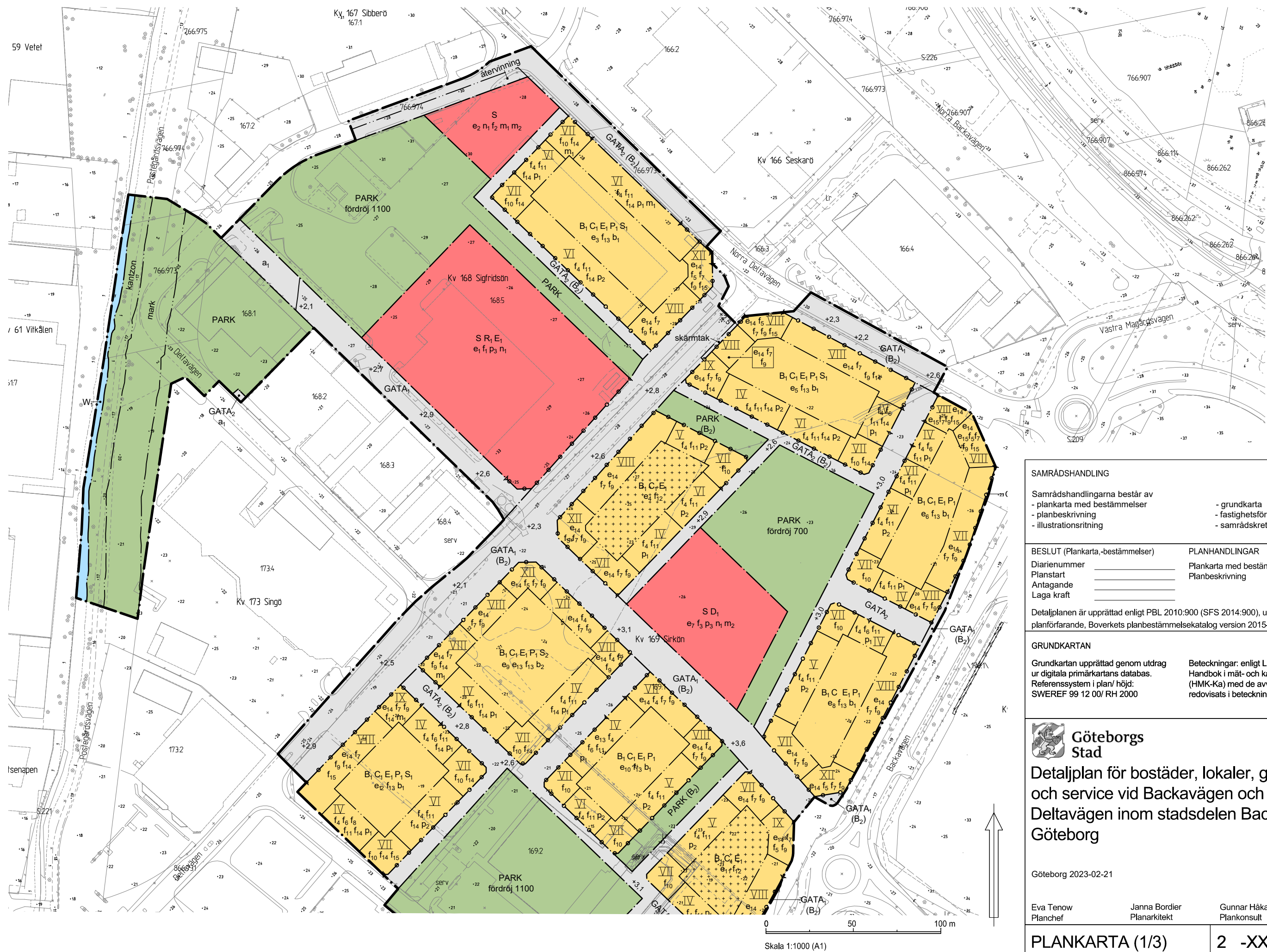
