

Detaljplan för bostäder m.m.

BRYNÄS 125:2 M.FL. KV BAGGAREVARVET (DEL AV)

GÄVLE KOMMUN, Livsmiljö Gävle

GÄVLEBORGS LÄN

2022-10-24

Antagande
20xx-xx-xx

Laga kraft
20xx-xx-xx

Sari Svedjeholm
Planchef

Emma Olofsson
planingenjör

PLANBESTÄMMELSER FORTS.

Utformning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₅ Fasad ska utformas och gestaltas så att en variation i byggnadernas uttryck mot Södra Skeppsbron skapas. Entrépartier ska ges en tydligt markerad utformning i fasad
- f₆ Byggnadsdelar för teknikutrymme och inglasade uterum på tak ska placeras indragna från fasad minst 1,5 meter
- f₇ Parkeringsgaraget ska utformas på sådant sätt att nivåskillnaden mellan upphöjd gård och GÅNG₁ tas upp med gradänger, trappor, ramper eller liknande. Gestaltningen ska vara varierande, funktionell och inbjudande samt på ett positivt sätt bidra till att minska intrycket av nivåskillnaden mellan upphöjd gård och GÅNG₁.
- f₈ Anläggningar som uppförs på mark som inte får förses med byggnad (prickmark) ska monteras på parkeringsgaraget mot Gavleån och kragas ut över ytan. Anläggningar ska var demonterbara för att säkra åtkomst till underjordisk kajkonstruktion (t₁)

Byggnadsverk ska uppföras med en hög arkitektonisk kvalitet och ges en hållbar, användbar och estetiskt tilltalande utformning som skapar god helhetsverkan.

Utförande, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- b₁ Byggnad ska utföras med vattentät konstruktion minst upp till nivån +0,4 m (RH2000)
 - b₂ Grundläggning ska ske genom pålning ned till fast botten
 - b₃ Byggnad ska uppföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +2,4 m (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion
 - b₄ Lägsta tillåtna nivå för dränering är +0,4 meter (RH2000), 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Markens anordnande och vegetation**, 4 kap. 10 §
- n₁ Ytan ska innehålla plats för lek och samvaro. Gårdens yta ska anordnas med minst 30 % grönska

Stängsel och utfart

- U₁ Utfartsförbud, 4 kap. 9 §

Skydd mot störningar, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

- m₁ Markyta får inte iordningställas för odling, lekmiljö eller annan användning som medför risk för att människor exponeras för markföroreningar via intag av jord eller grödor som odlas på platsen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap, 4 kap. 7 §

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats

Genomförandetid, 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Marklov krävs även för uppfyllnad, schakter och andra markarbeten som innebär en förändring av markytans nivå på mer än 0,3 meter

