



Cadritad av: Magnus Larsson

10 0 50 100m
Skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)

SAMRÅDSHANDLING

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

- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

BN granskning _____
BN tillst./antag. _____
KF antagande _____
Laga kraft _____

PLANHANDLINGAR

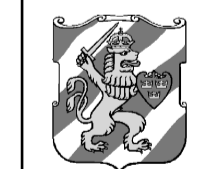
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande

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
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Centrumbebyggelse inom Backaplan inom stadsdelarna Backa, Tingstadsvassen och Kvillebäcken i Göteborg

Göteborg 2021-01-11

Eva Tenow
Planchef

Anna Norbäcker
Planarkitekt

Magnus Larsson
Planarkitekt / Radar

	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

	Torg
	Torg som får byggas under med centrum och parkering
	Huvudgata
	Huvudgata som får överbyggas med kontor, centrum och bostäder
	Huvudgata som får byggas under med centrum och parkering
	Huvudgata som får överbyggas med kontor, centrum och bostäder och byggas under med centrum och parkering
	Huvudgata med spårvägstrafik
	Lokalgata
	Lokalgata som får byggas under med centrum och parkering
	Park

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Bostäder
	Bostäder som får byggas över allmän plats
	Centrum
	Centrum som får byggas under allmän plats
	Centrum som får byggas över allmän plats
	Parkering
	Parkering som får byggas under allmän plats
	Skola
	Förskola
	Kulturhus
	Idrottshall
	Teknisk anläggning, transformatorstation

3. VATTENOMRÅDE

	Vattenområde. Gång- och cykelbro får anläggas till ett största antal av 2 stycken och en största sammanlagda bredd av 20 meter
--	--

4. EGENSKAPSBESTÄMMELSER

4.1 ALLMÄN PLATS

	Skydd ska anordnas mot trafikbuller
	Marken ska utformas som ekologisk funktionell kantzon. Strandlinjen får ändras inom zonen
	Brostöd till gång- och cykelbro får anläggas inom kantzon

	Kollektivtrafik inom TORG
	Skärmtak ska uppföras över gatumark i anslutning till busshållplats med en minsta fri höjd på 5 meter
	Plantering och träd ska finnas, ytan ska utformas med en grön karaktär
	Plantering och träd ska finnas, ytan ska utformas med en grön karaktär. Längs användningsgräns får körbar yta anordnas med en största bredd på 4 meter
	Yta för skyfallshantering ska anordnas med angiven kapacitet i m ³
	Gata ska utformas med kontinuerlig trädrad

Mark planlagd som PARK inom 30 meter från Kvillebäcken får hårdgöras till högst 15%

Teknikbyggnader som uppförs på allmän plats ska ges en omsorgsfull utformning i överensstämmelse med de principer för gestaltning som tillämpas för allmän plats

+ 0.0	Markens höjd över angivet nollplan
-------	------------------------------------

4.2 KVARTERSMARK

	Skyddsbarriär ska anläggas med funktion att förhindra mekanisk konflikt mellan avåkande fordon och byggnad samt förhindra att vätska rinner in mot området
	Ny bebyggelse som vetter mot Lundbyleden inom 50 meter från Lundbyleden ska utformas så att utrymning är möjlig bort från leden, och så att entréer och varuintag inte placeras på fasad som vetter direkt mot leden
	Inom 30- 50 meter från Lundbyleden gäller att fasad och tak som vetter mot leden ska utföras med ytskikt i obrännbart material, fönster ska vara i brandklass E30. Inom avståndet 0-30 meter till leden gäller EI30. Balkonger får ej uppföras på fasad direkt vettande mot Lundbyleden Ventilationsintag ska placeras högt och vetta bort från Hamnbanan
	Fasad inom 25 meter från hantering av brandfarliga varor inom Backa 173:2 ska uppföras med brandklass EI60

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 uT. Golvnivå för teknisk utrustning ska klara högvatten på minst +2,8 meter

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida

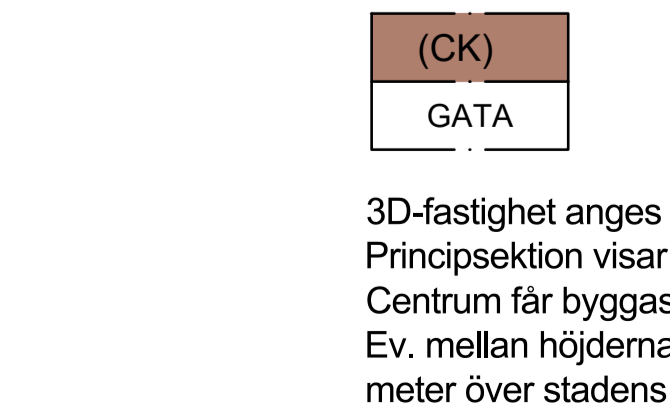
För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad 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

