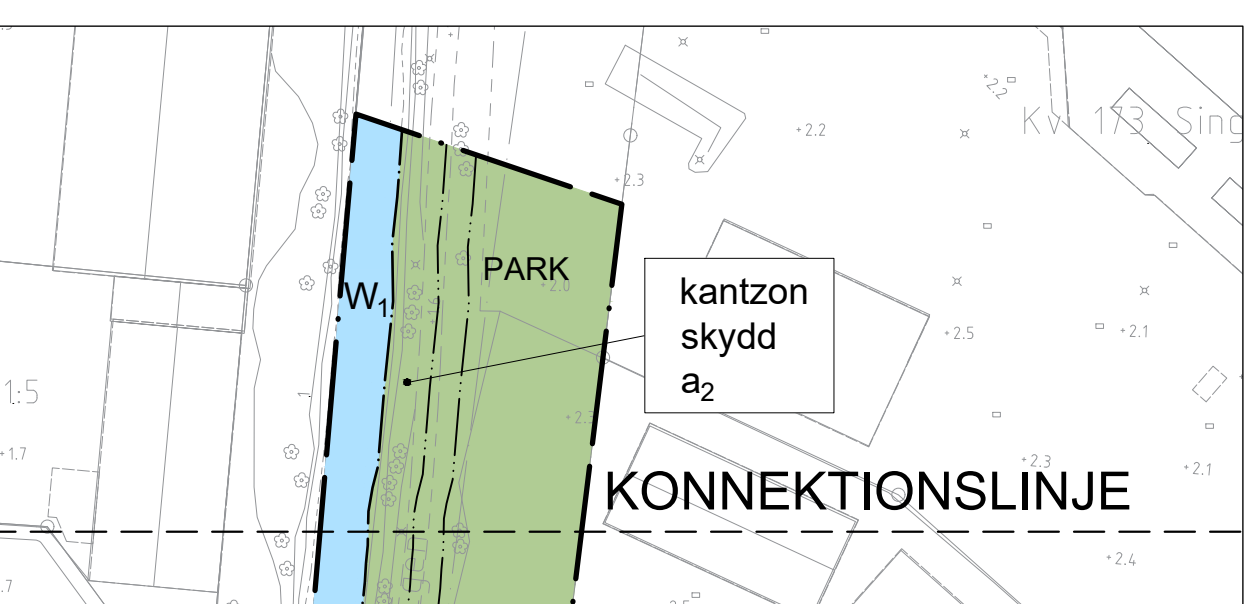


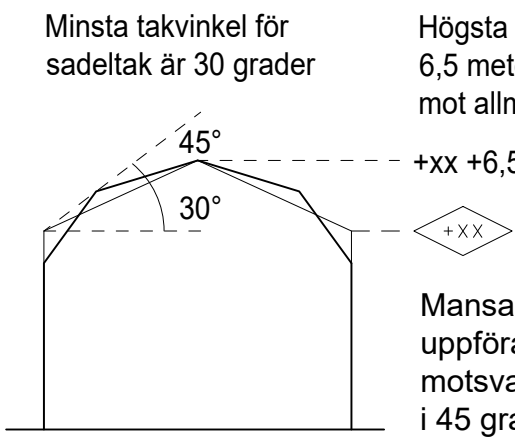


2 -5667

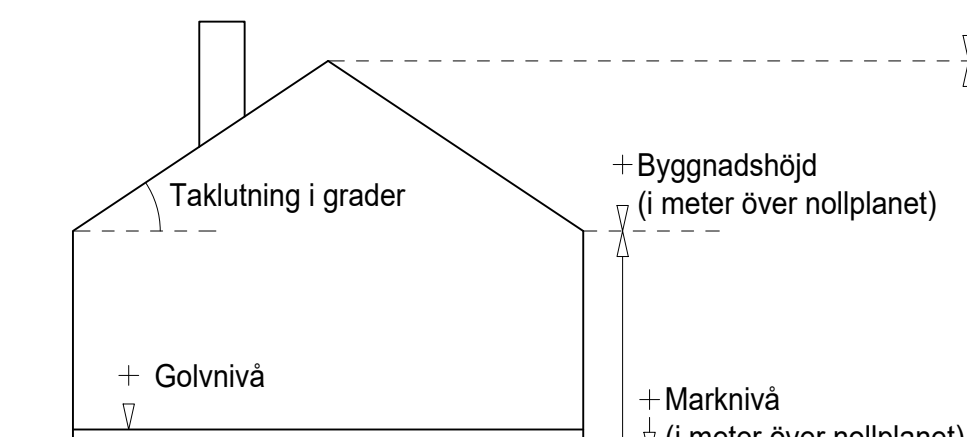
BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
PLANBESTÄMMELSER	
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.	
1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	
TORG₁	Torg
GATA₁	Huvudgata
GATA₂	Huvudgata som får överbyggas med centrum och bostäder
GATA₃	Huvudgata som får underbyggas med centrum och parkering
GATA₄	Huvudgata som får överbyggas med centrum och bostäder och underbyggas med centrum och parkering
GATA₅	Lokalgata
GATA₆	Lokalgata som får underbyggas med centrum och parkering
GATA₇	Lokalgata som får underbyggas med centrum och parkering och överbyggas med gångbro
PARK	Park
2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
B₁	Bostäder
(B₂)	Bostäder får byggas över allmän plats
(B₃)	Bostäder. Balkonger och burspråk får kruga ut över allmän plats
(B₄)	Bostadskomplement får byggas under allmän plats
C₁	Centrum
(C₂)	Logistik- och parkeringsanläggning för centrumändamål får byggas under allmän plats
(C₃)	Centrum får byggas över allmän plats
(C₄)	Centrum får byggas under allmän plats
K₁	Kontor med inriktning mot kulturverksamhet
S₁	Förskola
(S₂)	Förskola får byggas över allmän plats
S₃	Utbildning, ej grundskola eller förskola
S₄	Utbildningsverksamhet kulturändamål
P₁	Parkering
(P₂)	Parkering får byggas under allmän plats
R₁	Besöksanläggning kulturändamål
(R₂)	Besöksanläggning. Balkong får kruga ut över allmän plats
E₁	Transformatorstation

3. VATTENOMRÅDE	
W₁	Vattenområde. Två gång- och cykelbroar får anläggas med en största sammanlagda bredd på 10,0 meter.
