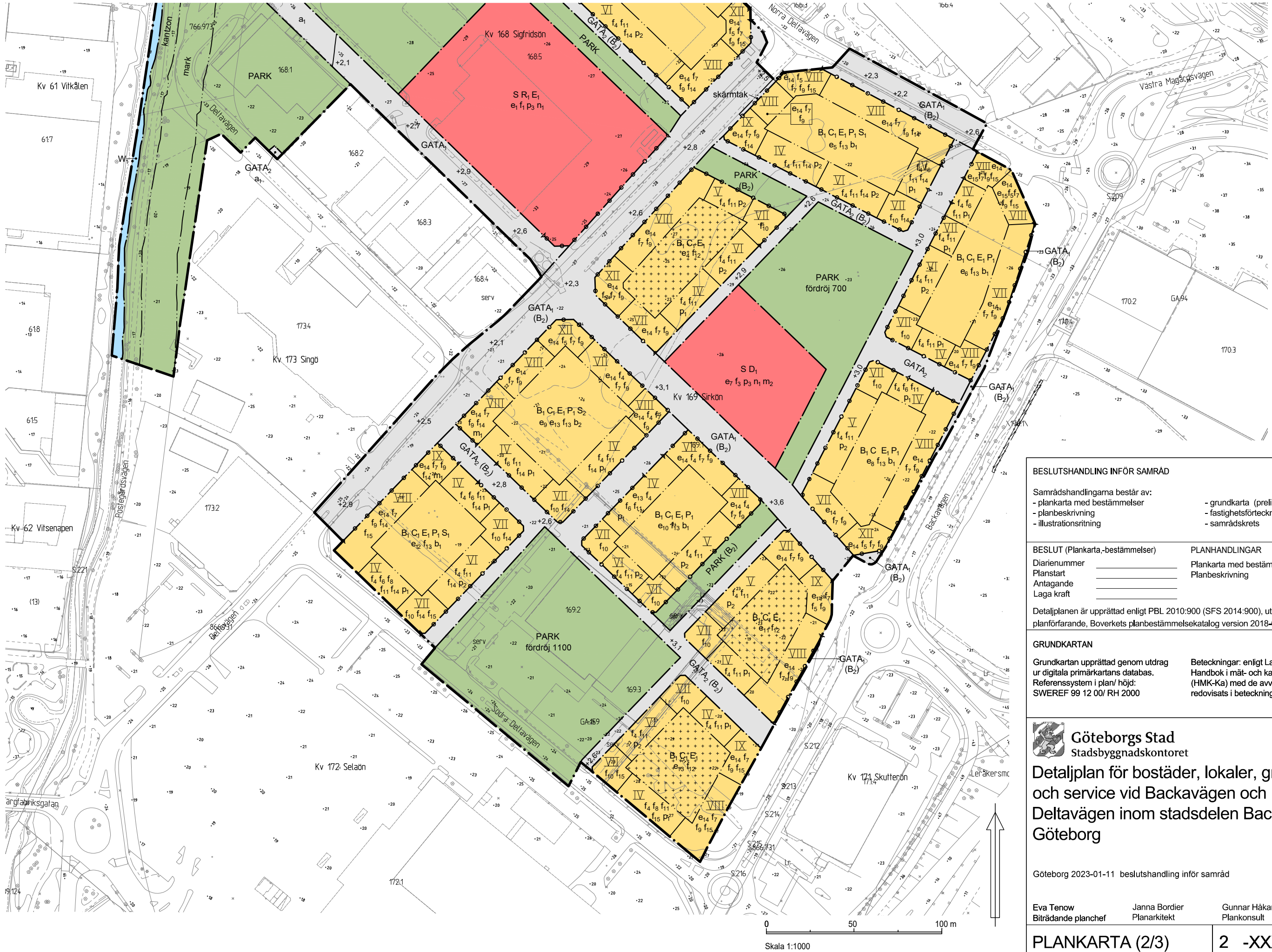




BESLUTSHANDLING INFÖR SAMRÅD

- Samrådshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - illustrationsritning
 - grundkarta (preliminär)
 - fastighetsförteckning
 - samråds-krets

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)		PLANHANDLINGAR	
Diarienummer		Plankarta med bestämmelser	
Planstart		Planbeskrivning	
Antagande			
Laga kraft			

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

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.



Detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen inom stadsdelen Backa i Göteborg

Göteborg 2023-01-11 beslutshandling inför samråd

Eva Tenow Biträdande planchef	Janna Bordier Planarkitekt	Gunnar Håkansson Plankonsult
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA₁

Huvudgata

GATA₂

Lokalgata

PARK

Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B₁

Bostäder. I markplan som gränsar mot GATA₁ samt mot Backavägen medges endast bostadsanknuten verksamhet såsom t ex cykelrum, trapphus etc

(B₂)

Balkonger med ett största mått på 1,4 meter samt burspråk med ett största mått på 0,8 meter medges utanför fasadliv, med en största bredd på 3 meter och på en fri höjd av lägst 6,0 m. Inglasad balkong medges ej utanför fasadliv. Balkong medges inte utanför fasadliv vid indragen våning. Balkonger och burspråk får sammanlagt utföras utmed högst hälften av fasadens längd utmed egenskapsområdet, varav balkonger får utgöra högst 40 % av fasadens längd.