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

Byggnader ska utformas så att riktvärde för vibrationer i bostadsrum om 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids

Frånluftsdon för ventilation från underjordisk parkeringsanläggning ska placeras på en höjd över takfot mot allmän plats

	Största bruttoarea (BTA) ovan mark är [00] m ² inom användningsområdet
	Största bruttoarea (BTA) för användningen Bostad är [00] m ² inom användningsområdet
	Största sammanlagda bruttoarea (BTA) ovan mark inom betecknade användningsområden är 83 530 m ² varav högst 21 700 m ² för bostadsändamål
	Största sammanlagda bruttoarea (BTA) ovan mark inom betecknade användningsområden är 41 950 m ² varav högst 25 030 m ² för bostadsändamål
	Största sammanlagda bruttoarea (BTA) ovan mark inom betecknade användningsområden är 33 590 m ²
	Största sammanlagda bruttoarea (BTA) ovan mark inom betecknade användningsområden är 54 690 m ² varav högst 31 080 m ² för bostadsändamål
	Största sammanlagda bruttoarea (BTA) ovan mark inom betecknade användningsområden är 19 450 m ² varav högst 17 790 m ² för bostadsändamål
	Största sammanlagda bruttoarea (BTA) ovan mark inom betecknade användningsområden är 27 240 m ² varav högst 25 280 m ² för bostadsändamål
	Byggnadens markplan får inte användas för bostadsrum och ska utformas med en lägsta bjälklagshöjd på 3,6 meter



Principskiss över 3D-fastighet

	Byggnadens markplan får inte användas för bostadsrum och ska utformas med en lägsta bjälklagshöjd på 6 meter.
--	---

	Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) inom användningsområdet
--	--

	Förskola ska anordnas med minst angiven yta (m ² BTA) och i högst två plan i anslutning till gård. Sammanhängande förskolegård ska anordnas med en minsta yta motsvarande 2,5 gånger föreskriven BTA. Förskola ska anordnas med egen entré i gatuplan
--	--

	Byggnadens markplan får inte användas för bostadsrum och ska utformas med en lägsta bjälklagshöjd på 3,6 meter. Undantag görs vid fasad som vetter mot lokalgata
--	--

	Fri höjd av minst 5,0 meter
	Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för minst angivet antal träd med last och utrymme för minst 15 m ³ jordvolym per träd

	Bilparkering ovan jord får endast anordnas i markplan med ett minsta avstånd till kvartersgräns mot lokalgata på 5 meter och mot huvudgata eller torg på 12 meter
--	---

	Bilparkering får endast anordnas under markplan
--	---

	Vid underbyggnad av allmän plats ska bjälklaget utformas för att bära ett jorddjup dimensionerat i syfte att möjliggöra plantering med träd
--	---

	Gårdsbjälklag ska utformas för att vara planterbart till minst 50 % med ett minsta jorddjup på 60 cm. För bostadsgård som angränsar till förskolegård gäller istället minst 40 % planterbar yta
--	---

	Gårdsbjälklag ska utformas för att vara planterbart till minst 40 % med ett minsta jorddjup på 60 cm
--	--

	Allmän plats TORG ₂ får överbyggas med maximalt 2 gångbroar till en största bredd på 3 meter och en minsta fri höjd på 5 meter. En gångbro får förses med skärmtak och väderskydd. Gångbroar får i övrigt inte byggas in eller övertäckas
--	--

	Underbyggnad får ske upp till tillräckligt djup under föreskriven markhöjd för vänderbyggnad samt erforderlig teknisk infrastruktur
--	---

	Vid överbyggnad får pelare ej placeras på allmän plats
--	--

	Underbyggnad får ske upp till tillräckligt djup under föreskriven markhöjd för vänderbyggnad samt erforderlig teknisk infrastruktur
--	---

	Vid överbyggnad får pelare ej placeras på allmän plats
--	--

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark motsvarande 10 mm per kvadratmeter reducerad area. Byggnader ska utformas för att klara översvämning upp till nivå + 2,8 meter över stadens nollplan