4. EGENSKAPSBESTÄMMELSER	
4.1 ALLMÄN PLATS	
<i>Utformning av allmän plats</i>	
kantzon	Ekologisk kantzon med undantag för anordningar för vistelse med vattenkontakt i begränsad omfattning så som spänger, bryggor och sittplatser samt fundament och brofästen för broar. Strandlinjen får ändras inom zonen
skydd₁	Stabiliteten ska vara tillfredställande enligt gällande krav
skydd₂	Erosionsskydd ska finnas längs strandlinjen mot Kvillebäcken
fördröj	Yta för skyfallshantering ska anordnas med kapacitet för minst 800 m³
Lägsta markhöjd + 1.4 meter	
gång	Gångväg ska anordnas
skärmtak	Skärmtak ska uppföras över allmän plats i anslutning till buss-hållplats och ska vara minst 10,0 meter bred och 4,0 meter djup med en minsta höjd på 3,5 meter.
plantering₁	Plantering och träd ska finnas
plantering₂	Plantering och träd ska finnas. Körbar yta får anordnas med en bredd på högst 6,0 meter
träd₁	En trädrad ska finnas.
träd₂	Två trädrader ska finnas.
pelare	Pelare får uppföras på allmän plats. Pelare får vara maximalt 1,0 x 1,0 meter och ska placeras i det sydvästra hörnet.
+ 0.0	
Markens höjd över angivet nollplan	
4.2 KVARTERSMARK	
<i>Bebyggelsens omfattning</i>	
e₁	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 28 350 m² varav 6 550 m² endast är avsedda för parkeringsändamål. Största sammanlagda bruttoarea för bostads-ändamål är 22 000 m² varav högst 19 780 m² ovan mark. I bostads-ändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar
e₂	Minsta yta för sammanhängande gård inom betecknade områden är 1 790 m²
Principsskiss över 3D-fastighet	

