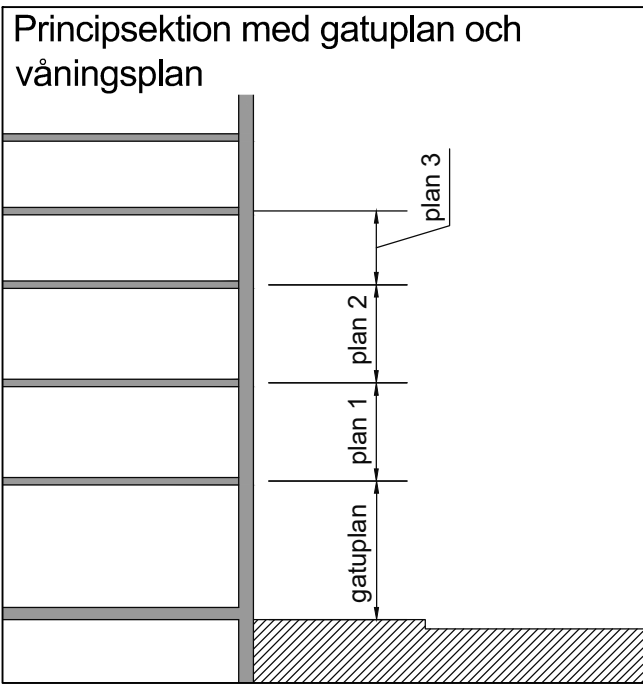
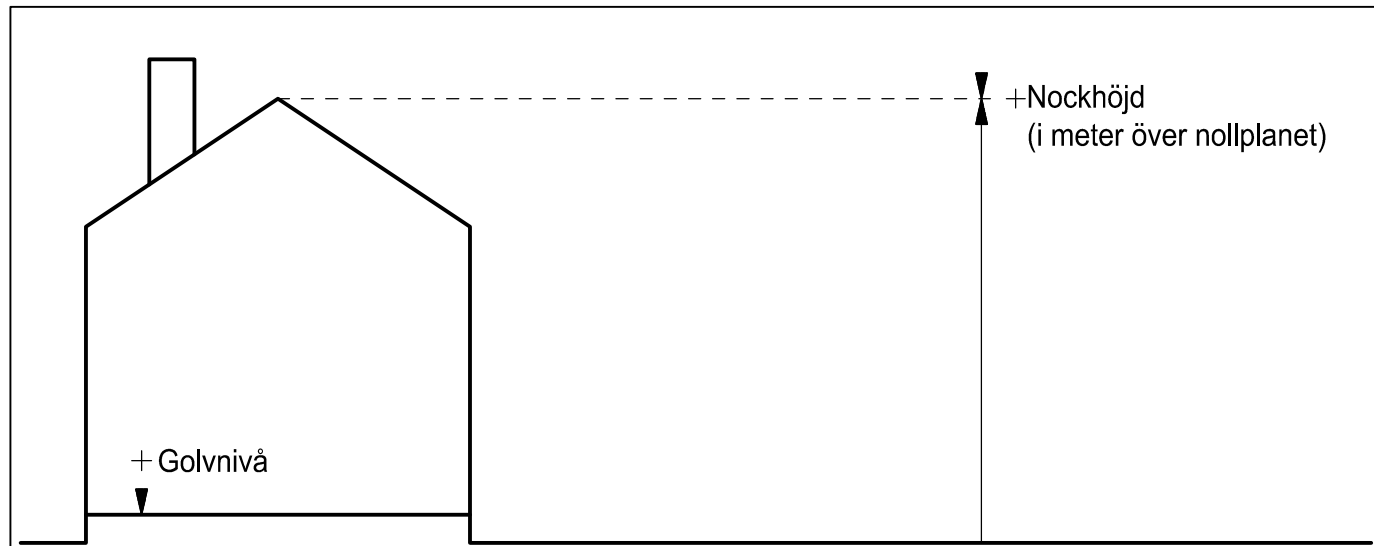
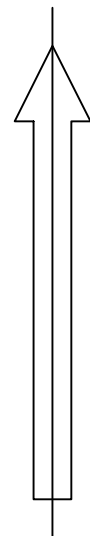
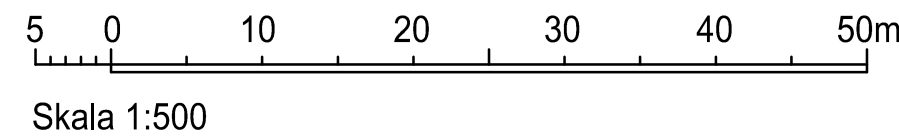
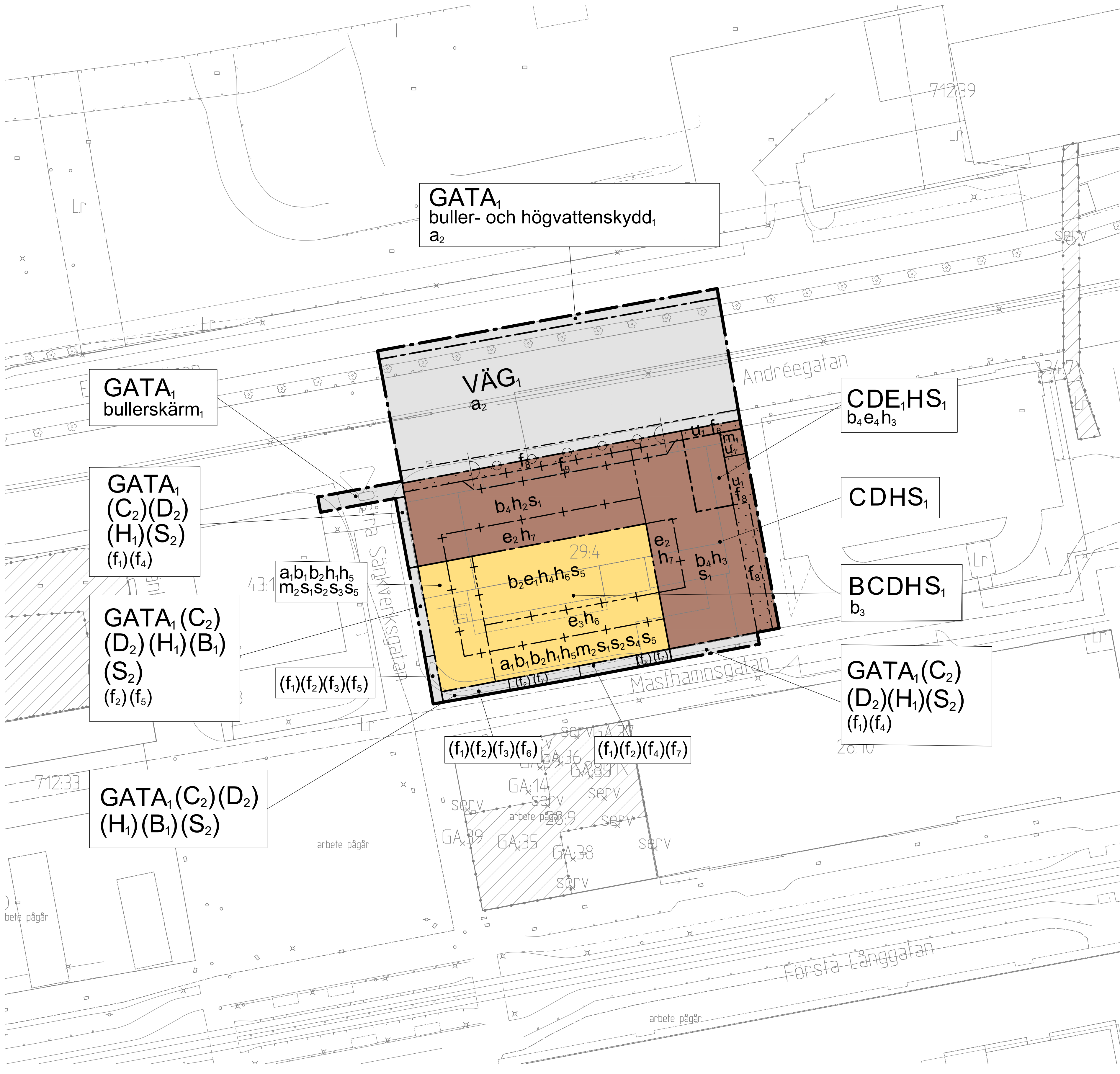




Cadritad av: Jonas Bäck Alborn

Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD		
Samrådshandlingarna består av:		
- plankarta med bestämmelser		- grundkarta (preliminär)
- planbeskrivning		- fastighetsförteckning
- illustrationsritning		- samrådsrets
BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)		PLANHANDLINGAR
Diarienummer	<u>SBF-2024-00634</u>	Plankarta med bestämmelser
Planstart	<u>2024-08-27</u>	Planbeskrivning
Antagande	<u></u>	
Laga kraft	<u></u>	
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), standard 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 blandad stadsbebyggelse vid Andréegatan inom stadsdelen Masthugget		
Göteborg 2026-04-24 beslutshandling inför samråd		
Maria Lejon Enhetschef detaljplan centrum väst		Elena Eckhardt

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 Sekundär egenskapsgräns Kombinerad egenskapsgräns ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN Allmän plats GATA_i Lokalgata VÄG_i Genomfartsväg Kvartersmark B Bostäder (B_i) Bostäder får överbygga lokalgata C Centrum (C₂) Centrum får överbygga lokalgata D Vård (D₂) Vård får överbygga lokalgata E_i Transformatorstation H Detaljhandel (H_i) Detaljhandel får överbygga lokalgata. S_i Gymnasium (S₂) Gymnasium får överbygga lokalgata EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS Upphävande av strandskydd a₂ Strandskyddet är upphävt. Utformning av allmän plats bullerskärm_i Bullerskärm ska anordnas buller- och högvattenskydd. Buller- och högvattenskydd ska anordnas EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK Begränsning av markens utnyttjande Marken får inte förses med byggnad. Byggnaders användning s₁ Centrumverksamhet ska anordnas i gatuplan. Mot norr ska konstruktionen möjliggöra framtida entréer till centrumverksamheter. Minst 60% av fasadlängd mot allmän plats lokalgata ska innehålla centrumverksamheter. s₂ Bostäder får ej anordnas i