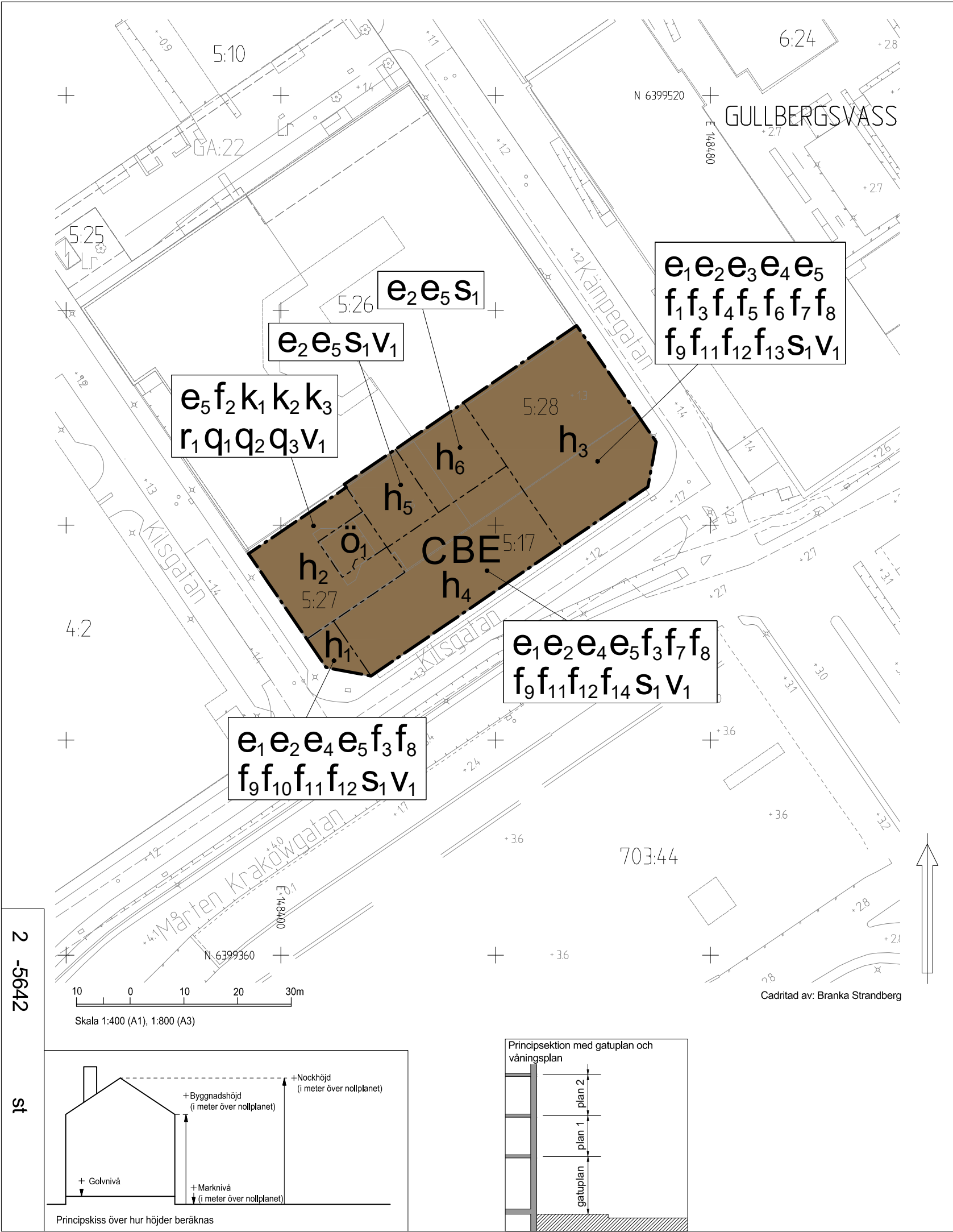




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- E Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- ö1 Marken får inte förses med byggnad.

Byggnaders användning

- s1 Bostadslägenheter får inte finnas i gatuplan.

Höjd på byggnadsverk

- h1 Högsta byggnadshöjd är 24.2 meter över angivet nollplan. Därutöver får sarg samt räcke kring terrasser uppföras.
- h2 Högsta nockhöjd är 18.2 meter över angivet nollplan.
- h3 Högsta nockhöjd är 73.0 meter över angivet nollplan.
- h4 Högsta byggnadshöjd är 37.0 meter över angivet nollplan.
- h5 Högsta nockhöjd är 21.0 meter över angivet nollplan.
- h6 Högsta nockhöjd är 11.0 meter över angivet nollplan.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- v1 Största boarea för enskild bostad är 35 m².

Rivningsförbud

- r1 Byggnad får inte rivas.

Skydd av kulturvärden

- q1 Byggnadens ursprungsvolym, i tre våningar mot gata och fyra våningar mot gård i hästskoform kring en gård, ska bibehållas, med undantag för det som anges i bestämmelse k₁, k₂, k₃ och f₂.
- q2 Befintliga röda tegelfasader, portgångens läge, kalkstensklädda socklar, mönstermurade listverk samt den proportionerliga indelningen dem emellan ska bevaras.
- q3 Trapploppen i byggnadens trapphus ska i sin placering och utformning bevaras.

