive största tillåtna takvinkel.
Hestoppar får inte överskrida takets nock, där inget annat anges.
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.
Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån 0,4 meter över marknivån inte skadar byggnadens konstruktion.
Stutna kvarter ska ha genomgående trapphus eller trapphus i anslutning till portik. Gäller ej mot vagnhall.
Balkonger får ej glasas in utanför fasadliv. Gäller ej mot gård.
Fasadmaterial ska vara tegel.
Byggnad ska utformas som två sammanbyggda volymer med respektive höjder avgränsade med egenskapsgräns 2.
Fasadmaterial ska vara tegel.
Portik med minsta bredd 3 meter ska finnas.
Bostadsbyggnad får ej uppföras. Balkong får kraga ut.
Parkering ska vara indragen minst 6 meter från fasad mot allmän plats.
Tak ska utformas som en del av gården. Trapphus och tekniska anläggningar får sticka upp max 3,5 meter över angiven nockhöjd.
Fasadmaterial ska vara tegel eller trä.
Minst 10% av fasaderna ska vara glasade, gäller inom hela användningsområdet, dock ej fasad mot vagnhall.
Parkeringsgarage får endast uppföras i ett plan. Gäller inom hela användningsområdet.
Marken får inte förses med byggnad. Eiskap får uppföras. Balkonger får kraga ut.

- Takkupor och frontespiser får anordnas till angiven procentandel av takfotslängden.
Takkupor och frontespiser får anordnas mot gården till högst 30% av takfotslängden.
Takkupor och frontespiser får ej anordnas.
Byggnad tilläts kraga ut. Minsta fri höjd 6 meter.
Byggnad tilläts kraga ut. Minsta fri höjd 4,7 meter. Pelare som ej skymmer siket för trafik får placeras.
Kulthistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas.
Byggnaden får inte förväskas. Taket ska vara täckt med rött taktegel.
Fasader ska vara av mörkt rött tegel. Fönster och entréddörrar ska till form, indelning, proportioner, material och kulör vara lika ursprungliga. Utvändiga och invändiga detaljer så som mönstermurning, portaler av koppar och ädelträ, ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, avseende på utseende och egenskaper, och får inte förenklas.
Byggnaden får inte förväskas. Fasader ska vara av mörkt rött tegel. Fönster och entréddörrar ska till form, indelning, proportioner, material och kulör vara lika ursprungliga. Utvändiga och invändiga detaljer så som mönstermurning, portaler av koppar och ädelträ, ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, avseende på utseende och egenskaper, och får inte förenklas.
Byggnaden får inte förväskas. Taket ska vara täckt med svart papp. Fasader ska vara av gult tegel. Fönster och entréddörrar 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.
Fasad mot Lantvärmsgatan 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 Lantvärmsgatan får annan utformning väljas för att ansluta till byggnadens högre delar och möjliggöra tillgänglig entré, se sid. 36 i planbeskrivningen.
Fasad mot Lantvärmsgatan 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 Lantvärmsgatan får annan utformning väljas för att ansluta till byggnadens högre delar och möjliggöra tillgänglig entré, se sid. 36 i planbeskrivningen.

- 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 m² gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA.
Vid en bygglovspliktig 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.
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.
Fasader ska utföras i obrännbart material och brandklass E130. 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.
Inga huvudentréer riktade mot Oscarsleden.
Utrymmen där människor vistas stadigvarande får ej inrymmas inom 5 meter från användningsområde för transformatorstation (E). Gäller två våningar över marknivå.
Fasad eller extert skydd ska hindra brandfarliga vätskor från att sprida sig in mot byggnaden. Åtgärden ska säkerställa att byggnaden inte rassar vid avkökning av tunga fordon från Oscarsleden, samt att skadorna på det påkörande fordonet minimeras. Vald lösning ska uppfylla motsvarande krav som ställs på 'vägräckes klass H4'.
Friskluftintag ska finnas på skyddad plats i förhållande till Oscarsleden. Gäller inom 150 m från Oscarsleden. Se illustration 1.
Byggnader ska konstrueras så att vibrationer från mark inte överskrider 0,4 mm/s.
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Tillgänglig för gemensamhetsanläggningar för parkering och dagvattenhantering. Gäller inom hela användningsområdet.
Tillgänglig för gemensamhetsanläggning för komplementbyggnader.
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Se illustration 2.
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Se illustration 2.

Startbesked får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande av markföreningar.
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.
Fastighetsindelingsbestämmelser 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.