Villkor för startbesked, 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

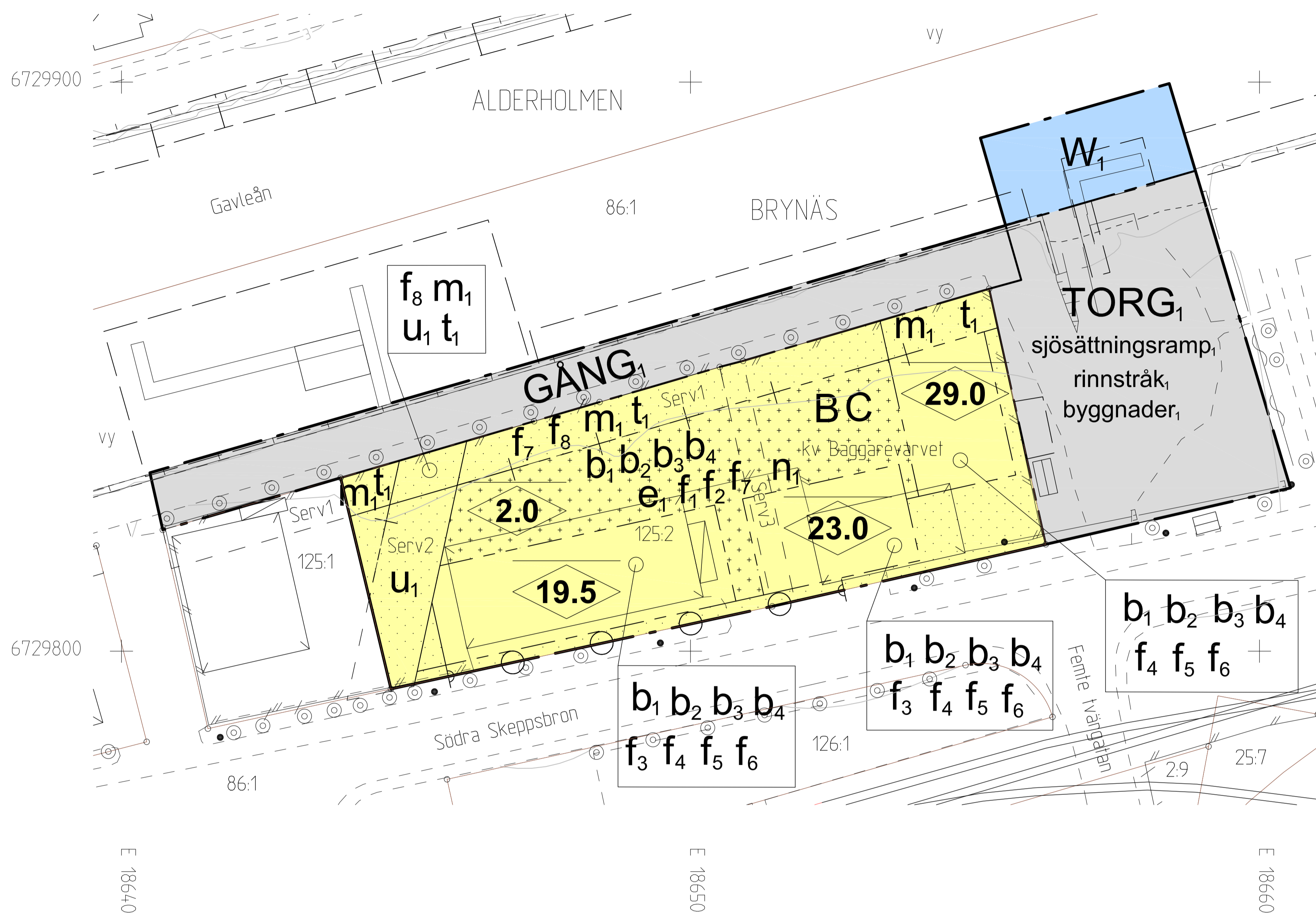
Startbesked får inte ges för bostads- eller centrumändamål (kvartersmark BC) förrän markföroreningar har avhjälpats eller skydds- eller säkerhetsåtgärder inom kvartersmarken har kommit till stånd. Startbesked får inte heller ges för byggnader inom allmän plats TORG₁ förrän markföroreningar har avhjälpats eller skydds- eller säkerhetsåtgärder inom hamnortet har kommit till stånd

Markreservat, 4 kap. 6 §

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
- t₁ Markreservat för underjordisk kajkonstruktion för allmännyttig trafik, 4 kap. 6 §

Strandskydd, 4 kap. 17 §

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom hela planområdet.



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
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- TORG₁ Hamntorg.
- GÅNG₁ Kaj och strandpromenad.

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder.
- C Centrum. Markanvändningen ska som minst finnas i del av bottenvåning.

Vattenområden, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- W₁ Vattenområde där mindre bryggor och sjösättningsmöjlighet får finnas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- sjösättningsramp, sjösättningsramp eller motsvarande illäggingsanordning för båtar får finnas
- byggnader, byggnader om totalt högst 90 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras. Ingen enskild byggnad får ha större byggnadsarea än 30 kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter
- rinnstråk, rinnstråk för avledning av regnvatten vid skyfall ska finnas. Markens höjd ska anpassas till nivån för Södra Skeppsbron så funktionen säkerställs.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Byggnader om totalt högst 50 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras ovan parkeringsgarage. Ingen enskild byggnad får ha större byggnadsarea än 25 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad
- Endast komplementbyggnader får placeras

Högsta nockhöjd är 2.0 meter över medelmarknivå. Utöver angiven nockhöjd får förråd, skärmtak och liknande uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter

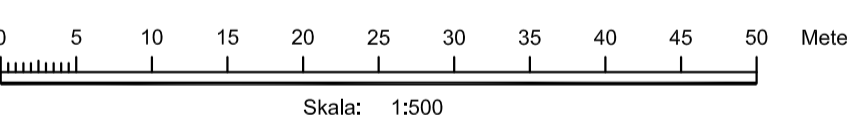
Högsta nockhöjd är 23.0 meter över marknivå. Minst en tredjedel av byggnaden, i byggrättens västra del, ska dock vara minst 3 meter lägre. Mindre byggnadsdelar för teknikutrymmen och inglasat uterum får överskrida angiven nockhöjd.

Högsta nockhöjd är 19.5 meter över marknivå. Halva byggnaden, i byggrättens västra del, ska dock ha en nockhöjd som är minst 3 meter lägre. Mindre byggnadsdelar för teknikutrymmen samt inglasat uterum får överskrida angiven nockhöjd.

Högsta nockhöjd är 29.0 meter över marknivå. Minst en fjärdedel av byggnaden, i byggrättens södra del, ska dock ha en nockhöjd som är minst 12 meter lägre. Mindre byggnadsdelar för teknikutrymmen, inglasat uterum samt balkong får överskrida angiven nockhöjd.

Utformning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₁ En gångpassage ska finnas i kvarterets centrala del som sammanlänkar Södra Skeppsbron och kajen (GÅNG₁)
- f₂ Parkeringsgarage ska finnas
- f₃ Bostadslägenheter med fasad där riktvärde för trafikbuller överskrids ska utformas med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida alternativt vara högst 35 kvadratmeter stora
- f₄ Bostadslägenheter får inte uppföras under nivån +2,4 m (RH2000)



UPPLYSNING

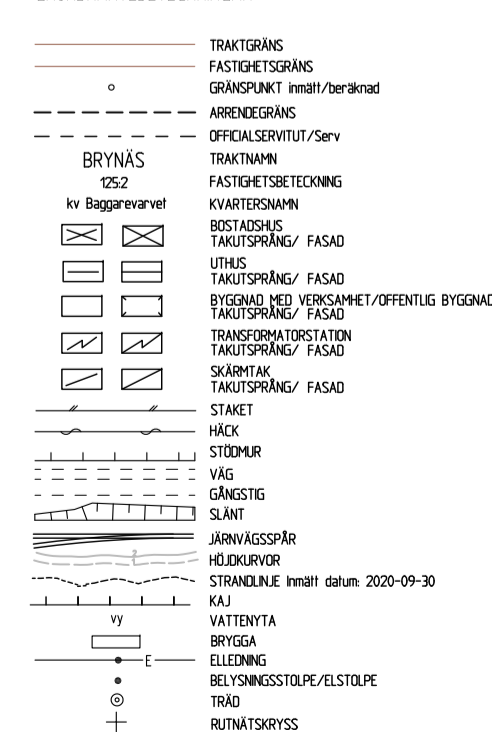
Risakanalys och kontrollprogram avseende stabilitet, sättningar och vibrationer under byggtiden ska upprättas innan byggnation påbörjas.

Trafikpåverkat dagvatten ska renas inom egen fastighet.

GRUNDKARTA
över fast. Brynäs 125:2 m.fl., kv Baggarevarvet
Gävle kommun, Gävleborgs län

LIVSMILJÖ GÄVLE 2018-02-02, Rev. 2020-09-30, Rev. 2021-10-20 Rev. 2022-09-28

GRUNDKARTEBETECKNINGAR



FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER
KOORDINATSYSTEM SWEREF 99 16 30
HÖLDSYSTEM RIKETS SYSTEM RH2000
HM-KA 22:30
SKALA 1:5000
KARTAN ÄR FOTOGRAFMETRISK OCH TERRESTRER FRAMSTÄLLD
KARTAN ÄR ÅLÖRFÖRD INOM PLANOMRÅDET

UPPRÄTTAD AV
Johanna Wallström-Andersson
Kart- och mätningsejeren

FASTIGHETSRETTSLIGT GRANSKAD AV
Johan Wahlström Grip
Lantmätare