C₁

Centrumändamål endast i markplanet

D₁

Vård, ej sjukhus

E₁

Teknisk anläggning, transformatorstation. Högst två transformatorstationer med vardera största byggnadsarea 40 m².

P₁

Parkering i högst två plan

R₁

Idrottshall

S

Skola

S₁

Förskola endast i gräns mot GATA₂.

S₂

Förskola endast i gräns mot GATA₂. Inom användningsområdet får inom en ytan av 400 m² byggnadsarea endast förskola uppföras. I anslutning till förskolan ska förskolegård anordnas med minst 1800 m² och högst 2120 m².

VATTENOMRÅDE

W₁

Vattenområde. Högst 3 broar samt en plattform får anläggas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

ALLMÄN PLATS

+0,0

Markens höjd över angivet nollplan

fördröj 000

Yta för skyfallshantering ska anordnas med angiven kapacitet i m³

Marken ska utformas som ekologiskt funktionell kantzon. Strandlinjen får ändras inom zonen. Fundament för broar respektive plattform över vattnet tillåts inom kantzonen.

mark

Mark för hårdgöras till högst 15%

skärmtak

Skärmtak ska uppföras över gatumark i anslutning till busshållplats med en minsta fri höjd på 5 meter

återvinning

Återvinningsstation får uppföras

KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

e₁

Största sammanlagda byggnadsarea är 5500 m²

e₂

Största sammanlagda byggnadsarea är 410 m²

e₃

Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 26 620 m² exklusive parkering för motorfordon och cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 3630 m² öppnareainklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.

e₄

Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 21 670 m² exklusive parkering för cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 2230 m² öppnareainklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.

e₅

Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 21 910 m² exklusive parkering för motorfordon och cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 2860 m² öppnareainklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.

e₆

Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 21 360 m² exklusive parkering för motorfordon och cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 2360 m² öppnareainklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.

e₇

Största bruttoarea är 6500 m²

e₈

Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 22 540 m² exklusive parkering för motorfordon och cyklar. Inom användningsområ-

det ska gård utgöras av minst 3530 m² öppnareainklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.

e₁₀

Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 18 540 m² exklusive parkering för motorfordon och cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 2080 m² öppnareainklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.

e₁₁

Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 19 730 m² exklusive parkering för cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 1930 m² öppnareainklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.

e₁₂

Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 19 720 m² exklusive parkering för motorfordon och cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 2640 m² öppnareainklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.

e₁₃

Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 19 760 m² exklusive parkering för cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 2160 m² öppnareainklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.

e₁₄

Centrumändamål ska utgöra minst 65 % av egenskapsrådets byggnadsarea

Utformning och utförande

+++ + + + + +

Marken får med undantag av komplementbyggnader samt transformatorstation inte förses med byggnader. Marken får inte användas för parkering.

n₁

Med undantag av tillgänglighetsparkering får mark inte användas för parkering

IV

Högsta antal våningar. Härutöver får vind inredas för bostadsändamål. Byggnadshöjden ska vara högst 15,1 meter samt lägst 11,7 meter över angränsande gas medelnivå utmed kvarteret.

V

Högsta antal våningar. Härutöver får vind inredas för bostadsändamål. Byggnadshöjden ska vara högst 18,3 meter samt lägst 11,7 meter över angränsande gas medelnivå utmed kvarteret.

VI

Högsta antal våningar. Härutöver får vind inredas för bostadsändamål. Byggnadshöjden ska vara högst 21,5 meter samt lägst 14,4 meter över

angränsande gas medelnivå utmed kvarteret.

VII

Högsta antal våningar. Härutöver får vind inredas för bostadsändamål. Byggnadshöjden ska vara högst 24,7 meter samt lägst 17,1 meter över angränsande gas medelnivå utmed kvarteret.

VIII

Högsta antal våningar. Härutöver får vind inredas för bostadsändamål. Byggnadshöjden ska vara högst 27,9 meter samt lägst 19,8 meter över angränsande gas medelnivå utmed kvarteret.

IX

Högsta antal våningar. Härutöver får vind inredas för bostadsändamål. Byggnadshöjden ska vara högst 31,1 meter samt lägst 22,5 meter över angränsande gas medelnivå utmed kvarteret.

XII

Högsta antal våningar. Härutöver får vind inredas för bostadsändamål. Byggnadshöjden ska vara högst 40,7 meter samt lägst 25,2 meter över angränsande gas medelnivå utmed kvarteret.