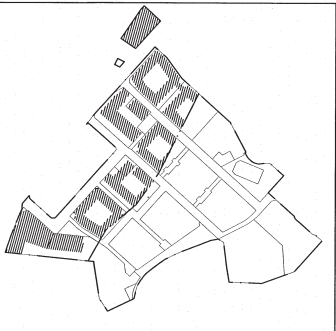


Illustration 1: Skraferade byggrätter ligger inom 150 m från Oscarsleden. Friskluftintag ska finnas på skyddad plats i förhållande till Oscarsleden.

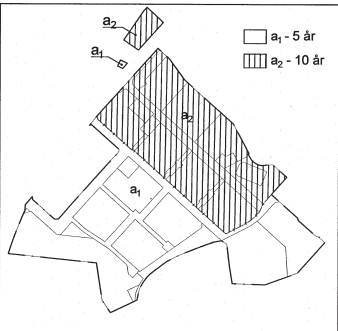
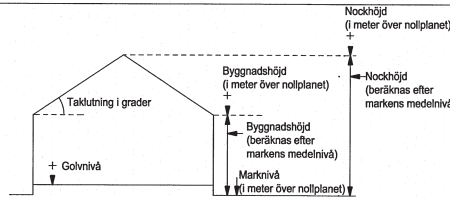


Illustration 2: Genomförandetid



Principsskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

BESLUT (Plankarta, bestämmelser)	PLANHANDLINGAR
BN granskning BN godk./antag. KF antagande Laga kraft	Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökad planförfarande	
GRUNDKARTAN Grundkarta 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

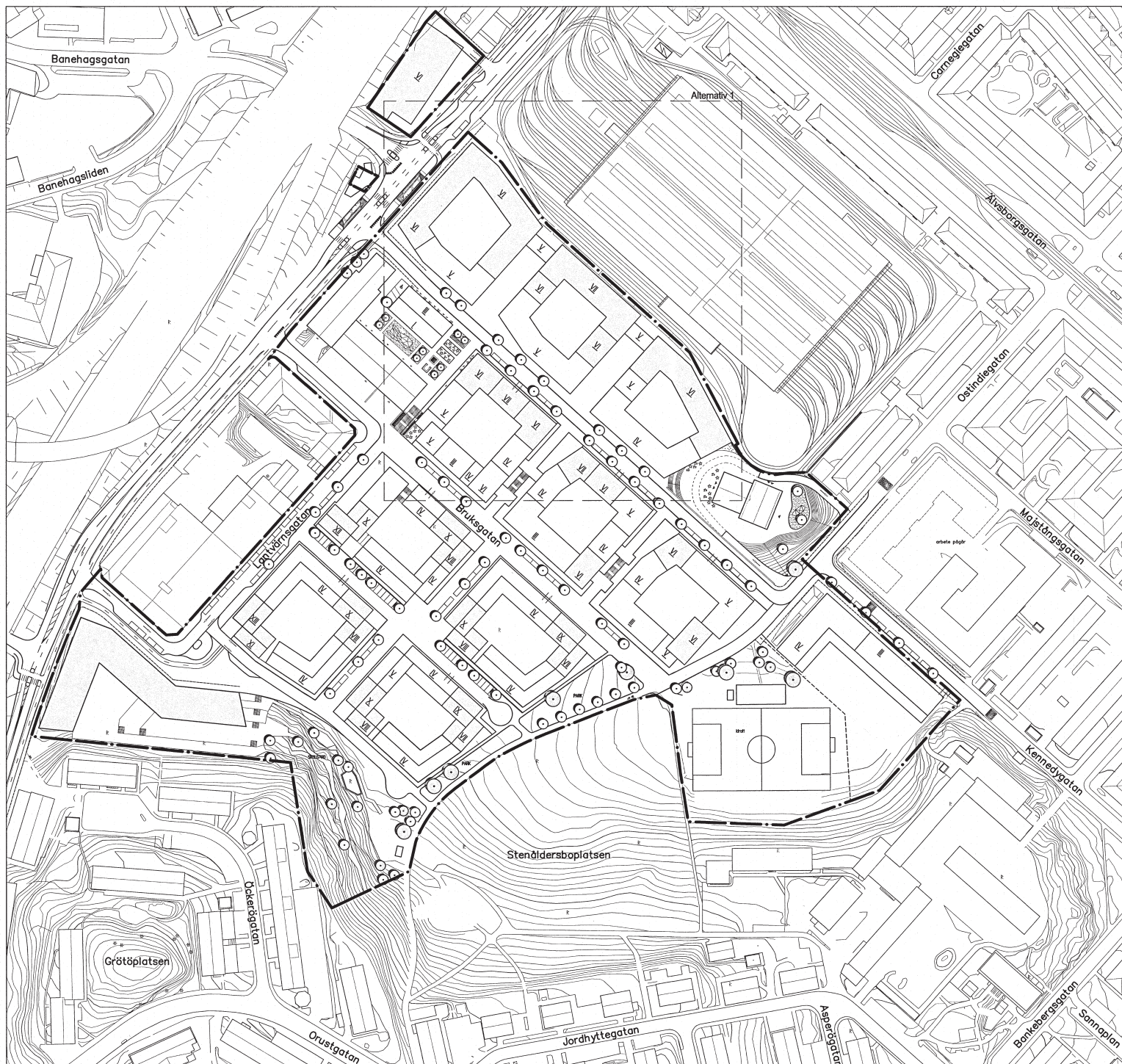
Detaljplan för
Bostäder i Fixfabriksområdet
inom stadsdelarna
Kungsladugård och Sandarna i
Göteborg, en del av BoStad2021

Göteborg 2017-06-21, rev. 2018-04-24

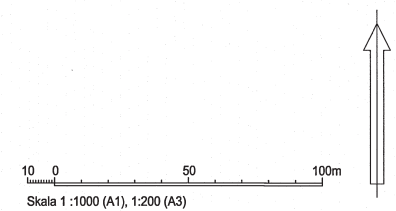
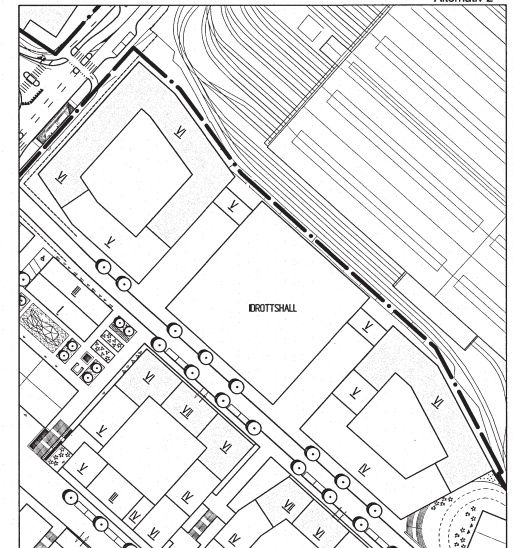
Karoline Rosgard
Planchef

Maria Lujon
Projektledare

Hanna C Kaplan
Plankonsult, AF



Cadritad av: Helena Rengemo, AL Studio



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
Planchef

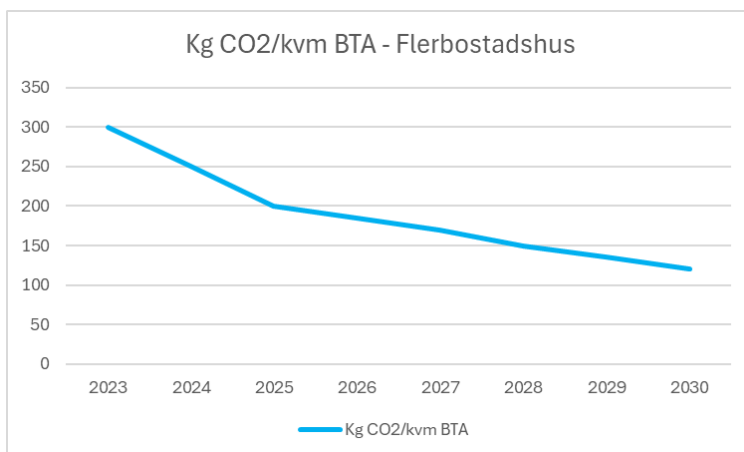
Maria Lejon
Projektleddare

Hanna C Kaplan
Plankonsult, AF

ILLUSTRATIONSITNING 2.-5432

Kravställning – Klimatprestanda flerbostadshus**Flerbostadshus**

År	Kg CO2/kvm BTA
2023	300
2024	250
2025	200
2026	185
2027	170
2028	150
2029	135
2030	120



Nedtrappningsmodell för kravställningar t.o.m. år 2030, nybyggnation flerbostadshus.

Kraven avser byggnationens klimatprestanda för Boverkets modul A1-A5 för det år som startbesked ges.

Skyddsrummets konstruktion undantas från kraven