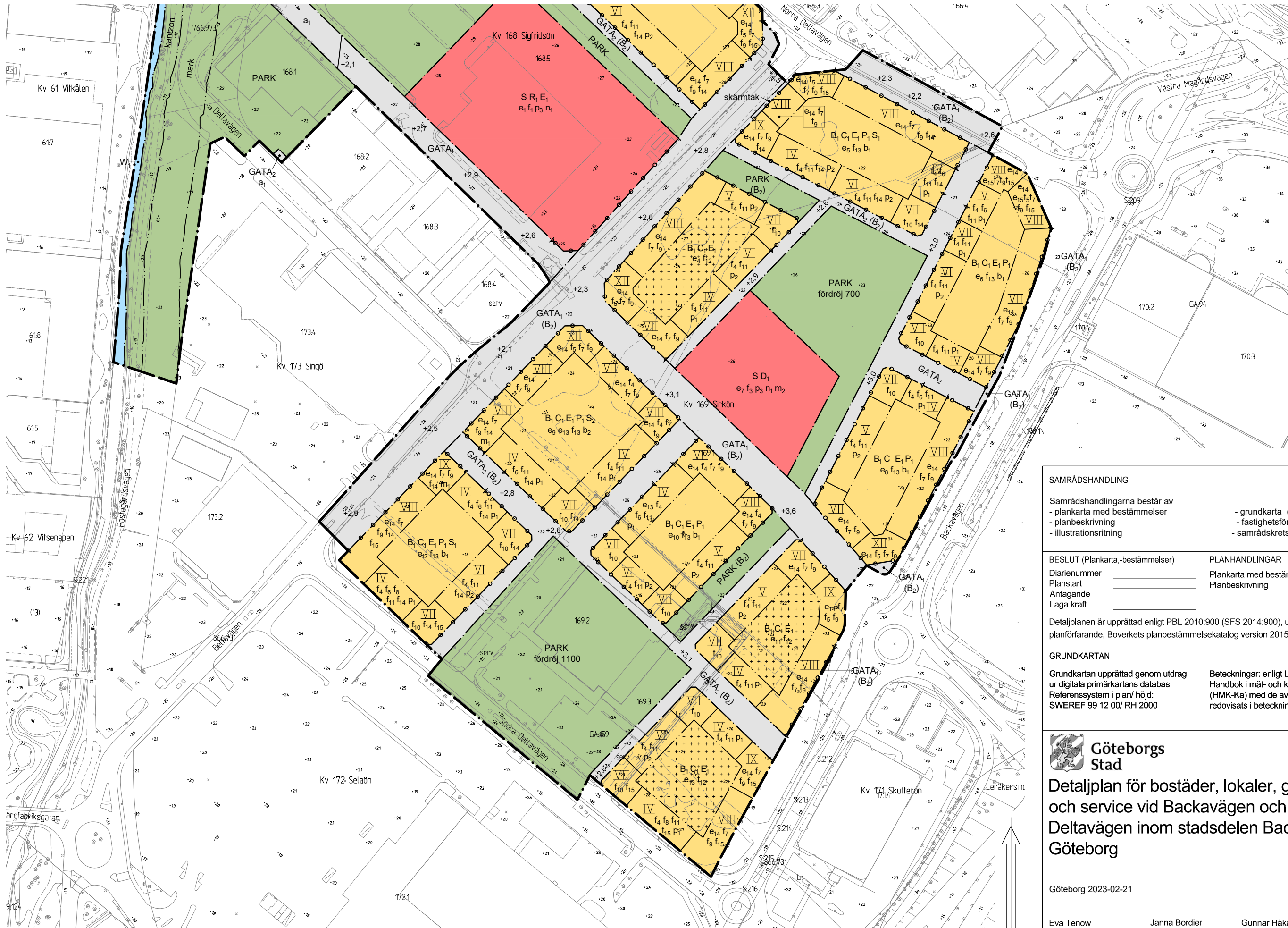




2 -XXXX



0 50 100 m

Skala 1:1000 (A1)

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandlingarna består av
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsritning

- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samrådsrets

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

Diarienummer _____
Planstart _____
Antagande _____
Laga kraft _____

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2015-01-02

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

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

Göteborg 2023-02-21

Eva Tenow
Planchef

Janna Bordier
Planarkitekt

Gunnar Håkansson
Plankonsult

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN	
	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	
	Huvudgata
	Lokalgata
	Park
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
	B ₁ Bostäder. I markplan som gränsar mot GATA ₁ samt mot Backavägen medges endast bostadsanknuten verksamhet såsom t ex cykelrum, trapphus etc
	(B ₂) 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 egenskapsområdet, varav balkonger får utgöra högst 40 % av fasadens längd.
	C ₁ Centrumändamål endast i markplanet
	D ₁ Vård, ej sjukhus
	E ₁ Teknisk anläggning, transformatorstation. Högst två transformatorstationer med vardera största byggnadsarea 40 m ² .
	P ₁ Parkering i högst två plan
	R ₁ Idrottshall
	S Skola
	S ₁ Förskola endast i gräns mot GATA ₂ .
	S ₂ Förskola endast i gräns mot GATA ₂ . Inom användningsområdet får inom en ytan av 400 m ² byggnadsarea endast förskola uppföras. I anslutning till förskolan ska förskolegård anordnas med minst 1800 m ² och högst 2120 m ² .
VATTENOMRÅDE	
	W ₁ Vattenområde. Högst 3 broar samt en plattform får anläggas.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS	
	+0,0 Markens höjd över angivet nollplan
	förröj 000 Yta för skyfallshantering ska anordnas med angiven kapacitet i m ³

	kantzon 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 <i>Utnyttjandegrad</i>	
	e ₁ Största sammanlagda byggnadsarea är 5500 m ²
	e ₂ Största sammanlagda byggnadsarea är 410 m ²
	e ₃ Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 26 620 m ² exklusive parkering för motorfordon och cyklar.
	e ₄ Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 21 670 m ² exklusive parkering för cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 2230 m ² öppenarea inklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.
	e ₅ Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 21 910 m ² exklusive parkering för motorfordon och cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 2860 m ² öppenarea inklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.
	e ₆ Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 21 360 m ² exklusive parkering för motorfordon och cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 2360 m ² öppenarea inklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.
	e ₇ Största bruttoarea är 6500 m ²
	e ₈ Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 22 150 m ² exklusive parkering för motorfordon och cyklar. Byggnadshöjden ska vara högst 18,3 meter över angränsande gatas medelnivå utmed kvarteret.
	e ₉ Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 22 540 m ² exklusive parkering för motorfordon och cyklar. Inom användningsområ-

	e ₁₀ Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 18 540 m ² exklusive parkering för motorfordon och cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 2080 m ² öppenarea inklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.
	e ₁₁ Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 19 730 m ² exklusive parkering för cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 1930 m ² öppenarea inklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.
	e ₁₂ Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 19 720 m ² exklusive parkering för motorfordon och cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 2640 m ² öppenarea inklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.
	e ₁₃ Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål inom användningsområdet är 19 760 m ² exklusive parkering för cyklar. Inom användningsområdet ska gård utgöras av minst 2160 m ² öppenarea inklusive byggnadsarea för komplementbyggnader.
	e ₁₄ Centrumändamål ska utgöra minst 65 % av egenskapsområdets byggnadsarea
Utformning och utförande	
	Marken får med undantag av komplementbyggnader samt transformatorstation inte förses med byggnader. Marken får inte användas för parkering.
	n ₁ Med undantag av tillgänglighetsparkering får mark inte användas för parke-ring
	IV Högsta antal våningar. Härutöver får vind inredas för bostadsändamål. Byggnadshöjden ska vara högst 15,1 meter över angränsande gatas 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 gatas 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

	f ₈ Fasader i markplan (sockelvåning) ska till minst 30 % utgöras av transparent, glasad yta. Uppglasade entréer ska anordnas med ett genomsnittligt avstånd av högst 15 meter utmed kvarterets längd mot angränsande gata.
	VII Högsta antal våningar. Härutöver får vind inredas för bostadsändamål. Byggnadshöjden ska vara högst 24,7 meter samt lägst 17,1 meter över angränsande gatas 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 gatas 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 gatas 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 gatas medelnivå utmed kvarteret.
Gränsdragningen för byggnadshöjd får avvika med högst tre meter från redovisad egenskapsgräns mellan områden betecknade med IV-XII.	
	f ₁ Högsta byggnadshöjd är 25,0 meter
	f ₂ Högsta byggnadshöjd är 15,1 meter
	f ₃ 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.	
	f ₄ Platta tak medges vid anordnande av takterrass samt grönytor för hantering av dagvatten eller liknande
	f ₅ Inom egenskapsområdet ska byggnad utformas med enhetlig byggnadshöjd. Taklutning under 30 grader medges.
	f ₆ 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.
	f ₇ Fasader i markplan (sockelvåning) som gränsar till GATA ₁ 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.

	f ₁₀ Lägsta våningshöjd i entréplan vid fasad som gränsar mot allmän plats är 3,6 meter över angränsande gatas medelnivå utmed kvarteret.
	f ₁₁ Lägsta höjd överkant bjälklag i våning 2 är 3,6 meter över angränsande gatas medelnivå utmed kvarteret.
	f ₁₂ Gård ska vara tillgänglig från samtliga trapphus. Komplementbyggnader får uppföras med största sammanlagd byggnadsarea 40 m ² . Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter.
	f ₁₃ Gård ska vara tillgänglig från samtliga trapphus. Komplementbyggnader får uppföras ovan bjälklaget med största sammanlagd byggnadsarea 40 m ² . Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter över gårdsnivån.
	f ₁₄ Största byggnadsdjup för Bostäder (B ₁) och Centrum (C ₁) är 14,0 m från användningsgräns mot gata.
	b ₁ Gårdsbjälklag ska utformas för att vara planterbart till minst 50 % med ett minsta jorddjup på 60 cm. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för minst 0,3 träd per 100 m ² gårdsyta med last och utrymme för minst 16 m ³ jordvolym per träd och ett minsta jorddjup 1,0 m.
	b ₂ Gårdsbjälklag ska utformas för att vara planterbart till minst 40 % med ett minsta jorddjup på 60 cm. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för minst 0,3 träd per 100 m ² gårdsyta med last och utrymme för minst 16 m ³ jordvolym per träd och ett minsta jorddjup 1,0 m.

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljustämplad sida. För små bostäder med boarean max 35 m ² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljustämplad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadstadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovspliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljustämplad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljustämplad 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.	
<i>Placering</i> Huvudbyggnad ska placeras i användningsgräns där inte annat anges. Entré till miljörum får ej anordnas mot GATA ₁ . 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.	
	P ₁ Huvudbyggnad får placeras högst 0,4 meter från användningsgräns. Indrag ska utformas som växtbädd för ekosystemtjänster.
	P ₂ Huvudbyggnad får placeras högst 1,5 meter från användningsgräns. För-gårdsmark ska utformas som uteplats och/eller växtbädd för ekosystemtjänster.
	P ₃ Huvudbyggnad ska placeras längs med GATA ₁
<i>Stängsel och utfart</i> Utfart från parkering får ej anordnas	
Utfart från parkering får ej anordnas över plangräns	
<i>Skydd mot störningar</i> 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 vägd 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.	

	m ₁ 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.
	m ₂ 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 kvartereshörn.	
Fasad mot allmän plats ska utformas med en markerad sockel som minst omfattar bottenvåning samt som eventuellt 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 GATA ₂ 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.	

Vid utåtgående entrédörrar ska indrag göras från användningsgräns med 0,5-1,2 meter. Indraget ska ha bredden 2 till 4 gånger entrédörrens bredd samt höjden lägst 3,3 meter.	
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.	
	a ₁ Strandskyddet är upphävt
Kommunen är huvudman för allmän plats	
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft	
UPPLYSNINGAR	
Högsta tillåtna trafikbullernivå för del av skolgård avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet är 50 dBA ekvivalent ljudnivå. För övriga delar gäller 55 dBA. Högsta tillåtna maximala trafikbullernivå är 70 dBA.	
För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.	
Träd ska placeras i gaturummet i samråd med ledningsägare.	
Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark motsvarande 10 mm per kvadratmeter reducerad area.	
INFORMATION	
Arbete pågår med avsikt att studera möjligheten för reglering av lägenhetsstorlekar enligt PBL 4 kap. 11§ punkt 3. Se planbeskrivning avsnittet "Reglering av bostadsstorlekar".	



Göteborgs Stad

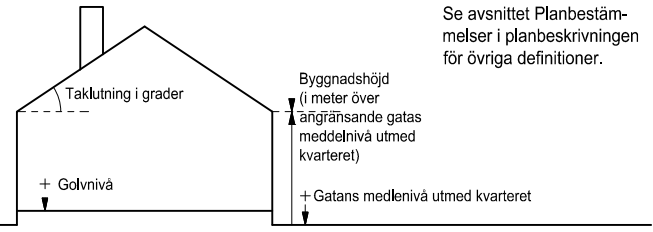
Detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen inom stadsdelen Backa i Göteborg

Göteborg 2023-02-21

Eva Tenow Planchef	Janna Bordier Planarkitekt	Gunnar Håkansson Plankonsult
-----------------------	-------------------------------	---------------------------------

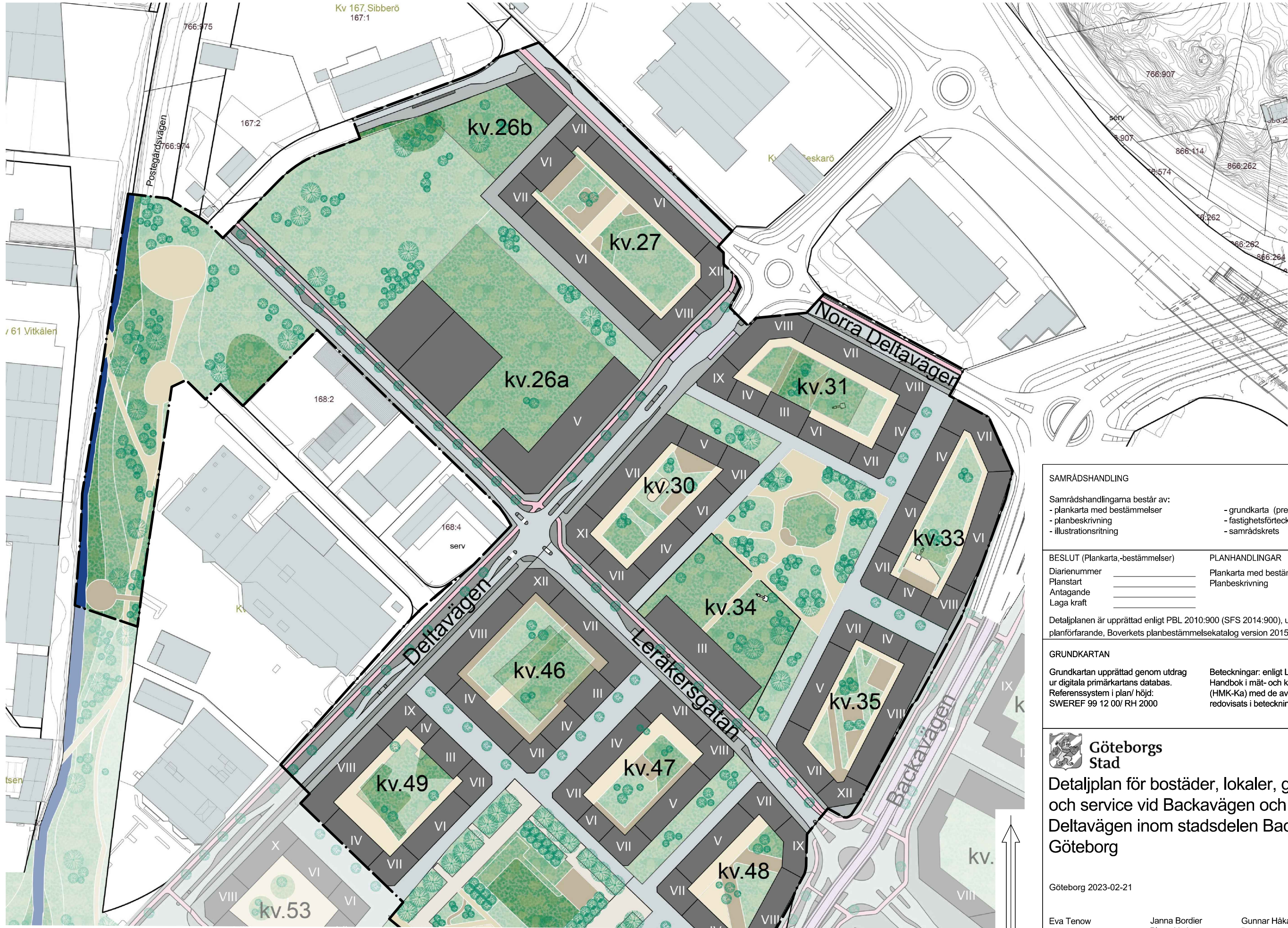
PLANKARTA (3/3)

2 -XXXX



Se avsnittet Planbestämmelser i planbeskrivningen för övriga definitioner.

Principsskiss över hur höjder och taklutning beräknas.



SAMRÄDSHANDLING

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

- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samrådskrets

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

Diarienummer _____
Planstart _____
Antagande _____
Laga kraft _____

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2015-01-02

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.



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

Göteborg 2023-02-21

Eva Tenow
Planchef

Janna Bordier
Planarkitekt

Gunnar Håkansson
Plankonsult

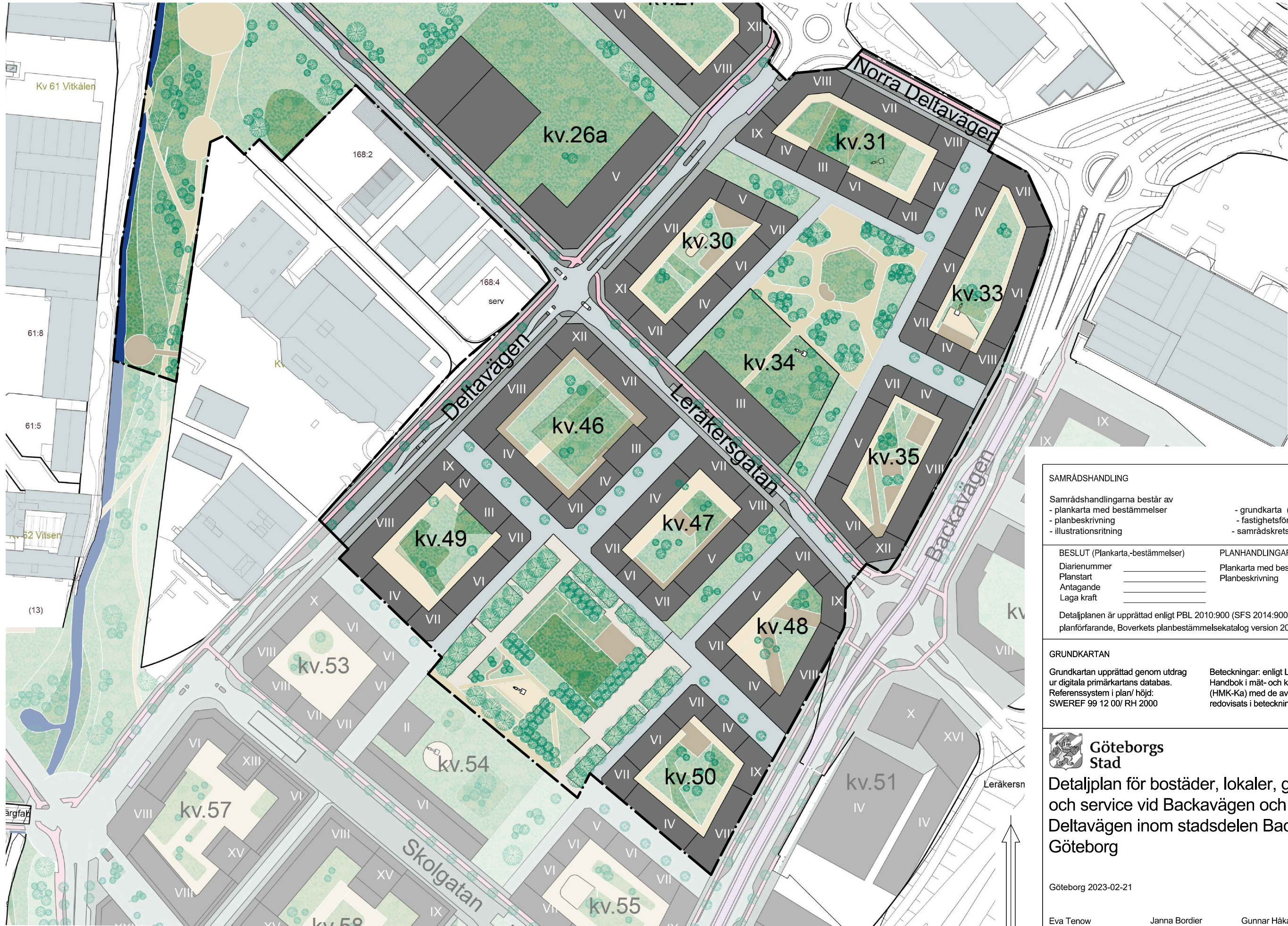
ILLUSTRATIONSITNING (1/2)

2 -XXXX

2 -XXXX

st

Skala 1:1000 (A1)



SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandlingarna består av
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsritning

- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samrådsrets

BESLUT (Plankarta, -bestämmelser)

Diarienummer
Planstart
Antagande
Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat
planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2015-01-02

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.



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

Göteborg 2023-02-21

Eva Tenow
Planchef

Janna Bordier
Planarkitekt

Gunnar Håkansson
Plankonsult

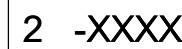
ILLUSTRATIONSITNING (2/2)

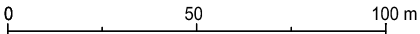
2 -XXXX

2 -XXXX

st

Skala 1:1000 (A1)





Skala 1:1000 (A1)

BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Fastighetsgräns
- Befintlig byggnad, fasadliv
- Befintlig byggnad, takkontur

SAMRÅDSHANDLING

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

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala baskartans databas.
Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF99 12 00/ RH 2000
Geodataavdelningen

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Andreas Jonsson
Avdelningschef

Elisabeth Charlez
Stereoperator



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

Göteborg 2023-02-21

Eva Tenow
Planchef

Janna Bordier
Planarkitekt

Gunnar Håkansson
Plankonsult