Utformning

- f1 Byggnadens fasad ska mot gata i öster ha en tydlig horisontell markering någonstans mellan höjden 19.0 och 24.0 meter över angivet nollplan.

- f₂ Ändringar ovan byggnadens ursprungsvolym ska utföras med särskild hänsyn till byggnadens karaktärsdrag, i enlighet med det som anges i bestämmelse q₁ och q₂.
- f₃ Kvarterets fasad mot söder ska vara vertikalt indelad i minst tre olika delar.
- f₄ Tekniska installationer ska integreras i takkonstruktionen, alternativt döljas bakom sarg.
- f₅ Om nockhöjden är mellan 53.0 och 63.0 meter över angivet nollplan ska indrag av fasaden ske i de tre översta våningsplanen. Indragen ska ske i respektive fasadhörn från ytan av underliggande byggnadskropp med sammantaget minst 60 m². Minsta enskilda fasadindrag för enskilt hörn är 10 m².
- f₆ Om nockhöjden är mellan 63.0 och 73.0 meter över angivet nollplan ska indrag av fasaden ske i de tre översta våningsplanen. Indragen ska ske i respektive fasadhörn från ytan av underliggande byggnadskropp med sammantaget minst 60 m². Minsta enskilda fasadindrag för enskilt hörn är 10 m².
- f₇ Fasad i gatuplan ska utformas med särskild omsorg och med en tydligt markerad sockelvåning.
- f₈ Kvarterets fasader i gatuplan mot gata ska till minst 35% utgöras av transparent glasad yta, gäller ej för användningen E.
- f₉ Icke transparenta fasadavsnitt i gatuplan mot gata får ha en högst bredd på 12 meter, gäller ej för användningen E.
- f₁₀ Byggnaden ska ha en enhetlig horisontell fasaduppbyggnad. Fasadens uppbyggnad ska ha en hög andel tät fasad i förhållande till fönster. Mot gatan ska byggnaden ha en väl avläsbar indelning mellan sockel, fasad samt ha ett artikulerat avslut vid takfot.
- f₁₁ Fönstersättning ska ha en vertikal ordning, gäller ej i gatuplan eller mot innergård.
- f₁₂ Fasadmaterial ska vara av övervägande del i tegel, gäller ej mot innergård.
- f₁₃ Byggdagens avslut ska runt om ges en tydlig markering vid takfot, alternativt ska hela det övre planet utgöra en markering.
- f₁₄ Byggdagens avslut ska tydligt markeras vid takfot alternativt ska hela det övre planet utgöra en markering, gäller ej mot innergård.

Utnyttjandegrad

- e₁ Utrymmen i gatuplanet intill 6.0 meter från fasad och längs 65 % av fasadlängden mot gata ska ha en minsta våningshöjd av 5.0 meter.
- e₂ Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom med e₂ betecknade områden är 20 000 m².
- e₃ Om nockhöjden överstiger 43.0 meter över angivet nollplan får det översta våningsplanet högst ha 500 m² BTA.
- e₄ Största sammanlagda bruttoarea för användning E inom med e₄ betecknade områden är 25 m².
- e₅ Största sammanlagda bruttoarea ovan mark för användning B är 2 000 m².

Varsamhet

- k₁ Fönster och portar ska utföras i trä och till form, indelning och proportioner anpassas till byggnadens ursprungliga karaktär.
- k₂ Taktäckning ska vara av tegel eller plåt, som i kulör ska vara anpassad till byggnadens ursprungliga karaktär.
- k₃ Takkupor ska utföras i plåt med kulör som stämmer med byggnadens ursprungliga karaktär, och ska till antal och placering, anpassas till byggnadens proportioner.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Skydd mot störningar

Vibrationsnivån i bostadsrum ska vara högst 0.4 mm/s vägd RMS under en trafikårsmedelnatt (klockan 22-06) men värdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt med som högst 0.3 mm/s.

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

Diarienummer	SBF-2023-00085
Tidigare dnr.	0994/21
Planstart	2020-12-15
Antagande	
Laga kraft	

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande, Boverkets planbestämmelekatalog version 2020-10-01

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala baskartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgratan inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg

Göteborg 2023-12-22, rev. 2025-01-27

Maria Lejon
Enhetschef detaljplan centrum väst

Elisabeth Skogelind
Planarkitekt

PLANKARTA

2-5642

Dagvatten från hårdgjorda ytor, tak och andra konstruktioner ska fördröjas och renas med en volym som motsvarar 10 mm/m² yta.

Utformning

Minst 350 m² av takytan ska utformas för utomhusvistelse. Gäller ej inom område betecknat med q₂.

Utförande

Byggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2.8. Öppningar i byggnad på en lägre nivå än +2.8 ska anordnas med översvämningsskydd. Undantag för områden betecknade med q₂ och ö₁.

Bostäder får ej placeras vid fasad där ekvivalent ljudnivå avseende trafikbuller överstiger 65 dBA.

Om bostaden har en eller flera uteplatser ska buller för trafik vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid minst en uteplats.

Bostäder får ej placeras vid fasad där ekvivalent ljudnivå för verksamhetsbuller överstiger 45 dBA kvällstid (klockan 18-22) eller maximal ljudnivå nattetid 55 dBA.

Utnyttjandegrad

Minst 100 m² bruttoarea i gatuplan inom användningsområdet ska utgöras av lokaler för centrumändamål, dock ej kontor.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.