gatuplan. Bostadsanknuten verksamhet tillåts i gatuplan tex cykelrum, trapphus mm.	s₃ Våningsplan ovan gatuplan får endast användas för bostäder. För våningsplan 1-2 är bestämmelsen begränsad till minst 6 meter från västra fasaden. s₄ Våningsplan ovan plan 3 får endast användas för bostäder. Bostäder får ej anordnas i plan 1-3. s₅ Gård samt takterrass ska medge utevistelse för boende. Höjd på byggnadsverk h₁ Högsta nockhöjd är mellan +27 och +32 meter över angivet nollplan. Högsta nockhöjd + 27 gäller ut mot kvarterets yttre fasadliv. Högsta nockhöjd + 32 gäller minst 1,5 meter indraget från kvarterets yttre fasadliv. h₂ Högsta nockhöjd är mellan +28,5 och +36 meter över angivet nollplan. Högsta nockhöjd + 28,5 gäller ut mot kvarterets yttre fasadliv. Högsta nockhöjd + 36 gäller minst 1,5 meter indraget från kvarterets yttre fasadliv. h₃ Högsta nockhöjd är mellan +28,5 och +41 meter över angivet nollplan. Högsta nockhöjd + 28,5 gäller ut mot kvarterets yttre fasadliv. Högsta nockhöjd +32 respektive +41 meter gäller minst 1,5 meter respektive minst 3 meter indraget från kvarterets yttre fasadliv. h₄ Högsta nockhöjd är 17 meter över angivet nollplan. h₅ Utöver tillåtna nockhöjder får ett 1 meter högt genomsiktligt (ej glas) räcke uppföras, minst 0,3 meter in från fasadliv över den lägre nockhöjden och minst 1 meter in från indraget fasadliv över den högre nockhöjden. h₆ Högsta nockhöjd på bostadskomplement är 3.5 meter över gården respektive takterrassen. Markreservat för allmännyttiga ändamål u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Skydd mot störningar m₁ Skärm, genomsiktlig, ska anordnas som skydd mot luftföroreningar från trafikleden. Skärm ska utformas med tillgänglighet till elledning inom u-område. m₂ Riktvärde för vibrationer i bostadsrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd rms. Stängsel, utfart och annan utgång ⌂ ○ ⌄ Utfartsförbud	Utformning (f₁) Skärmtak får uppta högst 75 % av fasadlängd inom användningsområdet. (f₂) Balkonger och burspråk får sammanlagt uppta högst 50% av fasadlängd inom användningsområdet. Balkonger ska vara öppna. Burspråk får kraga ut