Gränsdragningen för byggnadshöjd får avvika med högst tre meter från redovisad egenskapsgräns mellan områden betecknade med IV-XII.

f₁

Högsta byggnadshöjd är 25,0 meter

f₂

Högsta byggnadshöjd är 15,1 meter

f₃

Högsta byggnadshöjd är 24,7 meter

Tak ska, där inte annat anges, utformas som sadeltak med taklutningen lägst 30 grader. Tekniska utrymmen såsom hisschakt och ventilationsrum ska integreras inom takets volym och utformning. Utöver angiven byggnadshöjd medges takkupor och trapphus. Takkupor och trapphus ska utformas som en del av takets utformning, med en tydlig takfot. Takkupor får uppföras till sammanlagt högst en tredjedel av takets längd mot angränsande allmän plats. Varje takkupa får ha en högsta bredd av 2,5 meter.

f₄

Platta tak medges vid anordnande av takterrass samt grönytor för hantering av dagvatten eller liknande

f₅

Inom egenskapsområdet ska byggnad utformas med enhetlig byggnadshöjd. Taklutning under 30 grader medges.

f₆

Högst en körbar infart för personbil får anordnas med en största höjd på 3 meter och en största bredd på 8,5 meter. Största indrag från användningsgräns är 0,4 meter.

f₇

Fasader i markplan (sockelvåning) som gränsar till GATA₁ ska till minst 40 % utgöras av transparent, glasad yta. Största horisontella avstånd mellan glasade ytor ska vara 8 meter. Uppglasade entréer ska anordnas med ett genomsnittligt avstånd av högst 10 meter utmed kvarterets längd mot angränsande gata.

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarean max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända 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.

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

Placering

Huvudbyggnad ska placeras i användningsgräns där inte annat anges. Entré till miljörum får ej anordnas mot GATA₁. I byggnad som är fem våningar eller högre får byggnadens översta våning utföras indragen från fasadliv.

Parkering ovan markplan får inte anordnas närmare fasad än 5 meter mot allmän plats.

p₁

Huvudbyggnad får placeras högst 0,4 meter från användningsgräns. Indrag ska utformas som växtbädd för ekosystemtjänster.

p₂

Huvudbyggnad får placeras högst 1,5 meter från användningsgräns. Förgårdsmark ska utformas som uteplats och/eller växtbädd för ekosystemtjänster.

p₃

Huvudbyggnad ska placeras längs med GATA₁

Stängsel och utfart

→●→

Utfart från parkering får ej anordnas

→f₁₅

Utfart från parkering får ej anordnas över plangräns

Skydd mot störmingar

Inom 5 meter från transformatorstation inom kvarter får ingen verksamhet bedrivas som innebär stadigvarande vistelse för person om inte skyddsåtgärder vidtas som säkerställer att genomsnittlig dygnsexponering av elektromagnetiska fält ej överstiger 0,4 µT. Golvnivån transformatorstation ska vara lägst +2,8 meter.

Byggnader ska utformas så att riktvärde för vibrationer i bostadsrum om 0,4 mm/s vågd rms inte överskrids.

Översvämningsskydd för entré ska ordnas till minst +2,8 över stadens nollplan. Byggnad och byggnadsdelar ska utföras med vattentät konstruktion under denna höjd.

Se avsnittet Planbestämmelser i planbeskrivningen för övriga definitioner.

Taklutning i grader

Byggnadshöjd (i meter över angränsande gas medelnivå utmed kvarteret)

+ Golvnivå

+ Gatans medelnivå utmed kvarteret

Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.

Friskluftsintag ska placeras på fasad som vetter bort från GATA alternativt på tak och förses med möjlighet till att stänga ventiler. Utrymning ska vara möjlig mot annan gata. Fasad och tak ska utföras med brandskyddsklass EI60.

m₂

Bullerskydd får uppföras

För byggnad med användningen B₁, C₁, E₁ samt S₁ gäller:

Bebyggelsen ska utformas som slutna kvarter med helt kringbyggd gård och sammanbyggda kvartershörn.

Fasad mot allmän plats ska utformas med en markerad sockel som minst omfattar bottenvåning samt som eventuell källarvåning. Sockelvåningen ska ges en omsorgsfull utformning med robusta och gedigna material samt ger struktur, djup och reliefverkan. Utformning ska vara tydligt avskild från övrig del av fasaden.

Fasader ska indelas vertikalt i sektioner, i trapphusenheter, med från varandra avvikande karaktär. I byggnad som är fem våningar eller högre ska fasadens översta våning ges en omsorgsfull utformning med detaljer som är tydligt avskilda från övrig del av fasaden. Där inte annat anges ska minst 10 % av respektive fasads yta inom varje våningsplan utgöras av fönster.

Fasader i markplan som gränsar till GATA₂ respektive PARK ska till minst 30 % utgöras av transparent, glasad yta. Uppglasade entréer ska anordnas med ett genomsnittligt avstånd av högst 15 meter utmed respektive sida av kvarteret.

Bostadstrapphus ska utformas med tillgänglig entré direkt mot allmän plats. Lokaler för verksamheter som anordnas med fasad i markplan mot allmän plats ska ha minst en entré direkt mot allmän plats.

Adress: Göteborg 2023-01-11

beslutshandling inför samråd

Eva Tenow

Biträdande planchef

Janna Bordier

Planarkitekt

Gunnar Håkansson

Plankonsult

PLANKARTA (3/3)

2 -XXXX