

Skala 1:1000

2 -XXXX
St

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
Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 nr 3 p.
 B Bostäder.
 B₁ Studentbostäder.
 C Centrum.
 P₁ Parkeringshus.
 S Skola, endast gymnasium och/eller vuxenutbildning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
Bebyggandets omfattning 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.

e₁ Utöver angiven nockhöjd får komplementbyggnader uppföras till en högsta nockhöjd av 3,5 meter över angiven nockhöjd med sammanlagt högst 50 m² byggnadsarea

e₂ Utöver angiven nockhöjd får egenskapsområdet bebyggas med bostäder upp till en högsta nockhöjd på +35 meter över angivet nollplan

Endast komplementbyggnader. Bjälklag får underbyggas

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan

Byggnadens användning 4 kap. 11 § 1 nr 2 p.
 e₃ Endast centrumändamål och bostadskomplement så som miljörum, cykelrum, tvättstuga, gemensamhetslokal och liknande får uppföras i markplan

e₄ Endast bostadsändamål tillåts från våning 2 och uppåt

Utformning 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.
 f₁ Minst en entré ska lokaliseras mot Lorensbergsgatan
 f₂ Taket ska vara brutet sadeltak
 f₃ Takkupor får uppföras och uppta högst 40% av långsgående fasads längd per våningsplan samt ska vara indragna 0,4 meter från fasadliv
 f₄ Takfot ska vara markerad och ska till höjd ansluta till eller underordna sig takfot i befintlig hörnbyggnad mot Vasagatan respektive Engelbrektsgatan

Vid påbyggnad ska tidigare takfot tydligt framträda i ny fasad mot gata

Större tekniska anläggningar (tex fläktaggregat, hisstoppar, kylanläggningar) ska inrymmas inom tillåten byggnadsvolym

Fasadutformning inklusive sockelvåning och takfot ska vid ombyggnad och nybyggnad utföras med en tydlig vertikallinje/profilering så att uttrycket av en småskalig fastighetsindelning i gaturummet bibehålls mot Lorensbergsgatan och Södra Vägen

Mot Lorensbergsgatan får balkonger inte sticka ut över gatan mer än 30 cm och ska placeras minst 3,6 meter ovan gatans höjd

Utförande 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.
 b₁ Byggnad ska utformas och utföras så att det vid skyfall med återkomsttid 100 år finns 0,2 meter marginal till färdigt golv och vital del nödvändig för byggnadsfunktion. Alternativt ska byggnaden konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån

Tekniska anläggningar i form av ventilation och fläktar ska samordnas och placeras så att riktvärden för buller för tyst sida uppnås.

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället 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 >60dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på 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

Skydd av kulturvärden 4 kap. 16 § 1 nr 3 p.
 q₁ Ursprunglig fasad ska till material och utformning bevaras mot gata. Bestämmelsen gäller ej markplan
 q₂ Byggnadens fasader och tak ska bevaras i sin helhet med avseende på byggnadens ursprungliga utseende och utförande, symmetriskt uppbyggd gatufasad, vånings-specifik rik ornamentik i tydlig nyrenässans, individuellt utformad för de olika våningsplanen med listverk, pilastrar, balkongkonsoler, mittrisalit med atlanter, festonger och takfot, brutet sadeltak täckt med svart falsad plåt, valmat takfall med små takkupor i det nedre takfallet. Undantag gäller utbytta fönster mot Kungälvsgatan samt skyltfönster och uppglasade dörrar i markplan
 q₃ Fasadutformning i gult tegel och sockel i skiffer ska bevaras
 q₄ Fasad mot gata ska bevaras avseende material, balkong, dekor, portik, portar, valvsplagna vindfång med nischer, gjutjärnsgrindar, armaturer, sigill och sockel med graveringar. Trapphus och mönstermurning i fasad mot gård ska bevaras. Byggnadens interiör ska bevaras avseende ursprunglig planlösning, stuckatur och ursprungliga snickerier med hel- och halvfrenska dörrar, fönster- och dörrromfatningar, platsbyggda skåp, listverk, trapppracken, bröstningspanel och kassetindelat tak