Balkonger och burspråk med ett största mått på 1,4 meter utanför fasadliv och en största bredd på 3 meter tillåts över huvudgata på en höjd motsvarande våning 3 och över lokalgata på en höjd motsvarande våning 2. På fasad som kragar ut över allmän plats tillåts ett största djup på 0,4 meter utanför fasadliv. Inglasad balkong medges ej mot allmän plats

	Marken får inte underbyggas
	Marken får inte användas för bilparkering. Undantag görs för anordnande av tillgänglighetsparkering och angöring samt för garage under byggnad

	Marken får endast användas för in- och utfart till underjordisk parkering och logistikcentral
--	---

	Marken får inte underbyggas, undantag görs för koppling till underjordiskt garage
--	---

	Marken får inte förses med byggnad
--	------------------------------------

	Utvarsförbud
--	--------------

	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan
--	---

	Bebyggelsen ska utformas som slutna kvarter med helt kringbyggd gård och sammanbyggda kvartershörn. Bebyggelsen ska uppföras sammanhängande med en minsta byggnadshöjd mot allmän plats på 18 meter över nollplanet och ett minsta byggnadsdjup på 10 meter
--	---

	Bebyggelsen ska utformas som kvartersstruktur med kringbyggd gård öppen mot väster och med sammanbyggda kvartershörn
--	--

	Bebyggelsen ska utformas som slutna kvarter med helt kringbyggd gård och sammanbyggda kvartershörn. Bebyggelsen ska uppföras sammanhängande med en minsta byggnadshöjd mot allmän plats på 24 meter över nollplanet och ett minsta byggnadsdjup på 10 meter
--	---

	Byggnader ska placeras i fastighetsgräns. Byggnadsdelar över en höjd motsvarande lägsta byggnadshöjd enligt f ₁ /f ₃ får ges en friare placering. Indrag medges för entréer
--	---

	På fasader mot GATA ₇ eller TORG ₂ får ett indrag på 2 meter göras ovanför höjden 12 meter över nollplanet
--	--

	Minsta yta för sammanhängande underbyggd gård inom användningsområdet på en högsta höjd om 9 meter över nollplanet. Komplementbyggnad får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 3 meter över gårdsnivån
--	---

	Minsta yta för sammanhängande underbyggd gård inom användningsområdet på en högsta höjd om 9 meter över nollplanet. Komplementbyggnad får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 3 meter över gårdsnivån
--	---

	Högst en körbar infartsport mot lokalgata för personbil får anordnas med en största höjd på 3 meter och en största bredd på 6 meter. Port ska utformas för att harmoniera med omgivande fasad
--	---

	Högst en körbar infartsport för lastbil får anordnas mot huvudgata med en största höjd på 4,5 meter och en största bredd på 6 meter. Port ska utformas för att harmoniera med omgivande fasad
--	---

	Samtliga bostadstrapphus ska utformas med tillgänglig entré direkt mot allmän plats
--	---

	Byggnader inom betecknade områden ska uppföras till samma höjd
--	--

	Bebyggelsen ska utgöras av radhus sammanbyggda med underbyggd gård och med entré mot förgårdsmark mot Deltavägen
--	--

	Trappa och terasser med förbindelse med gatunivån får anordnas men utan förbindelse med bostadsgård
--	---

	Bostadsentréer ska markeras med portikmotiv. Entré till bostadskomplement i markplan ska anordnas via bostadsentré
--	--