e₃	Förskola ska uppföras med största byggnadsarea (BYA) på 670 m². Största bruttoarea ovan mark är 2 000 m²
e₄	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 7 750 m². Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 7 720 m² varav högst 6 650 m² ovan mark. I bostads- ändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar
e₅	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 25 450 m². Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 22 950 m² varav högst 20 650 m² ovan mark. I bostads- ändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar
e₆	Minsta yta för sammanhängande gård inom användningsområdet är 2 440 m²
e₇	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 36 720 m² varav minst 3 130 m² för parkerings-ändamål.
e₈	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 36 170 m². Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 26 620m² varav högst 24 070 m² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar
e₉	Minsta yta för sammanhängande gård inom betecknade områden är 3 030 m²
e₁₀	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 53 650 m². Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 32 160 m² varav högst 29 440 m² ovan mark. I bostads- ändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar
e₁₁	Minsta yta för sammanhängande gård inom betecknade områden är 4 170 m²
e₁₂	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 85 920 m². Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 22 000 m² varav högst 19 780 m² ovan mark. I bostads-ändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar
e₁₃	Minsta yta för sammanhängande gård inom betecknade områden är 6 320 m²
Principsskiss över 3D-fastighet	



e₁₄	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 29 830 m². Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 29 770 m² varav högst 26 790 m² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar
e₁₅	Minsta yta för sammanhängande gård inom betecknade områden är 1 140 m²
e₁₆	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 25 130 m². Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 23 865 m² varav högst 21 480 m² ovan mark. I bostads- ändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar
e₁₇	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 22 670 m². Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 21 220 m² varav högst 19 100 m² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar
e₁₈	Minsta yta för sammanhängande gård inom betecknade områden är 1 500 m²
e₁₉	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 36 430 m². Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 33 380 m² varav högst 30 040 m² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar
e₂₀	Minsta yta för sammanhängande gård inom betecknade områden är 2 800 m²
e₂₁	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark är 5 500 m² varav användningarna S ₄ och K ₁ sammanlagt högst 1500 m²
e₂₂	Byggnadens markplan får inte användas för bostadsrum
e₂₃	Minsta byggnadsdjup från allmän plats är 10,0 meter.Gäller upp till högsta byggnadshöjd
e₂₄	Lägsta våningshöjd i byggnadens markplan är 3,6 meter
e₂₅	Lägsta våningshöjd i byggnadens markplan är 6,0 meter
e₂₆	Undantag från bestämmelser om lägsta våningshöjd och byggnads användning (e ₂₂ , e ₂₄) får göras för bostäder som vetter mot allmän plats GATA.
Principsskiss över hur höjder och taklutning beräknas	



e₂₇	Lägsta byggnadshöjd mot allmän plats är +21,0 meter över angivet nollplan. Gäller ej mot prickmark.
e₂₈	Lägsta byggnadshöjd mot allmän plats är +27,0 meter över angivet nollplan
e₂₉	Lägsta byggnadshöjd mot allmän plats är +47,0 meter över angivet nollplan
e₃₀	Inom användningsområdet får 30 m² av totalt angiven BTA uppföras som byggnad för komplement med en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter över gårdens nivå. Gården får i övrigt inte bebyggas.
e₃₁	Inom användningsområdet får 50 m² av totalt angiven BTA uppföras som byggnad för komplement med en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter över gårdens nivå. Gården får i övrigt inte bebyggas.
e₃₂	Parkering eller garage för bil får inte anordnas ovan mark
e₃₃	Parkering eller garage för bil får ej anordnas inom 6,0 meter från användningsgräns mot allmän plats. Gäller endast ovan mark.
e₃₄	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 8 600 m².
e₃₅	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 3 300 m².
e₃₆	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 11 900 m².
e₃₇	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 5 900 m².
e₃₈	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 9 700 m².
e₃₉	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 12 100 m².
e₄₀	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 500 m².
e₄₁	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 1 500 m².
e₄₂	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 2 700 m².
e₄₃	Underbyggnad får utföras upp till 1,1 meter under reglerad markhöjd

e₄₄	Underbyggnad får utföras upp till 0,5 meter under reglerad markhöjd
Entré till miljörum får inte placeras mot huvudgata med undantag för gata betecknad med Gata ₄	
e₄₅	Entré till miljörum får inte placeras mot lokalgata
e₄₆	Inom användningsområdet får högst två transformatorstationer om maximalt 50 m² vardera anordnas.
<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>	
+0.0	Marken får inte förses med byggnad
+0.0	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan
Högsta nockhöjd är 6,5 meter över takfot mot allmän plats	
<i>Utformning</i>	
f₁	Bebyggelse ska utformas som slutna kvarter med sammanbyggda kvartershörn och helt kringbyggd gård
f₂	Bebyggelse ska utformas slutet men får ha öppning mot väster.
f₃	Bebyggelse får utgöras av sammanbyggda radhus och med egen entré mot allmän plats GATA.
f₄	Största bruttoarea för bestämmelser som reglerar placering och höjder (p ₁ , e ₂₆) får göras för förgårdsmark och bebyggelse som utformas som trappa och terrasser, dock utan förbindelse till bostadsgård.
f₅	Undantag från bestämmelser som reglerar placering och höjder (p ₁ , e ₂₆) får göras för bebyggelse som placeras upp till 3,0 meter från användningsgräns. Bebyggelse från 6,0 meters höjd över allmän plats får utformas som terrass för vistelse, dock utan förbindelse till bostadsgård och gatunivå
Entréer med utåtgående entrédörrar mot allmän plats ska utföras med 1,0 meters indrag från användningsgräns. Indraget ska ha en lägsta höjd på 3,0 meter. Indrag vid bostadsentré ska ha en minsta bredd på 1,8 meter. Undantag får göras för tekniska anläggningar och miljörum	
f₆	Undantag från generell bestämmelse rörande mått på indrag för utåtgående entrédörrar mot allmän plats får göras för 1 huvudentré till centrumverksamhet per kvarter

f₇	Inom betecknade områden ska samtliga bostadstrapphus utformas med en tillgänglig entré direkt mot allmän plats.
f₈	Inom betecknade områden ska minst 80% av bostadstrapphusen utformas med en tillgänglig entré direkt mot allmän plats.
f₉	Centrumverksamheter i markplan med fasad mot allmän plats ska ha minst en tillgänglig entré mot allmän plats GATA
Loftgångar får inte uppföras	
f₁₀	Undantag från generell bestämmelse gällande loftgångar får göras för fasad som inte vetter mot allmän plats
f₁₁	Inom respektive egenskapsområde ska fasad utformas med en vertikal indelning gällande utformning och materialval.
f₁₂	Fasad mot allmän plats ska utformas med en markerad sockelvåning som omfattar minst markplan och eventuell uppstickande källarvåning. Utformningen av sockelvåningen ska skilja sig till detaljering och/eller materialval från övrig del av fasaden.
f₁₃	Fasad mot allmän plats ska utformas med en markerad sockelvåning som omfattar minst motsvarande två våningar ovan mark och eventuell uppstickande källarvåning. Utformningen av sockelvåningen ska skilja sig till detaljering och/eller materialval från övrig del av fasaden.
GRANSKNINGSHANDLING	
Granskningshandlingarna består av: - plankarta med bestämmelser - planbeskrivning - illustrationsritning	
BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)	
Diarienummer	SBF-2023-00738
Tidigare dnr.	SBK: 0335/19 (i.o.m. 2022-12-31)
Planstart	2019-04-23
Antagande	
Laga kraft	
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2018-08-01	
 Göteborgs Stad	
Stadsbyggnadsförvaltningen	
Detaljplan för Centrumbebyggelse inom Backaplan inom stadsdelarna Backa, Tingstadsvassen och Kvillebäcken i Göteborg	
Göteborg 2025 05 23	
Eva Tenow Enhetschef detaljplan Centrum norr	
Anna Norbäcker Planarkitekt	
Magnus Larsson Planarkitekt, Radar	
PLANKARTA (2/3)	

f₁₄	Fasader i markplan mot allmän plats ska till minst 40% av fasadytan och minst 60% av fasadlängden utgöras av transparent glasad yta. För fasad som vetter mot GATA ₅ gäller 35% av fasadytan och 55% av fasadlängden. Undantag för tekniska anläggningar och infarter.
f₁₅	På fasad i markplan mot allmän plats får största horisontella avstånd mellan transparenta glasade ytor vara 9,0 meter. Undantag får göras för infarter.
För centrumverksamhet i våningsplan ovanför markplan mot allmän plats ska minst 25% av fasadytan utgöras av transparent glasad yta.	
f₁₆	Fasad ska utformas utan synliga skarvar mellan modulelement
f₁₇	Tekniska utrymmen och anläggningar i anslutning till tak ska rymmas inom takets volym
f₁₈	Körbara in/utfartsportar får ha ett största indrag från kvartersgräns på 0,4 meter
f₁₉	Högst en körbar in/utfartsport för lastbil får anordnas mot huvudgata
f₂₀	In/utfartport för lastbil mot huvudgata ska ha en högsta höjd mellan 4,1 och 4,7 meter och en största bredd på 8,0 meter
f₂₁	Högst en körbar in/utfartsport för lastbil får anordnas mot lokalgata
f₂₂	In/utfartsport för lastbil ska placeras öster om in/utfartsport för personbil
2 -5667	