högst 60 cm.Underkant för burspråk är minst 4,7 meter ovan mark. (f₃) Skärmtak får kraga ut högst 2,5 meter över lokalgatan. Underkant för skärmtak är minst 3,5 meter ovan mark. (f₄) Skärmtak får kraga ut högst 2,5 meter över lokalgatan. Underkant för skärmtak är minst 4,7 meter ovan mark. (f₅) Balkonger får kraga ut högst 1 meter. Underkant för balkonger är minst 4,7 meter ovan mark. (f₆) Balkonger får kraga ut högst 0,6 meter. Underkant för balkonger är minst 4,7 meter ovan mark. (f₇) Balkonger får kraga ut högst 0,6 meter. Underkant för balkonger är minst 14 meter ovan mark. f₈ Skärmtak får kraga ut högst 2,5 meter över prickmark och uppta högst 50 % av fasadens längd Utförande b₁ 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 i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpiktigt 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 på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. b₂ Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.	b₃ Bjälklag under gård och takterrass ska dimensioneras och utformas planterbart till minst 30% av respektive yta samt med minsta jorddjup på 60 cm. Högst 30% av bjälklaget under gården får anordnas med takfönster från underliggande verksamheter. b₄ Fönster mot Andréegatan (E45) får inte vara öppningsbara. Friskluftsintag ska placeras högt och på oexponerad sida sett från Andréegatan. Utrymningsvägar ska placeras så att det är möjligt att utrymma bort från Andréegatan. Utnyttjandegrad e₁ Utöver tillåten nockhöjd får bostadskomplement på gården uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea om 30 kvm. e₄ Största byggnadsarea för transformatorstation är 40 kvm. Byggrätten gäller endast inom gatuplan. Villkor för startbesked a₁ Startbesked får inte ges för bostäder förrän byggnation och bullerskärm mot Andréegatan anordnats som medför att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostad klaras. SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK Höjd på byggnadsverk h₆ Högsta nockhöjd på bostadskomplement är 3.5 meter över gården respektive takterrassen. h₇ Högsta totalhöjd på byggnadsdelar är 1.5 meter över taket Utformning f₉ Byggnad får uppföras. Fri höjd från marken ska vara minst 4,7 meter Utnyttjandegrad e₂ Utöver tillåten nockhöjd får byggnadsdelar på taket uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea om 50 kvm. e₃ Utöver tillåten nockhöjd får bostadskomplement på takterrass uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea om 80 kvm.	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK Byggnaders användning Marken/byggnaden får inte användas för bilparkering. Endast bilparkering för rörelsehindrade och bilpool är tillåten, max 5 platser totalt. Fastighetsindelingsbestämmelser Fastighetsindelingsbestämmelse fastställd år 1949 som tomtindelning akt 3-4029 upphävs. Utformning För fasad mot väster och norr gäller att glasytorna på gatuplan ska vara minst 50 % och max 75% av gatuplanets respektive fasadlängd och bröstningen högst 50 cm. För fasad mot söder gäller motsvarande för användningsområdet BCDHS₁. Utförande Lägsta nivå för färdigt golv ska vara +2,35 i gatuplan. Källare ska utföras med vattentät konstruktion till den nivån om inte annat översvämningsskydd ordnas Minsta våningshöjd i byggnadens gatuplan är 4,5 meter. Utnyttjandegrad Största bruttoarea för dagligvaruhandel är 1700 kvm inom kvartersmark. Villkor för startbesked Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning. Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla från och med laga kraft
--	---	--	--	--

BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD	
Samrådshandlingarna består av:	
- plankarta med bestämmelser	- grundkarta (preliminär)
- planbeskrivning	- fastighetsförteckning
- illustrationsritning	- samrådskrets
BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)	PLANHANDLINGAR
Diarienummer	<u>SBF-2024-00634</u>
Planstart	<u>2024-08-27</u>
Antagande	
Laga kraft	
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), standard 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 blandad stadsbebyggelse vid Andréegatan inom stadsdelen Masthugget	
Göteborg 2026-04-24 beslutshandling inför samråd	
Maria Lejon Enhetschef detaljplan centrum väst	Elena Eckhardt
PLANKARTA 2 av 2	2 -XXXX