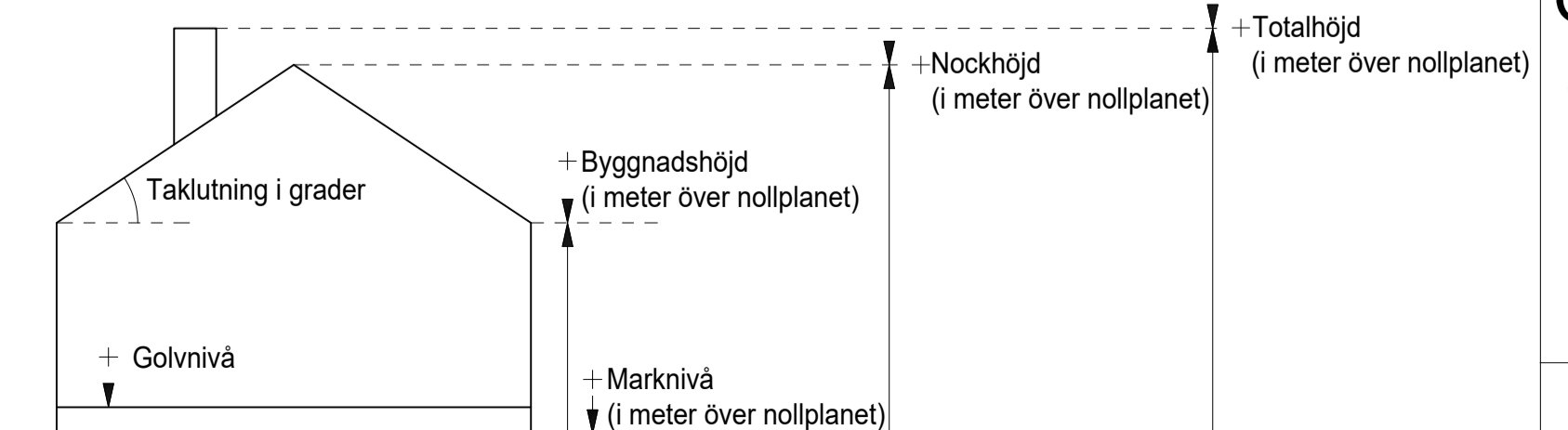
	Lokaler för verksamheter som anordnas med fasad i markplan mot allmän plats ska ha en minst en entré direkt mot allmän plats
--	--

	Byggnader ska utformas med markerad avslutning mot himlen. Byggnader med en byggnadshöjd över 48 meter över nollplanet ska utformas med en genomtänkt avslutning uppåt som ska gestaltas för att fungera både i närmiljön och i den övergripande stadsbilden
--	--

	Nedfarten får inte överbyggas. Genomsiktligt räcke i smide eller gjutjärn med påkörningssäker konstruktion och en högsta höjd om 1200 mm får anordnas.
--	--

	Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökad planförfarande
--	---

Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas



	Startbesked får ej ges förrän riskreducerande åtgärd enligt bestämmelse m ₁ utförts
--	--

	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för underjordiskt parkeringsgarage och logistikcentral
--	---

	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Överbyggnad får ske med en minsta fri höjd om 10 meter över mark
--	--

	Strandskyddet är upphävt inom planområdet men återträder vid ny planläggning. Strandskyddet upphävs inom planområdet inom kvartersmark och inom allmän plats GATA
--	---

	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.
--	--

	Kommunen är huvudman för allmän plats
--	---------------------------------------

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

	UPPLYSNINGAR
--	--------------

	Högsta tillåtna trafikbullemnivå 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 trafikbullemnivå 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 uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.
--	---

	Träd ska placeras i gaturummet i samråd med ledningsägare.
--	--

INFORMATION

	Arbete pågår med avsikt att studera möjligheten för reglering av lägenhetsstorlekar enligt PBL 4 kap. 11§ punkt 3. Se planbeskrivning sid. 55-56.
--	---

SAMRÅDSHANDLING

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

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)

BN granskning	_____	PLANHANDLINGAR
BN tillst./antag.	_____	Plankarta med bestämmelser
KF antagande	_____	Planbeskrivning
Laga kraft	_____	

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökad planförfarande



Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Centrumbebyggelse inom Backaplan inom stadsdelarna Backa, Tingstadsvassen och Kvillebäcken i Göteborg

Göteborg 2021-01-11

Eva Tenow Planchef	Anna Norbäck Planarkitekt	Magnus Larsson Planarkitekt / Radar
-----------------------	------------------------------	--

PLANKARTA (3/3)

2 -XXXX

5. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

	Startbesked får ej ges förrän riskreducerande åtgärd enligt bestämmelse m ₁ utförts
	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för underjordiskt parkeringsgarage och logistikcentral
	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Överbyggnad får ske med en minsta fri höjd om 10 meter över mark

	Strandskyddet är upphävt inom planområdet men återträder vid ny planläggning. Strandskyddet upphävs inom planområdet inom kvartersmark och inom allmän plats GATA
--	---

	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.
--	--

	Kommunen är huvudman för allmän plats
--	---------------------------------------

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

	UPPLYSNINGAR
--	--------------

	Högsta tillåtna trafikbullemnivå 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 trafikbullemnivå 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 uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.
--	---

	Träd ska placeras i gaturummet i samråd med ledningsägare.
--	--

INFORMATION

	Arbete pågår med avsikt att studera möjligheten för reglering av lägenhetsstorlekar enligt PBL 4 kap. 11§ punkt 3. Se planbeskrivning sid. 55-56.
--	---