f23 In/utfartsport för lastbil mot lokalgata får ha en höjd mellan 4,1 och 4,7 meter och en största bredd på 8,0 meter f24 Högst en körbar in/utfartsport för personbil får anordnas mot lokalgata f25 In/utfartsport för personbil mot lokalgata får ha en högsta höjd på 3,0 meter och en största bredd på 6,0 meter f26 In/utfartsport till underjordisk parkeringsanläggning får uppföras och ska ha en frihöjd på minst 4,1 meter Tak ska utformas som sadeltak eller mansardtak med markerad takfot. Sadeltak ska ha en minsta taklutning på 30 grader. Mansardtak tillåts ha avvikande taklutning inom en volym motsvarande ett sadeltak på 45 grader ovanför angiven högsta byggnadshöjd. Tak som anordnas i syfte att möjliggöra plantering och/eller vistelse får utföras med flackare taklutning. Byggnad som utförs med flacka tak eller pulpettak ska utformas med avvikande översta våning från resten av fasaden. Uppstickande byggnadsdelar i anslutning till takterrass ska utföras indraget från fasadliv med minst 2,5 meter. Vid takterrass medges över högsta angiven byggnadshöjd genomsiktliga skyddsräcken med högsta höjd 1,1 meter. Räcken ska vara indragna från fasadliv med minst 0,5 meter. f27 Takkupor och frontespiser får ha en största bredd på 4,0 meter och sammanlagt utgöra maximalt 40% av takets längd f28 Takkupor och frontespiser får ha en största bredd på 6,0 meter och sammanlagt utgöra maximalt 40% av takets längd Trapphus och hisschakt ska utföras integrerat med takets volym i delar av taket som vetter mot allmän plats Frontespiser och takkupor ska förses med fönster f29 Undantag från generell bestämmelse om takutformning och taklutning medges f30 Undantag från generella bestämmelser om takutformning får göras för tak som utformas som flackt tak eller pulpettak med en maximal taklutning på 15 grader. f31 Undantag från generell bestämmelse gällande uppstickande trapphus och hisschakt samt loftgångar får göras f32 Takterass ska anordnas med en minsta area om 600 m² f33 Frånluftsdon ska uppföras integrerade i fasaden	f34 Gångbron ska ges en omsorgsfull utformning. Brons sidor ska utföras transparenta. Brons undersida ska ges en omsorgsfull gestaltning med hänsyn till det exponerade läget. Utförande b1 Vid överbyggnad av allmän plats ska fri höjd på minst 5,5 meter säkerställas. b2 Vid överbyggnad av allmän plats ska fri höjd på minst 3,6 meter säkerställas. Vid överbyggnad får pelare inte placeras på allmän plats b3 Undantag gällande generell bestämmelse om pelare får göras b4 Fundament för pelare får ej gå över markhöjd b5 En täckt gångbro får uppföras med en största bredd på 6,0 meter, en högsta höjd på 6,0 meter och en minsta fri höjd på 5,5 meter över allmän plats GATA. Bron ska placeras i anslutning till verksamhetsentré i markplan i anslutande kvarter. b6 Vid underbyggnad av allmän plats ska bjälklaget utformas för att bära en byggd last på 2 500 kg/m2 och bärlighetsklass BK¹ b7 Minst motsvarande 1 träd per 300 m² reglerad sammanhängande gårdsyta ska finnas. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för ett jorddjup på minst 1,0 metee och en volym på minst 16 m³ jord per träd. b8 Minst motsvarande 1 träd per 500 m² reglerad sammanhängande gårdsyta ska finnas. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för ett jorddjup på minst 1,0 meter och en volym på minst 16 m³ jord per träd. b9 Gårdsbjälklaget ska utformas med minst 50% planterbar yta och dimensioneras för ett minsta jorddjup på 0,6 meter. b10 Ventilation från underjordisk parkering ska utföras så att frånluftsdon placeras minst 4,5 meter över angränsande allmän plats Balkonger på fasad som vetter mot allmän plats betecknad med b₁₁, b₁₂, b₁₃ eller b₁₄ ska utföras enligt bestämmelsernas angivna mått och procenttal	b11 Inom respektive egenskapsområde mot allmän plats GATA får balkonger och burspråk utgöra högst 20% av fasadens längd. Detta gäller även indragna balkonger. Lägsta höjd över allmän plats är 6,0 meter, största bredd är 3,0 meter och största djup är 0,4 meter för balkonger. Om fasaden i sig inte kragar ut tillåts ett största djup på 0,8 meter. För burspråk är största bredd 5,0 meter och största djup 0,4 meter. Största djup ska räknas från byggnadens fasadliv. b12 Inom respektive egenskapsområde mot allmän plats GATA (stämmer väl?) får balkonger och burspråk utgöra högst 20% av fasadens längd. Detta gäller även indragna balkonger. Lägsta höjd över allmän plats är 6,0 meter, största bredd är 3,0 meter och största djup är 0,8 meter för balkonger. För burspråk är största bredd 5,0 meter och största djup 0,8 meter. Största djup ska räknas från byggnadens fasadliv. b13 Inom respektive egenskapsområde mot allmän plats GATA får balkonger och burspråk utgöra högst 40% av fasadens längd, tillsammans högst 70%. Detta gäller även indragna balkonger. Lägsta höjd över allmän plats är 3,5 meter, största bredd är 3,0 meter och största djup är 0,4 meter för balkonger. För burspråk är största bredd 3,5 meter och största djup 0,4 meter. Största djup ska räknas från byggnadens fasadliv. b14 Inom respektive egenskapsområde mot allmän plats GATA (stämmer väl?) får balkonger och burspråk utgöra högst 40% av fasadens längd, tillsammans högst 70%. Detta gäller även indragna balkonger. Lägsta höjd över allmän plats är 6,0 meter, största bredd är 3,0 meter och största djup är 1,4 meter för balkonger. För balkonger med största djup på 0,4 meter ska lägsta höjd över allmän plats GATA vara 3,5 meter. För burspråk är största bredd 3,5 meter och största djup 0,8 meter. Största djup ska räknas från byggnadens fasadliv.	b15 En balkong får utföras över allmän plats GATA och PARK med ett största höjd djup om 2,5 meter, en största bredd om 20 meter och en minsta fri höjd om 5,5 meter. Inglasad balkong får inte uppföras mot allmän plats. Räcken på balkonger ska vara genomsiktliga Balkonger och burspråk på fasad som vetter mot allmän plats ska vara centrerade över varandra. Burspråk ska utföras i samma material som övrig fasad. Balkonger får inte uppföras på frontespis b16 Fasad ska utformas så att förankring av skärmtak är möjligt Placering p1 Byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän plats eller i egenskapsgräns mot prickmark p2 Undantag från bestämmelse om byggnads placering (p₁) får göras för byggnadsdel ovan lägsta byggnadshöjd och för indrag vid entréer, indragna balkonger och hantering av skyfallsvatten p3 Undantag från bestämmelse om byggnads placering (p₁) får göras för indrag på 2,0 meter av byggnadsdel ovan +15,0 meter över angivet nollplan mot GATA₆ p4 Undantag från bestämmelse om byggnads placering (p₁) får göras för indrag på 5,0 meter av byggnadsdel ovan +15,0 meter över angivet nollplan mot GATA₆ p5 Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot allmän plats GATA. Markens anordnande och vegetetion n1 Obebyggd mark får inte underbyggas.
--	---	---	---