q₅ Neonskylt ska bevaras och vara placerad inom avfasat hörn mot Engelbrektsgatan/Lorensbergsgatan
Rivningsförbud 4 kap. 16 § 1 nr 4 p.
 r₁ Byggnad får inte rivas
 Undantag från bestämmelse om rivningsförbud får medges för varsamma ingrepp i stomme samt tak för att möjliggöra på- och tillbyggnation och/eller grundförstärkning av byggnaden
Varsamhet 4 kap. 16 § 1 nr 2 p.
 k₁ Vid byte av fönster ska dessa motsvara den ursprungliga byggnadens fönster med avseende på utformning, färgsättning och material. Undantaget gäller fönster och dörrar i markplan
 k₂ Fasadens indelning avseende balkonger, burspråk och fönstersättning ska bibehållas
 k₃ Fönstersättning ska bibehållas mot gata

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid 4 kap. 21 §
 Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
Ändrad lovplikt 4 kap. 15 § 1 nr 1 p.
 a₁ Bygglov krävs även för underhållsarbeten
 a₂ Bygglov krävs även för att ta ner, flytta eller väsentligt ändra neonskylt "Parfymeri"

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

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)
 SBN antagande _____
 Laga kraft _____

PLANHANDLINGAR
 Plankarta med bestämmelser
 Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), standard planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2018-08-01

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.



Stadsbyggnadsförvaltningen
Detaljplan för bostäder, kontor och centrum inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

Göteborg 2024-11-18 Beslutshandling inför samråd

Maria Lejon
 Enhetschef detaljplan centrum väst

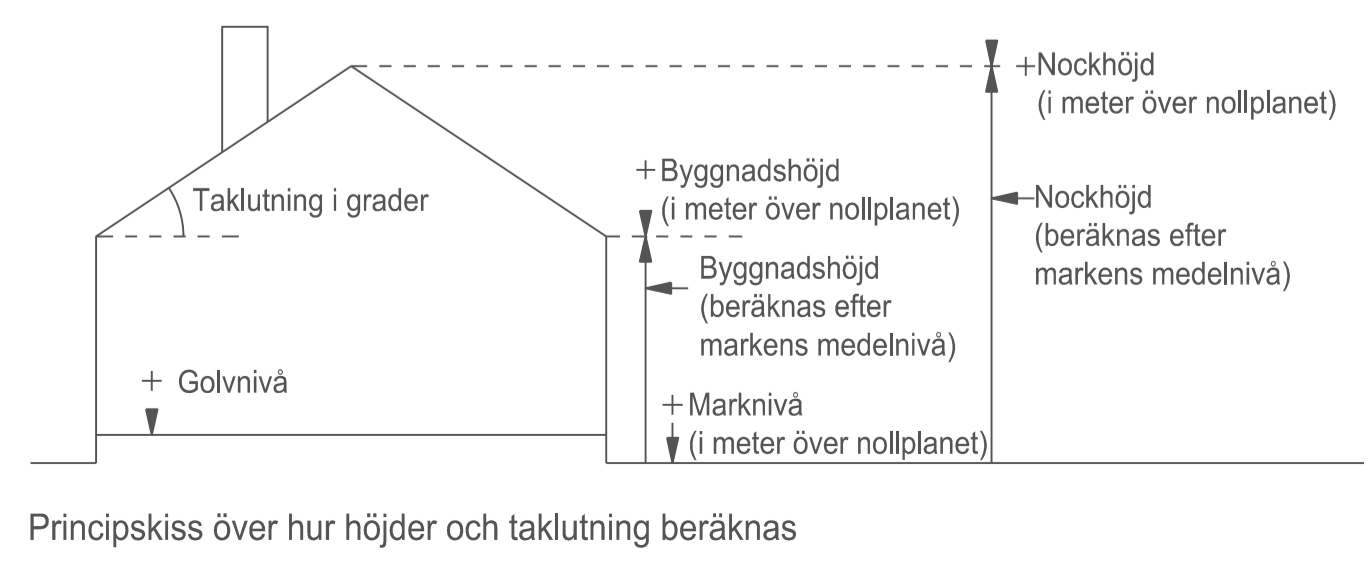
Katarina Carlsson
 Projektleddare

Hillevie Kittel
 Planarkitekt
 Liljewall Arkitekter

PLANKARTA

2 -XXXX

Cadritad av: Hillevie Kittel



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas