

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

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



Bild: White arkitekter

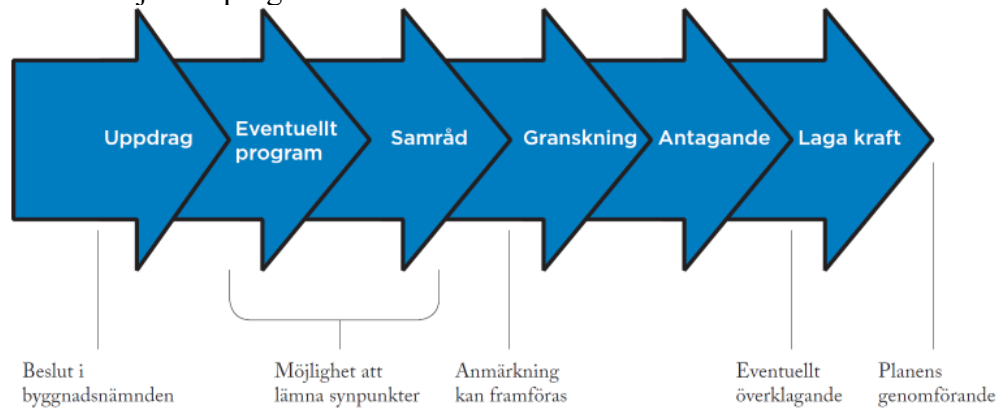
Granskningshandling

2025-05-23

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2019-04-23.

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Postgatan 10, 403 17 Göteborg.

Granskningstid

Granskningstiden är 2025-08-13 – 2025-09-09.

Information om planförslaget lämnas av:

Karin Slättberg, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 32

Anna Norbäcker, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 19 68

Charlotte Lundin, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 09 53

Granskningshandling

Datum: 2025-05-23,

Aktbeteckning: 2 -5667

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00738

Projektledare SBF:

Karin Slättberg

Tel: 031-36817 32

[karin.slattberg@stadsbyggnad.goteb
org.se](mailto:karin.slattberg@stadsbyggnad.goteb.org.se)

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-02561

Projektledare EXF:

Charlotte Lundin

Tel: 031-368 09 53

[charlotte.lundin@exploatering.goteb
org.se](mailto:charlotte.lundin@exploatering.goteb.org.se)

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

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0335/19 hos

Stadsbyggnadskontoret och diarienummer 0571/19 hos Fastighetskontoret.

Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen och Exploateringsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse för detaljplanen

Utredningar

Granskningsskedet

- **Geoteknik:**
- Markteknisk undersökningsrapport MUR Geoteknik, Markera juni PM Geoteknik, Markera maj 2025
- Projekterings-PM Fördjupad stabilitetsutredning, Markera maj 2025
- **Markmiljö:**
- Markmiljö, Backaplan DP2 – Förorenad mark Del 2 – Övergripande åtgärdsutredning, Liljemark Consulting AB maj 2023
- Markmiljö, Backaplan DP2 – Förorenad mark Del 1 – Resultatrapport, kompletterande miljötekniska markundersökningar, Liljemark Consulting AB mars 2023
- **Utformning och gestaltning av kvarter:**
- Kvalitetsprogram (SBF 2025-05-22, version 1.8)
- **Trafikanalys och trafikutformning:**
- PM trafik- och utformningsförslag, Systra feb. 2025 med underlagsrapport med bilagor
 - PM Trafikutveckling i Backaplan, Exploateringsförvaltningen, mars 2025
 - Bilaga 1 – Trafikanalys för norra Älvstranden och Backaplan - Uppdaterad makroanalys Backaplan, WSP, sept. 2022
 - Bilaga 2 – Trafikanalys för Detaljplan för centrumbebyggelse inom Backaplan (DP2), Ramboll, mars 2023
 - Bilaga 3 – Trafikanalys Backaplan DP2 + DP4 - Sammanställning av utfört arbete vid Backaplan (granskningshandling), Ramboll.nov. 2024
- **Mobilitet och parkering:**
- Fördjupad mobilitet- och parkeringsutredning, Backaplan detaljplan 2, Trivector, mars 2025
- **Friytor och naturmiljö:**
- Fördjupad förslagshandling Kvillebäcksparken, Exploateringsförvaltningen maj 2025
- Backaplan DP2 Detaljplanens inverkan på status och knölnate i Kvillebäcken, SWECO jan 2025
- PM Strandskydd Backaplan, mars 2025
- **Teknisk försörjning:**
- Dagvatten- och skyfallsutredning DP2, Kretslopp och Vatten, juni 2025
- PM – PM – Revidering Bostädernas Avfallshantering kv.57-58-59, Backaplan, Skandia Fastigheter, Svensk avfallsrådgivning AB maj 2025
- PM Avfallshantering Backaplan Kv. 61, 62, 63, 64 och 56 Balder, dec 2023, Svenska avfallsrådgivning AB nov 2023

- Backaplan Miljörum Kv. 53-55 (Skandia)
- **Luftmiljö och lokalklimat:**
 - Luftutredning för Backaplan DP2, COWI nov 2024
 - Lokalklimatutredning för Backaplan DP2
- **Risk - farligt gods:**
 - Riskanalys för detaljplan för Backaplan (Dp2), COWI feb 2024
- **Risk – störande verksamhet:**
 - Utredning (brandfarlig vara), SWECO jan 2024
 - Luktutredning Sweco nov 2023
 - Dp2 och Dp3 Backaplan, Göteborg – utredning av verksamhetsbuller, Efterklang okt 2024
- **Buller:**
 - Backaplan, DP2 Trafikbullerutredning, Cedås Akustik mars 2025
- **Sol-och dagsljus:**
 - Sol och dagsljus Backaplan Dp2, White Arkitekter maj 2025

Gällande utredningar från samrådsskedet

- **SKA/BKA:**
 - Sociala, kulturella frågor och handel, AL Studio, jan 2021
- **PM Underlag miljöbedömning Backaplan DP2, WSP, feb 2020**
- **Trafikbuller och vibrationer:**
 - Vibrationsrapport Backaplan DP2, Bergsäker AB, juni 2020
 - Vibrationsutredning Backaplan DP2, Norconsult, juli 2020
- **Geoteknik:**
 - PM Geoteknik Backa 172:1, Ramböll, feb 2017
 - MUR Geoteknik Backa 172:1, Ramböll, feb 2017
 - PM Geoteknik Backa DP2 Markundersökning, Ramböll, maj 2020
 - MUR Geoteknik Backa DP2 Markundersökning, Ramböll, maj 2020
 - Detaljerad geoteknisk utredning för detaljplan, Backaplan DP2, Ramböll, nov 2021
- **Markmiljö:**
 - Översiktlig miljöteknisk markundersökning DP2 Backaplan, Systra AB, sep 2020
 - Kompletterande provgrovsgrävning vid Backaplan, Systra AB, dec 2020
 - Miljöteknisk markundersökning Backa 172:1, Ramböll, feb 2017
 - Miljöteknisk undersökning Backa DP2 markundersökning, Ramböll, maj 2020
- Miljöteknisk undersökning programområde Backaplan, Relement, maj 2020
- **Grönstrukturutredning och kantzon:**
 - Grönstrukturutredning för centrumbebyggelse på Backaplan, detaljplan 2, Park- och naturförvaltningen, juni 2020
 - PM Kvillebäckens kantzoner inom Backaplan detaljplan 2, Park- och naturförvaltningen, jan 2021

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	6
SAMMANFATTNING	7
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	8
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	8
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	10
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	11
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	12
<i>Syfte</i>	13
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	13
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	16
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	21
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	26
<i>Sociala förutsättningar</i>	28
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik</i>	30
<i>Service</i>	32
<i>Teknisk försörjning</i>	33
<i>Risk och störningar</i>	35
DETALJPLANENS INNEBÖRD	41
<i>Planens huvuddrag</i>	41
<i>Bebyggelse</i>	44
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	56
<i>Service</i>	71
<i>Friytor och naturmiljö</i>	71
<i>Upphävande av strandskydd</i>	83
<i>Avvägning mot strandskyddets intressen</i>	86
<i>Teknisk försörjning</i>	87
<i>Övriga åtgärder</i>	113
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	129
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	131
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	131
<i>Kommunala lokalbehov</i>	139
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	140
<i>Avtal</i>	144
<i>Dispenser och tillstånd</i>	148
<i>Tidplan</i>	149
<i>Genomförandetid</i>	149
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	150
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	150
<i>Nollalternativet</i>	181
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	181
<i>Program för Backaplan</i>	184
<i>Indikatorer för hållbar stadsbyggnad</i>	185
<i>Miljökonsekvenser</i>	187
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	191
<i>Överväganden och prioriteringar</i>	193
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	196

Sammanfattning

Planområdet ligger på Hisingen ca 2 km norr om Göteborgs centralstation och innehåller idag externhandel och verksamheter. Aktuell detaljplan är en del av en större omvandling av området kring Backaplan. Planen grundas på Vision Älvstaden och bygger på Planprogram (fortsatt benämnt som program Backaplan) beslutades av dåvarande Byggnadsnämnden våren 2019. Planen omfattar den tredje etappen i förverkligandet av programmet efter framtagande av DP0 *Detaljplan för gator vid Backaplan* och DP1 *Detaljplan för Handel mm vid Backavägen*, vilka båda vunnit laga kraft. Denna detaljplan var föremål för samråd enligt PBL 5 kap 11-13 §§ under perioden 2022-01-19 – 2022-03-16. Sedan samrådet har det norra delområdet utgått ur planen. Detta område planläggs i stället inom ramen för *Detaljplan för Bostäder, lokaler m.m. vid Backavägen och Norra Deltavägen* (DP3).

Planområdet omfattar cirka 16,5 hektar. Marken inom planområdet ägs av Skandia fastigheter AB, Fastighets AB Balder och Göteborgs stad (se fastighetsförteckning).



Figur 1. Planområdets avgränsning markerat med gult.

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte

Projektet är en del av en större stadsutveckling i enlighet med program för Backaplan och effektmål och nyttor inom huvudprogram för Backaplan.

Detaljplanen syftar till att utveckla en del av det nya Backaplan till en tät, grön och stadsmässig stadsdel med en god livsmiljö som en del av innerstaden och Hisingens centrum.

Detaljplanen ska möjliggöra för en tät exploatering med ny bebyggelse för bostäder och centrumverksamheter såsom kontor, handel, service, utbildningslokaler med mera. Stadsstrukturen är kvartersstad med kringbyggda kvarter och en tydlighet mellan privat och offentligt. Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för en hållbar och attraktiv stadsdel med omsorgsfullt och stadsmässigt utformad bebyggelse med god tillgång till parker och grönytor. Planen ska även skapa förutsättningar för en socialt blandad stad. Social service som skolor och förskolor ska lösas inom programområdet. Attraktiva och tillgängliga stråk och kopplingar för gång- och cykeltrafik både inom området och till angränsade områden ska säkerställas samt möjligheter skapas för en utbyggd kollektivtrafik med bland annat spårväg i Backavägen och en ny busshållplats vid Deltavägen.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen inom planområdet ersätts av ny bebyggelse i en kvartersstruktur baserad på planprogrammet. Kvarteren består i huvudsak av bostadsbebyggelse med verksamheter i form av handel, kontor och andra centrumverksamheter i markplan. Inom kvartersbebyggelsen ska 8 avdelningar förskola rymmas samt möjlighet för två ytterligare förskolor. Inom planområdet planeras vidare en besöksanläggning för kultur. Detaljplanen omfattar ca 2 400 lägenheter, ca 160 000 kvm BTA centrumverksamheter, ca 2 000 kvm offentlig service (förskola), och ca 5 500 kvm besöksanläggning. Det aktuella planområdet pekas ut i programmet som en del av Backaplan där en hög exploatering är lämplig med tanke på närheten till kollektivtrafik och tillgången till friytor i angränsande parker. För att skapa levande offentliga miljöer ställs krav i planen på att handel och andra verksamheter lokaliseras i markplanet, i synnerhet mot områdets huvudgator.

Kvarteren har en tydlig uppdelning mellan offentlig och privat mark. Huvudprincipen är därför att fasader ska placeras i fastighetsgräns och i markplan finns entréer och verksamheter mot omgivande allmän plats. Planen innebär att det befintliga gatunätet förändras och får en delvis ny struktur och en mer stadsmässig utformning. Strukturen bygger på att kvarter grupperas kring en lokal park, vilka tillsammans bildar "storkvarter". Storkvarteren binds samman med stadsmässiga huvudgator medan trafiken inom storkvarteren är mycket begränsad. Det blir en tydlig uppdelning mellan huvudgator och centrumgator med publika verksamheter, fokus på fotgängares tillgänglighet och förutsättningar för myllrande folkliv.

Det befintliga grönstråket längs Kvillebäcken breddas och blir en del av en stadsdelspark som sträcker sig genom hela Backaplansområdet norrut. Tillkommande parkytor, s.k. bostadsnära parker, binds samman med stadsdelsparken med gröna stråk som integreras i gatustrukturen och utgör en del i ett större sammanhängande promenad- och motionsstråk, i handlingarna benämnt *promenadstråket*. I stadsdelsparken planeras mötesplatser med sittplatser blandat med öppna gräsytor för picknick eller andra spontana aktiviteter. Parkens gångstruktur fångar upp logiska rörelser från omgivande bebyggelsestruktur, inom planområdet möjliggörs två nya gång- och cykelbroar över bäcken. I planområdets sydöstra hörn får Hjalmar Brantingsplatsen en ny form och karaktär. Torgkaraktären förstärks med en medveten placering av omgivande kvartersbebyggelse som ges ett innehåll av verksamheter som vänder ut sig mot torget. En del av torgytan planläggs inom en kommande etapp (Dp 4).

Planen ska säkerställa en omsorgsfull utformning av gator, torg och parker och kvarterens volymer, fasader och gårdsmiljöer. Som grund för detaljplanens utformning, har ett övergripande kvalitetsprogram tagits fram för en sammanhållen utformning av kvartersmark och allmän plats inom Backaplan mellan planområden. Arbetet inbegriper ett antal grundläggande, (klassiska) gestaltungsprinciper för att beskriva hur stadsmässighet och god livsmiljö ska kunna skapas. I en i övrigt tät och hög bebyggelse, är utformningen av byggnaderna i gatunivå central. Slutna kvarter är en grundläggande princip tillsammans med levande bottenvåningar och att entréer till samtliga bostäder och verksamheter i markplan vetter mot allmän plats. Byggnaders sockelvåning ska markeras och vara omsorgsfullt gestaltade. Översta våningen ska tillsammans med taket markera ett tydligt avslut uppåt. Enskilda byggnadskroppar ska synliggöras och framhävas genom variation i fasaden och vissa utvalda hörn ska fasas av tydligt som fondfasader. Slutna fasader och brandgavlar tillåts inte och planen ställer krav på grad av uppglasning.

Exploateringsförvaltningen har tagit fram ett gestaltungsprogram för allmän plats, som visar gatornas karaktär samt förslag till parkutformning för stadsdelsparken och de övriga bostadsnära parker som ingår i andra kommande detaljplaner. Genom att arbeta med trafikförslag, ledningssamordning och gestaltning parallellt säkras ett genomförande enligt förslaget. Planen reglerar offentliga grönytor i form av parker och gröna stråk där riktvärdet är minst 7,5 m² användbar grön friyta per boende. Detta ska ske genom stadsdelsparken Kvillebäcksparken, bostadsnära parker och grönt promenadstråk genom området. Utmed Kvillebäcken och dess gröna stränder skapas en ekologisk kantzona längs åstranden. Planen reglerar placering av träd inom gatumark för att skapa en grön inramning. Planen hanterar frågor om skyfall och dagvatten. Skyfallsvatten inom planområdet hanteras genom höjdsättning av marken som innebär att vatten leds mot parkerna som kommer att utgöra skyfallsmagasin. Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och renas inom kvartersmark före anslutning till allmänt ledningsnät och utsläpp till Kvillebäcken. Dagvatten från allmän platsmark gata ska fördröjas och renas innan det leds vidare. Marken inom planområdet är till stor del privatägd. De delar av kvartersmarken inom planområdet som ägs av staden kommer att överföras till angränsande befintliga eller nybildade fastigheter. Mark som tas i anspråk för allmän plats

kommer att överföras till lämplig kommunägd fastighet. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med byggherre/fastighetsägare. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Byggherre/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark inom detaljplanen.

Överväganden och konsekvenser

Sociala konsekvenser

När Backaplan omvandlas från verksamhets- och handelsområde till blandstad innebär det en stor förändring av områdets sociala karaktär. Befintliga verksamheter, lokaler med låg hyra för kulturlivet och den tillåtande och varierade miljön som finns inom delar av Backaplan påverkas. Tillgänglighet, trygghet, utformning och struktur för att integrera områden, skapa mötesplatser och bidra till en bred tillgänglighet till offentliga ytor och kollektivtrafik behöver prioriteras. Särskilt fokus ligger på ungdomars tillgänglighet till området genom målpunkter och verksamheter som, besöksanläggning och stadsdelspark med plats för samspel. För att skapa förutsättningar för fler olika grupper att bo i Backaplan och därigenom bidra till en socialt blandad stad krävs en lämplig fördelning mellan olika bostadsstorlekar och upplåtelseformer. Denna fråga kan inte regleras i detaljplan men behöver följas upp i genomförandeskedet.

Att säkerställa att skolor och förskolor byggs i tillräcklig utsträckning är centralt för familjernas vardagspussel, för de sociala kontakter som knyts genom dessa verksamheter, för barnens möjlighet till ökad självständighet och rörelseradie för att möjliggöra en vardag utan egen bil. Behovet av skola och förskola löses dock inte fullt ut inom planområdet utan här finns ett beroende av andra detaljplaner inom programområdet Backaplan, främst DP3.

Omvandlingen av Backaplan bidrar till en sammanhållen stad genom att koppla samman staden över älven och att låta innerstaden växa norrut över älven. Den planerade besöksanläggningen har potential att bli identitetsskapande och en viktig mötesplats, i närområdet, men också för staden i stort.

Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det detaljplanen ger möjlighet till - komplettering av bostäder och verksamheter inom ett befintligt område - innebär nyttjande av befintlig infrastruktur och service på ett bättre sätt än nuvarande markanvändning. Detta bidrar till en god användning av resurser, ett minskat behov av biltransporter i staden och en minskning av den luftmiljöpåverkan som biltrafiken medför.

Risk kopplad till ökad persontäthet i närheten av Lundbyleden/Hamnbanan där transporter av farligt gods sker bedöms acceptabel med de skyddsåtgärder som regleras i planen. Området höjdsätts för att hantera översvämningssrisk och skyfall. Bäckan får en ekologisk kantzon och parkområdet längs bäcken breddas. Ett genomförande enligt detaljplanen medför ökad grönska, rening av dagvatten samt marksanering.

De sannolika miljöeffekterna avses avhjälpas eller reduceras till en acceptabel nivå genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen. Miljöeffekterna omfattar

miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft, MKN vatten, påverkan på naturvärden inom Kvillebäckens kantzon och den fridlysta knölnaten, markföroreningar, buller och vibrationer. Strandskydd föreslås upphävas inom kvartersmark, gator och torg samt parkytor utanför kantzonen.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan utifrån en sammanvägd bedömning av identifierade omständigheter och föreslagna åtgärder. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande meddelat att man delar kommunens bedömning.

Överensstämmelse med översiktsplanen

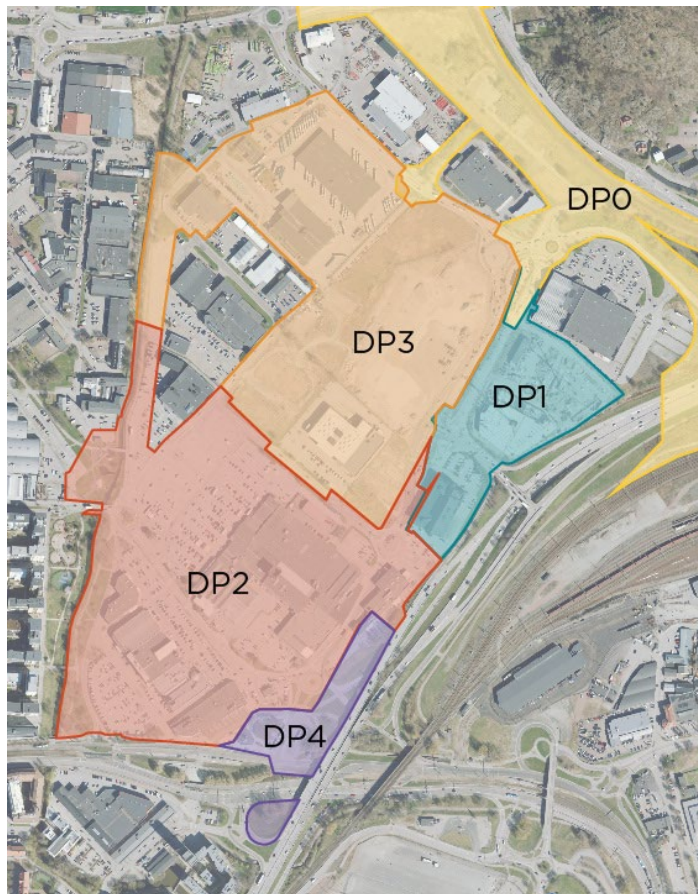
Detaljplanen stämmer väl överens med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Läsanvisning

Denna detaljplan utgör en av flera detaljplaner som syftar till att utveckla Backaplan. Mellan de olika detaljplaneetapperna finns flera beroenden med avseende på grönyta, trafikstruktur och ledningar samt social service. För att förenkla hänvisningar till dessa refererar vi i planbeskrivningen till de olika detaljplanerna som DP0, DP1, DP2 (denna plan), DP3, DP4 och DPÖ (alla övriga delar där planarbete inte startat).

Använd planbeteckning	Detaljplanernas namn	Status
DP0	Detaljplan för Gator vid Backaplan	Vunnit laga kraft
DP1	Detaljplan för handel och verksamheter öster om Backavägen	Vunnit laga kraft
DP2	Detaljplan för centrumbebyggelse inom Backaplan	Denna detaljplan
DP3	Detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen	Inför granskning
DP4	Detaljplan för handel, kontor och verksamheter vid Backavägen	Samråd planeras under 2025



Figur 2. Karta över planavgränsning i relation till övriga planer.



Figur 3.. Vy från söder. Ljusa volymer indikerar bebyggelse utanför denna detaljplan. Bild: White arkitekter.

Syfte

Projektet är en del av en större stadsutveckling i enlighet med planprogram för Backaplan och effektmål och nyttor inom huvudprogram för Backaplan.

Detaljplanen syftar till att utveckla en del av det nya Backaplan till en tät, grön och stadsmässig stadsdel med en god livsmiljö som en del av innerstaden och Hisingens centrum.

Detaljplanen ska möjliggöra för en tät exploatering med ny bebyggelse för bostäder och centrumverksamheter såsom kontor, handel, service, utbildningslokaler med mera. Stadsstrukturen är kvartersstad med kringbyggda kvarter och en tydlighet mellan privat och offentligt. Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för en hållbar och attraktiv stadsdel med omsorgsfullt och stadsmässigt utformad bebyggelse med god tillgång till parker och grönytor. Planen ska även skapa förutsättningar för en socialt blandad stad. Social service som skolor och förskolor ska lösas inom programområdet för planprogram för Backaplan.

Attraktiva och tillgängliga stråk och kopplingar för gång- och cykeltrafik både inom området och till angränsade områden ska säkerställas. Dessutom ska möjligheter skapas för en utbyggd kollektivtrafik med bland annat spårväg i Backavägen och en ny busshållplats vid Deltavägen.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget på Hisingen i den södra delen av Backaplansområdet, norr och väster om Hjalmar Brantingsplatsen, cirka 2 km norr om Göteborgs centrum. Området är ett verksamhets- och handelsområde utbyggt på 1960-talet och framåt och utgör en viktig målpunkt både som lokalt handelscentrum för omgivande

stadsdelar och som målpunkt för större delar av Göteborg på grund av de specialbutiker som finns inom området i dag.

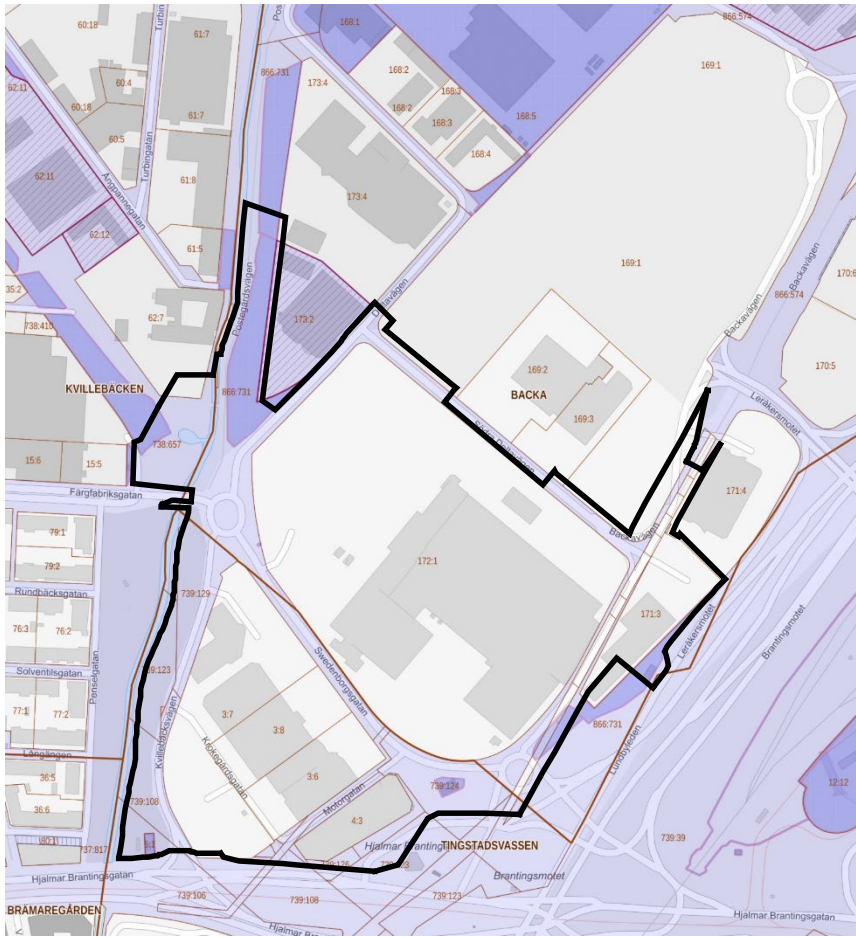


Figur 4. Grundkarta med plangräns.

Planområdet omfattar cirka 16,5 hektar. Marken inom planområdet ägs i huvudsak av Skandia fastigheter AB, Fastighets AB Balder eller till dem hörande bolag) samt av Göteborgs stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunens fastighetsäggande framgår av nedanstående illustration.



Figur 5. Markägförhållanden inom och i anslutning till planområdet, där kommunalägd mark är blå. Mörkblå ytor är kommunal mark som upplåts med arrende, skräfferade ytor upplåts med tomträtsavtal. Mark ägd av kommunala bolag, andra bolag eller privatpersoner är ofärgade. Planområdet är markerat med svart kontur.

Kommunalt ägda fastigheter inom planområdet är Backa 866:731, Tingstadsvassen 736:106, 736:108, 739:123, 739:124, 739:125, 739:129 och 739:135. För det fall att uppräknningen ovan avviker från fastighetsförteckningen, gäller den sistnämnda.

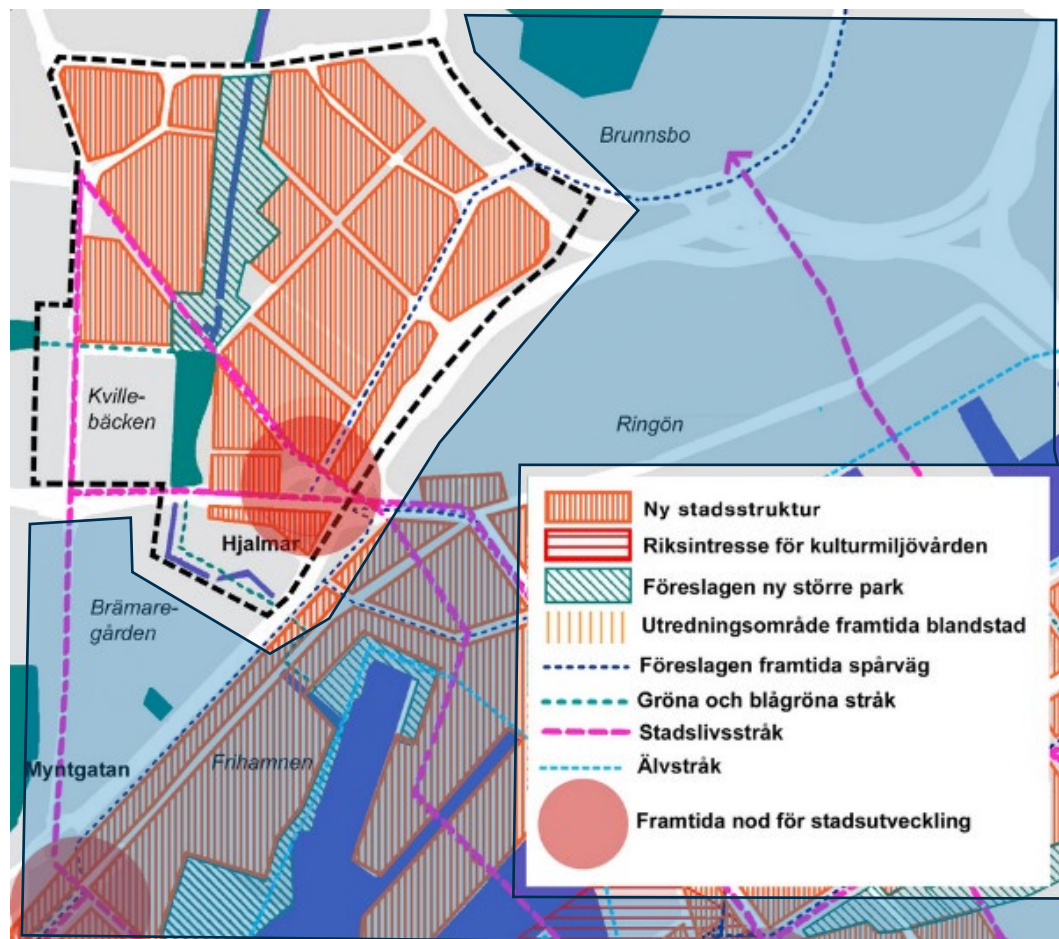
Upplåtna arrenden inom kommunalägd mark framgår av avsnitt *Avtal* nedan.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger området som omvandlingsområde, delområde Backaplan med Hjalmar Brantingsplatsen utpekad som nod för stadsutveckling.

Omvandlingsområde Backaplan



Figur 6. Utdrag ur översiktsplanen: Backaplan omvandlas till tät blandstad, bilden är en illustration med förslag till struktur.

Omvandlingsområdet är fortfarande till stora delar utformat som ett externt handelsområde med lågt markutnyttjande. Kommunen och markägarna är överens om att stegvis omvandla området till blandstad med en stor andel bostäder i området. Ett första led i denna omvandling var byggandet av området Östra Kvillebäcken. Ett planprogram för området har tagits fram för utvecklingen. Backaplan har god potential och kapacitet för stadsutveckling. Genom att fortsätta den påbörjade omvandlingen till tät blandstad genom byggandet av stadsdelen Kvillebäckens sydöstra del, kan grunden läggas till en sammanhängande stadsstruktur mellan Hisingsbron och Vågmästareplatsen, vilket är en av förutsättningarna för en stadskärna som växer över älven. Vid omvandling bör äldre byggnader och strukturer sparas i den mån detta är möjligt. Pågående planering har hög ambitionsnivå för gestaltning av kvarter och allmän plats, liksom social blandning med säkerställande av samhällsservice i varje

utbyggnadsetapp. I gränslandet mellan verksamhetsområde och blandstad kan särskild hänsyn behöva tas till eventuella bostads- och verksamhetsetableringar.

Översiktsplanens rekommendationer för Backaplan:

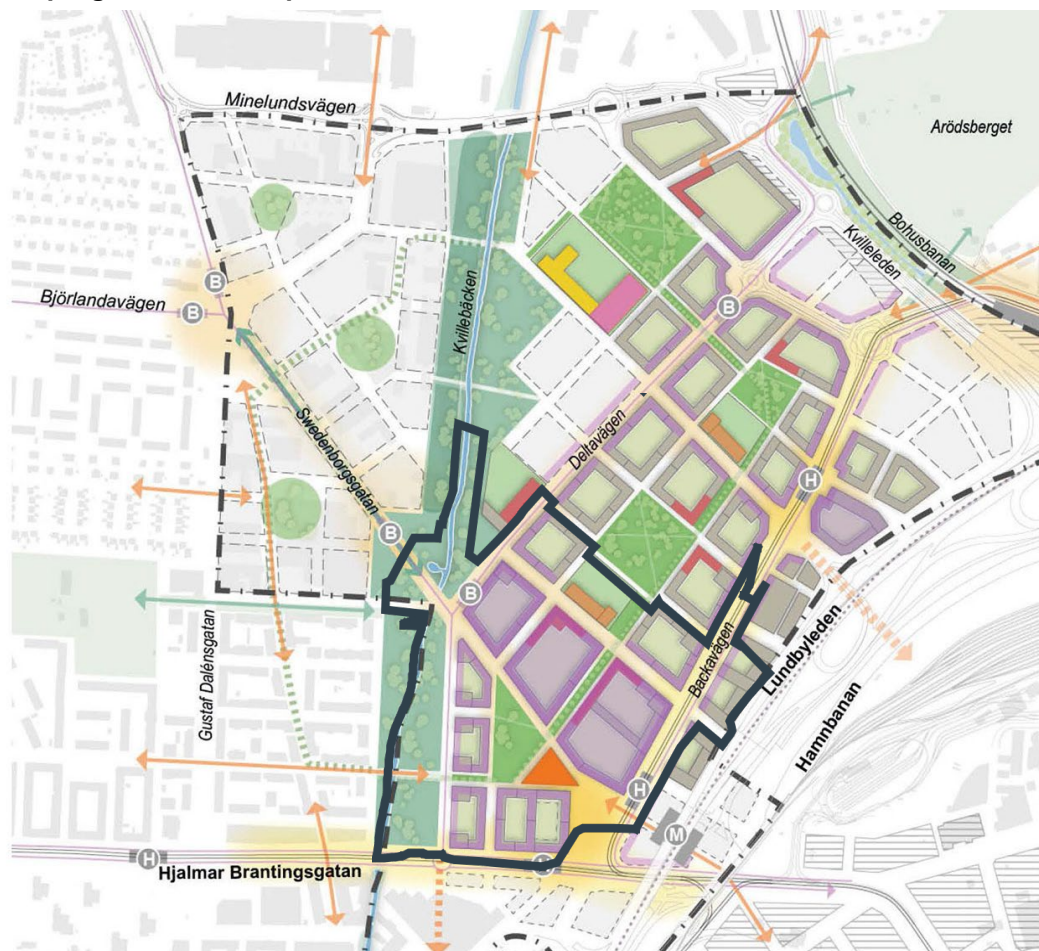
- Utveckla området kring noden Knutpunkt Hjalmar i ett första steg. Stärk därefter sambandet med Frihamnen och stråket mot Brunnsbo till tät blandstad som en del av den utvidgade stadskärnan med stort handelsinnehåll, men även ett stort inslag av bostäder och service.
- Fortsätt utveckla stråket längs Kvillebäcken till blågrönt stråk.
- Bygg ut områdets lokala gatunät och skapa bättre barriärbrytande gång- och cykelkopplingar mot Kvillebäcken, mot Brunnsbo och mot Frihamnen. Studera särskilt hur bra gångstråk mot naturområdet på "Telegrafberget" och mot Keillers park kan skapas.

Vision Älvstaden

Visionen Älvstaden blev antagen av kommunfullmäktige i oktober 2012.

Backaplan är ett av flera utpekade förnyelseområden inom Älvstaden som ingår i Göteborgsregionens tillväxtstrategi och som syftar till att utveckla de centrala delarna av stadskärnan på båda sidorna om Göta älv. Ambitionen är att en utveckling av stadens centrala delar ska generera tillväxt genom att attrahera nya arbetstillfällen, nya branscher och invånare. Områdets strategiska läge på den norra älvstranden gör det till en viktig del av Älvstaden genom att det kan binda samman centrala delar av Göteborg. Älvstaden ska utifrån visionen arbeta mot att vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan. Älvstaden ska även göra Göteborg synligt för världen.

Planprogram för Backaplan



Figur 7. Programillustration med plangräns och kvartersnummer på berörda kvarter inom aktuell plan.

Planprogrammet godkändes av dåvarande Byggnadsnämnden 2019.

Programarbetet har bedrivits med ett nytt arbetssätt som har omfattat ett fördjupat programarbete, en ekonomisk förstudie, framtagande av ett ramavtal med de fastighetsägare på Backaplan som deltar i planeringen och ett ekonomiskt inriktningsbeslut.

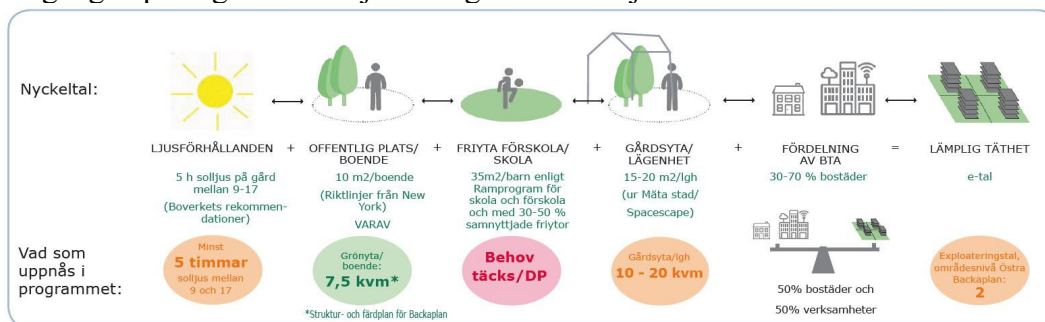
Programmets övergripande mål är att Backaplan ska utvecklas från en gles handelsplats med stora asfalterade ytor till en tätbebyggd, grön och levande blandstad. En blandning av bostäder, service, kontor och cityhandel ska utveckla Backaplan till Hisingens centrum och koppla ihop staden över älven.

I programmet anges riktlinjer för kommande planering för att uppfylla programmålen. Riktlinjerna ger vägledning inför reglering och fortsatt utveckling i efterföljande detaljplaner. Huvuddragen i programmets riktlinjer för planering av Backaplan omfattar följande.

- Social service ska säkras i varje detaljplan. *
- Handel organiseras främst kring Hjalmar Brantingsplatsen och i aktiva bottenvåningar utefter huvudgator.
- Befintliga kulturella verksamheter bereds plats i den nya strukturen.
- Upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar ska variera. *
- Friytetal gäller för park och skolgårdar. *

- Fotgängare prioriteras på torg och platser, där biltrafik undviks.
- Kopplingar till omgivande områden förstärks. Fotgängare och cyklister ska prioriteras.
- Gatunätet dimensioneras för 15% bil-andel och parkering anordnas enligt "Riktlinjer för mobilitet och parkering" (BN 2018).
- Klimatanpassning sker genom markhöjning.
- Utvecklingen sker etappvis söderifrån.

I programmet anges också viktiga stadsbyggnadskvaliteter, se figur 8. För att uppnå dessa kvaliteter, är bland annat antalet bostäder beroende av vilken tillgång på friyta/gårdsyta som kan skapas. Även fördelningen av andel verksamheter och bostäder uppmärksammas. På motsvarande sätt, behöver bebyggelsens utformning och byggnadernas höjd och skuggverkan studeras noga för att säkerställa tillgången på dags- och solljus i en god stadsmiljö såväl inne som ute.



Figur 8. Viktiga stadsbyggnadskvaliteter från Program för Backaplan. Nyckeltalen har stöd i aktuell stadsbyggnadsforskning och rekommendationer från FN kring hållbart stadsbyggande.

Sedan planprogrammet godkändes och efter samrådets genomförande, har vissa väsentliga planeringsförutsättningar ändrats (märkta med * i texten ovan). Det gäller kommunal inriktning om anordnande av social service och nyckeltal för friytor samt tillämpningen av dessa beslut i Backaplan plus ett ställningstagande om att inte reglera lägenhetsstorlekar i denna detaljplan. Se vidare under rubriken Tidigare tagna beslut.

Arkitekturpolicy

Propositionen "Politik för gestaltad livsmiljö" (Prop. 2017/18:110) presenterades i februari 2018 av dåvarande kultur-, miljö- och bostadsministrarna. Politiken tar ett helhetsgrepp om arbetet med den gestaltade livsmiljön och utgör en samlad nationell arkitekturpolicy. Byggnadsnämnden i Göteborg har utifrån detta och egna mål arbetat fram en Arkitekturpolicy för staden (godkändes av byggnadsnämnden 2018-12-11). Arkitekturpolicyn innebär att Göteborg utvecklas till:

- En attraktiv stad med stark identitet
- En stad för människor
- En modig förebild inom arkitektur

Politiska beslut som påverkar planarbetet

2014-09-02 – Beslut om planuppdrag i byggnadsnämnden.

2018-12-13 – Fastighetsnämndens godkännande av inriktningsbeslut avseende ekonomiska konsekvenser samt godkännande av ramavtal gällande

planprogrammet för Älvstadens delområde Backaplan (K dnr 6686/17). Ärendet har gått vidare för beslut i kommunfullmäktige.

2019-03-28 – Kommunfullmäktiges godkännande av inriktningsbeslut avseende ekonomiska konsekvenser samt godkännande av ramavtal gällande planprogrammet för Älvstadens delområde Backaplan (K dnr 6686/17).

2019-04-23 – Godkännande av program för Backaplan i byggnadsnämnden

2019-04-23 – Nytt planuppdrag av byggnadsnämnden för att kunna förhålla sig till de nya förfarandena i PBL (2010:900 (SFS 2014:900)).

2021-12-14 - Beslut om samråd

Sept/Okt 2022 - Delegationsbeslut om plangränsändring (undanta Skolkvarteret och lägga in i DP3)

2022-12-13 - Inriktningsbeslut om planreglering av lägenhetsstorlekar i detaljplan för centrumbebyggelse inom Backaplan (detaljplan 2)

2024-10-22 - Förslag till inriktning avseende lokaler för förskolor gällande detaljplan 2 och detaljplan 3 i Backaplan

Planuppdrag

Beslut om planuppdrag togs i dåvarande byggnadsnämnden år 2014. Nytt planuppdrag begärdes i dåvarande byggnadsnämnden i april 2019. Detta för att det har skett förändringar i lagstiftningen sedan 2014 gällande planförfarande.

Gällande detaljplaner

- Detaljplan för handel mm vid Backavägen inom stadsdelen Backa i Göteborg 2020-06-10 (1480K-2-5471)
- Detaljplan för Östra Kvillebäcken, Södra delen 2009-12-14 (1480-II-4992)
- Detaljplan för Kvarteret Remskivan, 2002-02-22 (1480K-II-4618)
- Detaljplan för infart till Backaplan från Hjalmar Brantingsgatan 1998-09-09 (1480K-II-4385)
- Detaljplan för Knutpunkt för kollektivtrafik vid Hjalmar Brantingsplatsen, 1997-07-17 (1480K-II-4225)
- Förslag till ändring av och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen i Göteborg 1978-09-07 (1480K -3449)
- Förslag till ändring av och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Backa, Brämaregården, Lundbyvassen och Tingstadsvassen i Göteborg 1972-09-19 (1480K-II-3306)
- Förslag till ändring av och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Backa, Kvillebäcken och Tingstadsvassen i Göteborg 1964-03-05 (1480K-II-3101)
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen Kvillebäcken i Göteborg 1946-03-12 (1480K-II-2616)

Gällande tomtindelningar

- Förslag till ny tomtindelning inom 4:de Kvarteret Lagret i Tingsdagsvassen 1942-01-20 (1480-III-3045)

Mark, vegetation och fauna

Landskapet inom området är flackt. Marken utgörs i huvudsak av hårdgjorda ytor som vägar och parkeringsytor. Området har generellt stor brist på grönska. Vegetationen inom området finns främst längs Kvillebäcken, längs de större vägar som omger området och på outnyttjade ytor inom vissa av de privata fastigheterna. De främsta naturvärdena finns i och i anslutning till Kvillebäcken med dess stränder.



Figur 9. Markanvändning före exploatering. (Kretslopp och vatten 2024). Bilden är en förenkling, alla ljusgrå fält är inte parkering utan kan vara hårdgjorda ytor i allmänhet.

Kvillebäcken

Kvillebäcken är en naturlig vattenförekommst som rinner från nordvästra delen av Göteborg, Backatorp, genom Sankt Jörgen och sedan genom stadsdelen Kvillebäcken innan den rinner ut i Göta älv.

Bäcken har enligt VISS (Vatteninformationssystem i Sverige) måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Då stora delar av strandzonen har bebyggts saknar stränderna flera naturliga livsmiljöer för fiskar, smådjur och växter. Vattenkvaliteten i bäcken ska enligt Vattendirektivet (EU) uppnå god ekologisk och kemisk status till 2027.

Åtgärder för att Kvillebäcken ska kunna uppnå god ekologisk och kemisk status enligt miljö kvalitetsnormerna är:

- Minska tillförsel av skadliga ämnen och näringsämnen som t.ex. fosfor, genom hantering av dagvatten.
- Förbättra Kvillebäckens utformning genom etablering av en ekologiskt funktionell kantzon längs bäckens ömse sidor, dels genom vegetationsetablering, dels genom att bearbeta strandlinjen där det är möjligt och inte står i konflikt med knölnaten. (Källa: Program för Backaplan 2018)

DP2 gränsar till Kvillebäcken längst en 590 meter lång sträcka av östra stranden, och innefattar även omkring 125 meter av bäckens västra strand i området uppströms nuvarande Färgfabriksbron. Tillsammans med sträckan längs bäcken i den pågående planetappen DP3 utgör de två detaljplanerna drygt 5% av Kvillebäckens stränder, eftersom de mestadels rör östra stranden på ungefär 10% av vattenförekomstens hela sträckning. Detta innebär att åtgärder genomförda inom DP2 och DP3 inte kan förväntas räcka för att uppnå god status i hela vattenförekomsten. Det stadsnära läget medför snarare att denna del av Kvillebäcken skulle kunna tillåtas ha en något högre grad av påverkan, medan mer ambitiösa åtgärder bör prioriteras längre uppströms. Alla typer av åtgärder som påverkar Kvillebäcken och dess närområde positivt är dock av vikt för att vattenförekomsten ska kunna uppnå god ekologisk status. Se vidare underlagsrapporten Backaplan DP2 Detaljplanens inverkan på status och knölnate i Kvillebäcken (SWEKO 2025).



Figur 10. Kvillebäcken är inom DP2 betydligt rakare än naturligt, vilket varit fallet sedan en lång tid tillbaka. Foto: Anton Främberg. Bild ur rapporten Backaplan DP2 Detaljplanens inverkan på status och knölnate i Kvillebäcken (SWEKO 2025)

Rödlistade arter

I bäcken finns den rödlistade vattenväxten knölnate (*Potamogeton trichoides*). Arten är akut hotad enligt den nationella rödlistan 2005 och ska skyddas för att bevara den biologiska mångfalden. Växten har en av sina få växtlokaler i vattendraget Kvillebäcken där den observerats i snart hundra år. Växten är känslig för igenväxning av mer konkurrenskraftiga vattenväxter liksom för skugga. Den kan också skadas av igenfyllning och muddring. Det är därför av stor vikt att i största möjliga mån bevara befintliga förutsättningar gällande strandlinje, skuggning av vattenyta, vattnets flöde samt näringsinnehåll.

Förekomsten av växten inventerades under sommaren 2018. Knölnate påträffades då i samtliga delar av Kvillebäcken inom eller i direkt anslutning till planområdet. Knölnaten är ansvarsväxt för Göteborg vilket innebär att staden har ett nationellt ansvar för bevarandet. Dispens från artskyddsförordningen kan komma att krävas för åtgärder som påverkar den fridlysta knölnaten. En ny inventering genomfördes 2024 (Enviro Planning augusti 2024) då påträffades endast två bestånd av knölnate. En rad möjliga orsaker till minskningen lyfts i rapporten såsom ökad konkurrens av andra vattenlevande arter, främst vass och den invasiva arten vattenpest (*Elodea canadensis*), som ej fanns vid tidigare inventering. Bristande skötsel har sannolikt bidragit till igenväxning och att knölnaten delvis utkonkurrerats. Andra orsaker kan vara att knölnaten vissnat ner för säsongen eller har ett så kallat vilolår.

Trädvegetation

I anslutning till Kvillebäcken finns en etablerad trädstruktur. Tillsammans med bäcken och förekomsten av knölnate utgör träden ett naturvärdesobjekt med högt artvärde enligt naturvärdesinventering (utförd 2018 av Calluna). Det rör sig om både planterade individer, främst i södra delen, och spontanetablerade träd. I norra delen finns en alm som sannolikt uppfyller definitionen av ett jätteträd, med över 1 meters diameter, och därmed klassas som särskilt skyddsvärt. Inga träd inom området för den kommande stadsdelsparken har biotopskydd. De befintliga träden anses ha ett högt värde och bidra med ett flertal ekosystemtjänster, och utgångspunkten är att de ska bevaras i stor omfattning.

Invasiva arter

En naturvärdesinventering genomfördes 2018 i arbetet med planprogrammet för Backa-plan. I norra delen av Backaplan påträffades då i nära anslutning till Kvillebäcken den invasiva jättelokan, vilken kan ha spridit sig. I genomförandefasen är det viktigt att hantera massor med invasiva arter enligt kommunens anvisningar för att undvika spridning. Vresros har påträffats längs Kvillebäcken 2023 och bör grävas bort i samband med utbyggnad av park. Vid den senaste inventeringen av knölnate (EnviroPlanning augusti 2024) dominerade den invasiva arten vattenpest (*Elodea canadensis*) stora delar av det inventerade området.

Markmiljö och geoteknik

Markmiljö

Nuvarande markanvändning inom planområdet består främst av handel och verksamheter och tillhörande gator och parkeringsplatser. Marken utgörs till största delen av hårdgjorda ytor, antingen bebyggda eller asfalterade. Längs planområdets västra sida finns parkliknande grönyta i anslutning till Kvillebäcken.

Historisk markanvändning är industri som påbörjades i slutet av 1800-talet. De flesta av de verksamheter som ger upphov till misstanke om förorening i mark och grundvatten var aktiva mellan åren 1930–1970. Exempel på verksamheter som funnits inom området är bilvårdsanläggningar, bensinstationer, produktionsindustri, deponi för bygg och rivningsavfall, snickerier, målerier, verkstäder och handel.

Som underlag för detaljplanens genomförande har ett flertal miljötekniska markundersökningar genomförts, senast av Liljemark Consulting, 2023-05-17). Resultaten visar att marken inom området generellt är förorenad i sådan omfattning att åtgärder av varierande grad kommer att behöva vidtas i samband med genomförandet av detaljplanen. Förekomsten av markföroreningar innebär även att överskottsmassor från markarbeten inte kommer att kunna hanteras fritt.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna för planens genomförande beskrivs utförligt i geotekniska utredningar utförda för detaljplanen (*Ramböll, 2017, 2020 och 2021*) samt (Markera, 2025).

Nedan följer en sammanfattning av utredningarna.

Stabilitet

Planområdet är generellt plant vilket innebär att markens stabilitet inom och i anslutning till planområdet bedöms tillfredställande för befintliga förhållanden. Inom områden för gatu- och kvartersmark är stabilitetsförhållandena tillfredställande för planerade förhållanden.

Mot Kvillebäcken, utmed strandzonen, finns lokalt brantare partier med släntlutning 1:1 à 1:2. För området runt Kvillebäcken har en fördjupad stabilitetsutredning (Markera, 2025) utförts. Utredningen visar att säkerhetsmarginalen för långa (>20 m) glidytor är god, men att marken närmast vattenbrynet känslig för ökad belastning. Generellt uppnås erforderlig säkerhetsfaktor för planläggning under förutsättning att inga marknivåhöjningar utförs inom den planerade skyddszonen (10 meter från bäcken), vilket säkerställs med en bestämmelse i plankartan. Vid sektion 0/360 behöver skyddszonen utökas från 10 till 12 meter för att fortsatt bibehålla tillfredställande stabilitet för planlagda förhållanden, vilket regleras i plankartan.

I några beräkningssektioner (0/110, 0/430, 0/454 och 0/530) inom planområdet behöver slänten fläckas ut till 1:3 för att uppnå erforderlig säkerhetsfaktor mot skred för korta glidytor. Vidare ska slänter närmast bäcken skyddas mot erosion. I anslutning till korsningspunkter med Kvillebäcken krävs geotekniska åtgärder i anslutning till nya broar, både med hänsyn till stabilitet och sättningar. Nödvändiga åtgärder ur stabilitetssynpunkt säkerställs bestämmelse i plankartan och kommunen åtar sig att utföra dessa åtgärder.

Erosionsskydd kan utformas på olika sätt, genom fyllning av sten, vegetation eller genom träpalissader, alternativt som en kombination. I anslutning till trumutlopp och invid broar bör med hänsyn till lokalt höga vattenhastigheter och konstruktionerna i sig erosionsskydd av sten väljas.

Grundläggning och sättningar

Området är sättningskänsligt med pågående marksättningar. Med hänsyn till förekommande jordlager och typ av byggnader kommer grundläggning utföras med stöd- eller kohesionspålar. Anslutande ledningar bör utformas med så kallade flexibla anslutningar för att kunna hantera mindre differenssättningar. Källare ska

utföras med så kallad vattentät betong. Stor vikt behöver läggas vid detaljprojektering av entréer, självfallsledningar och liknande anläggningar som ansluter mot exempelvis pålade byggnader för att minska risken för differenssättningar.

Med hänsyn till pågående marksättningar och planerad höjdsättning kommer sannolikt delar av områdets gator och ledningar att kräva geotekniska förstärkningsåtgärder. Dessa åtgärder kan utgöras av pålning, lättfyllning eller inblandningspelare, alternativt kombinationer av dessa. Samordning av förstärkningsåtgärder inom allmänplatsmark, ledningstråk och kvartersmark är nödvändig.

Omgivningspåverkan

Omfattande arbeten med, pålning, spontning och schaktning medför att det finns stor risk för omgivningspåverkan under byggskedet vilket behöver beaktas, dels avseende befintliga byggnader och anläggningar, dels avseende blivande byggnader och anläggningar beroende på utbyggnadsordning.

Då området är sättningskänsligt ska sänkning av grundvattennivån undvikas. Det är därför viktigt att se över nivåer för till exempel ledningsschakter och andra eventuella vattenledande stråk. Vid eventuella schakter måste åtgärder vidtas för att inte orsaka dränering/grundvattensänkning som kan medföra skadliga sättningar. Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken de allmänna eller enskilda intressena skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Schakt- och fyllningsarbeten

I samband med exploateringsarbeten ska stabilitetsbrott kontrolleras för schakt- och fyllningsarbeten. Sannolikt kommer djupare ledningsförläggning att behöva utföras inom stödkonstruktion och kan även vara aktuellt för djupare saneringsschakter. Schakt för källare kommer med stor sannolikhet att behöva utföras inom stödkonstruktion.

Radon

Eftersom området delvis är förorenat kommer sanering utföras. Om fyllningen schaktas bort kan marken anses vara lågradonmark, då underliggande mark utgörs av lera. För byggnader som förses med källare kommer sannolikt merparten av nuvarande fyllning att schaktas bort.

Byggnader, där människor stadigvarande vistas, inom låg- och normalriskområde för radon rekommenderas utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Inom högriskområde för radon rekommenderas radonsäker konstruktionen. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornminnen och kulturhistoria

Planområdet saknar bebyggelse med dokumenterade kulturhistoriska värden. Inom planområdet vid södra delen av Backavägen finns en vägvisarsten, en fornlämning (övrig kulturhistorisk lämning) lämningsnummer L1960:1936, RAÄ-nummer Backa 74:1 som skyddas av Kulturmiljölagen. Vägvisarstenen har inskriptionen "Göteborg" samt en pil på den sydöstra sidan. På nordöstra sidan finns inskriptionen "Backa" samt en pil. Stenen markerar en av huvudvägarna norrut från Göteborg och kan ha en viktig uppgift som tidsmarkörer och historiska ankare i den annars nya stadsdelen.



Figur 11. Vägvisarstenen

Befintlig bebyggelse

Inom hela Backaplansområdet finns ett stort utbud av både volymhandel och butiker som omges av stora parkeringsytor. Planområdet domineras av handel. Centralt i området ligger Coop-huset med en stor matvarubutik och kompletterande detaljhandel. Sydväst om Swedenborgsgatan finns ytterligare detaljhandel i två plan. Ytterligare handel finns längs Backavägen och södra Deltavägen.



Figur 12. Planområdet, flygbild från söder.

Dagens Backaplan domineras av de stora markparkeringarna i anslutning till handelshusen. Utnyttjandet av dessa parkeringar utanför butikernas öppettider är mycket låg. För att ligga så centralt och vara mycket välförsörjt med kollektivtrafik har hela området ett lågt markutnyttjande och en ensidig markanvändning.



Figur 13. Vy från den centrala parkeringsytan mot nordväst.

Sociala förutsättningar

Backaplan som område präglas idag av handel, allt från dagligvaruhandel till sällanköpshandel. Utöver butiker finns ett flertal restauranger, verksamheter, verkstäder, kreatörer och kulturella näringar i området. Inom planområdet saknas dock friytor, parker och neutrala mötesplatser.

Inom planarbetet genomförda konsekvensanalyser för sociala och kulturella frågor samt för barnens miljö identifierades ett behov av en ny och förstärkt identitet samt möjligheter till möten och aktiviteter i nya offentliga rum. Utförlig beskrivning av konsekvensanalysen återfinns i rapporten Sociala, kulturella frågor och handel, AL Studio, jan 2021. Nedan sammanfattas de aspekter som kan omhändertas i detaljplanen.

Sammanhållen stad

För samspelet är tydliga och logiska stråk viktiga för att ge bra förutsättningar för ett sammanhang med omgivande områden och övriga staden. Backaplan ska vara tillgängligt och lätt att hitta i för alla trafikanter samt vara en stark bytespunkt i staden genom stärkta kopplingar och stråk till omkringliggande områden. Centrala aspekter för planarbetet:

- Tillgänglighet för alla människor, tydliga ledstråk för synskadade.
- Mental tillhörighet. Området ska signalera sitt innehåll.
- Kopplingar till andra närområden.

Samspel

Handeln utgör den främsta arenan för möten och samspel mellan människor i planområdet idag. Även kulturella näringar och kulturliv bidrar till samspel mellan människor. Det befintliga kulturlivet ska enligt ”Program för Backaplan” beredas möjlighet att vara kvar efter omvandlingen. Detta ställer krav på lämpliga lokaler gärna med låga hyror för kulturella och kreativa näringar. Centrala aspekter för planarbetet:

- Förutsättningar för en livaktig handel.
- Tillgång till lämpliga lokaler.

Vardagsliv

Planområdet är idag ett utpräglat handelsområde utan inslag av bostäder. På framtidens Backaplan ska det finnas möjligheter för många att bo, verka och vistas. Boendemiljöerna ska ha attraktiva gårdar med goda ljus- och ljudförhållanden. Det är viktigt att vardagslivets funktioner taktar med bostadsutbyggnaden, detta gäller inte minst parker och friytor. För äldre och förskolegrupper är det viktigt med långa faser i trafikljusen och trygga tillgängliga stråk. Viloplatser bör finnas i form av bänkar både i gatustrukturen och i grönstråk och parker. Det finns en utmaning i att det är svårt för synnedsatta att ta sig fram på lågfartsgator, som tenderar att ha hinder på oväntade platser. Därför är det viktigt att allmänna platser utformas med omsorg kring ytbehandlingar, gränsmarkeringar och kontrastrika gångytor. Centrala aspekter för planarbetet:

- Säkra och tydliga stråk.
- Viloplatser utefter gator och i parker och grönstråk.
- Goda ljus- och ljudförhållanden på gator och gårdar.

Identitet

Backaplans historiska identitet som handelsplats består, men kompletteras med nya funktioner samtidigt som karaktären på bebyggelsen förändras i grunden. Identiteten på Backaplan i dag formas förutom av handeln av en stor variation verksamheter, hantverk och kulturidkare. Backaplan har ett rykte om sig att alla är välkomna och alla känner sig hemma, vilket är en kvalité att värna om i det fortsatta arbetet. Centrala aspekter för planarbetet:

- Möjliggöra för lämpliga hantverkslokaler.
- Tillfälliga aktiviteter under utbyggnadstiden.
- Lyfta fram Kvillebäcken från undanskymd baksida till attraktiv natur- och parkmiljö.
- Skapa en framtida identitet genom gestaltning av gator och platser.

Hälsa och säkerhet samt barnperspektivet

Grupper av ungdomar besöker i dag Backaplan. Barn och unga behöver miljöer och mötesplatser såsom parker och torg utan krav på konsumtion. Yngre barns rörelsebehov måste tillfredsställas i närmiljön medan äldre barn har goda möjligheter att nå områden för sport och träning med den goda kollektivtrafiken. Den gröna planeringen är en viktig fråga ur ett hälsoperspektiv, både att det finns bostadsgårdar med tillräcklig grönska och att det finns tillräckliga och tydliga gröna stråk och platser. Centrala aspekter för planarbetet:

- Trygga och säkra hållplatser.
- En besöksanläggning för kulturändamål som öppnar sig för omgivande platser.
- En promenadslinga som binder samman stadsdelen.
- Gröna och tillgängliga bostadsgårdar med bra lokalklimat.
- Tillräddlig yta av park och allmänna platser med utrymme för både lek, motion, rekreation och vila.

Trafik, parkering, kollektivtrafik



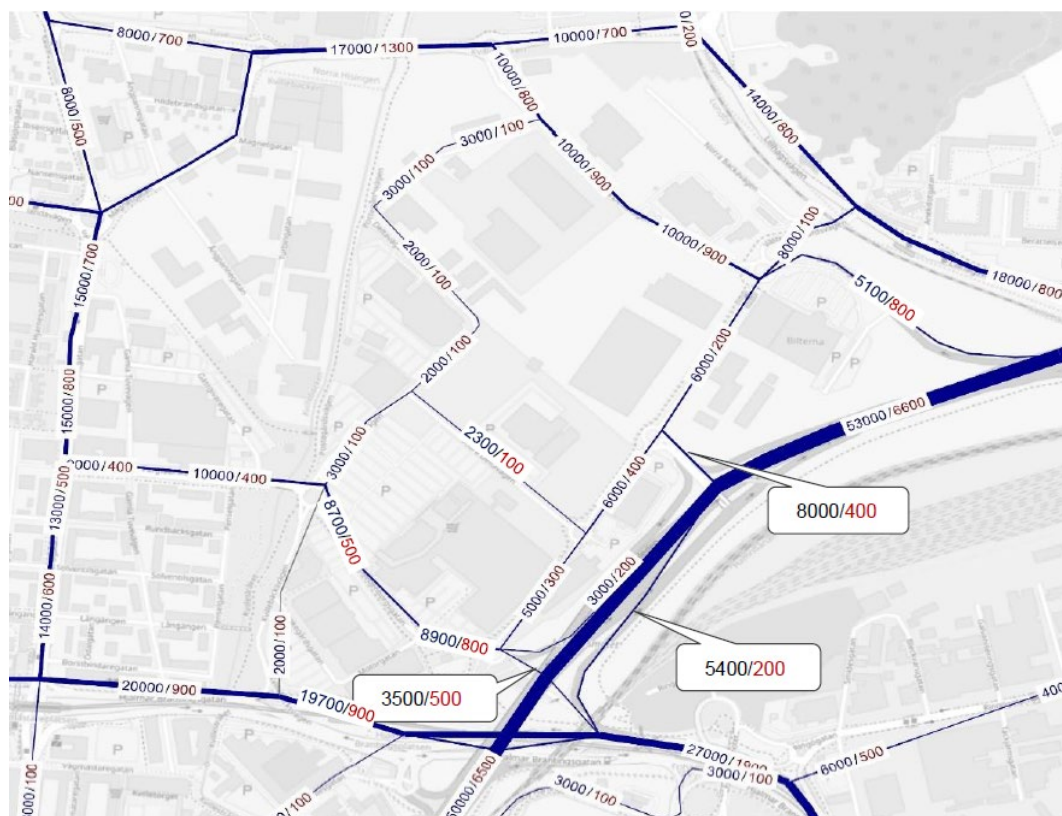
Figur 14. Övergripande gatunät i och kring planområdet

Övergripande kopplingar och trafikflöden

Backaplan kopplas ihop med omkringliggande områden främst via Backavägen och Hjalmar Brantingsgatan. Biltrafiken till och från området leds främst via Lundbyleden. Hjalmar Brantingsplatsen är stadens tredje största kollektivtrafikknutpunkt, vilket gör att den södra och östra delen av Backaplan har goda kopplingar både till såväl city, övriga Hisingen som övriga staden och regionen i stort. Lundbyleden, Hamnbanan och Bohusbanan utgör barriärer mellan Backaplan och Ringön och mellan Backaplan och Brunnsbo. Även älven utgör en barriär mellan Backaplan och centrala Göteborg. Sammantaget gör dessa barriärer att området upplevs ligga längre bort än det är fågelvägen. Ett arbete pågår med att utveckla Frihamnen och således stärka Backaplans kopplingar till centrala Göteborg.

Trafikförsörjning

Området trafikförsörjs främst via Lundbyleden och Hjalmar Brantingsgatan men även Gustaf Daléngsgatan, Björlandavägen, Tuvevägen och Lillhagsvägen står för en del av tillfartstrafiken. Lundbyleden, Bohusbanan och Hamnbanan utgör riksintresse för kommunikation. Hamnbanan är en viktig järnvägslink och trafikeras av godstrafik. Hamnbanan är av nationell betydelse eftersom den ansluter till Göteborgs hamn och flera industrier på Hisingen, bland annat Volvo. Göteborgs hamn är av riksintresse för kommunikation – hamn.



Figur 15. Trafikflöden per dygn i nuläget, justerade och kalibrerade mot trafikräkningar. Röda siffror avser tung trafik. Källa: PM – underlag miljöbedömning Backaplan DP2, WSP feb 2020.

Kollektivtrafik

Hjalmar Brantingsplatsen är den starkaste knutpunkten för kollektivtrafik på Hisingen. Hållplatsen trafikeras av ett flertal buss- och spårvagnslinjer, och turtätheten är mestadels mycket hög. Till Brunnsparken tar resan från Hjalmar Brantingsplatsen ca sju minuter. I Brunnsbo planeras ett nytt stationsläge på Bohusbanan för pendeltåg, vilket stärker de regionala kopplingarna och förutsättningar för stadsutveckling i de norra delarna av Backaplan. Spårväg planeras i Backavägen för vidare koppling mot Brunnsbo.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Hjalmar Brantingsgatan finns ett av stadens större cykelstråk med koppling till Frihamnen och Hisingsbron. Tvärs genom planområdet går en cykelbana mellan Hjalmar Brantingsplatsen och Swedenborgsplatsen, med vidare sträckningar mot Tuve och Björlanda. Området har stora fotgängarflöden mellan hållplatser, butiker och bostäder i närområdet. Backaplan är i dagsläget dåligt utformat för gående med stora öppna parkeringsytor och gator anpassade för industriändamål.

Parkering

Planområdet domineras av stora ytor med markparkering för handels kunder. Gatuparkering tillåts endast utmed enstaka gator i områdets nordvästra del. Parkeringen är i övrigt lokaliserad inom respektive fastighet.

Tillgänglighet och angöring

Backaplan är idag präglad av god tillgänglighet med bil och har även god tillgänglighet med kollektivtrafik. Gång- och cykelstråk finns i viss mån området.

Service

Backaplan är främst ett handels- och verksamhetsområde. Handeln finns framför allt i närheten av Hjalmar Brantingsplatsen och i anslutning till trafikmoten. Enligt övergripande handelsutredning för Göteborgs stad (2016), är detaljhandelsomsättningen för området cirka 1 900 miljoner kronor på cirka 75 000 m², vilket då utgjorde cirka 7 % av Göteborgs sällanköpshandel. Det finns även en del kontor, restauranger och olika kulturella verksamheter.

Social service

Skolor och förskolor

Inga skolor eller förskolor finns inom planområdet i dag. Då inget överskott av skolor och förskolor finns i Lundby eller i övriga närområdet, måste det behov utbyggnaden genererar lösas inom området i samverkan med kommande detaljplaner.

Särskilt boende

Backaplan ska även täcka sitt behov av särskilt boende, såsom äldreboende och boende med särskild service.

Kultur

Besöksanläggning för kultur

Kommunstyrelsen beslutade i mars 2013 genom Kulturhusutredningen att ett nytt Kulturhus ska placeras på Backaplan. Kommunfullmäktige beslutade i juni 2016 om budget för ett kulturhus på Backaplan. En lokaliseringsutredning har tagit fram förslag på läge som bifallits av tidigare Stadsdelsförvaltningen Lundby (SDF Lundby) m fl. Utredningen innebär att kulturhuset på Backaplan ska finnas i blickfånget från Hjalmar Brantingsplatsen.

Befintliga verksamheter inom hantverk och kultur

En inventering har gjorts av befintliga verksamheter på Backaplan (Radar 2016). Många verksamheter är, liksom i många äldre industriområden, av ett slag som trivs i billiga lokaler och lokaler med krav på oömheter och frihet för verksamheten. De verksamheter som kan trivas i en ny stadsstruktur och går att förena med bostäder kan beredas nya lokaler i det framtida Backaplan. I samverkan med fastighetsägarna har värdet av sådana verksamheter för stadsdelens attraktivitet diskuterats.

Teknisk försörjning

Befintligt ledningsnät

Kretslopp och vatten, Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Skanova AB och Tele2 har identifierats ha ledningar inom detaljplanen. Ledningsnät för vatten, spillvatten, dagvatten, kombinerat vatten, el, fjärrvärme, opto/fiber och telefoni finns utbyggt i området och följer i huvudsak befintlig gatustruktur.

Nedan följer identifierade ledningar inom befintlig kvartersmark:

Backa 172:1

- Kombinerad spill- och dagvattenledning (Kretslopp och vatten).
- Vattenledning (Kretslopp och vatten).

Tingstadsvassen 3:6, 3:7 och 3:8 (Krokegårdsgatan)

- Vatten, spill- och dagvattenledning (Kretslopp och vatten)
- Gasledning (Göteborg Energi AB)
- Transformatorstation samt starkströmsledningar (Göteborg Energi Nät AB)
- Optoledningar (Skanova AB och Göteborg Energi Gothnet AB)
- Tingstadsvassen 3:7 (söder om vid Hjalmar Brantingsgatan)
- Fjärrvärmeledning (Göteborg Energi AB)

VA-system och dagvatten

Det befintliga ledningsnätet är inte dimensionerat för den utbyggnad som detaljplanen innebär. Ledningarna är placerade efter befintlig kvarters- och gatustruktur. Många av ledningarna kommer i konflikt med planerad kvartersstruktur vilket kräver att ledningar flyttas. Klimatförändringarna kräver även åtgärder för ökad kapacitet på dagvattensystemet.

Planområdet består idag till största delen av hårdgjorda ytor i form av tak, gator och parkeringsplatser. Det innebär att stora mängder dagvatten rinner av snabbt till ledningsnät och Kvillebäcken vid intensiva regntillfällen, utan rening eller fördröjning. Planområdet ligger inom avrinningsområde för Kvillebäcken, vilket är ca 16 km² stort och mynnar i Göta älv vid Frihamnen.

Dagvattnet från planområdet avrinner idag dels till det kombinerade systemet, dels till Kvillebäcken. Det dagvatten som avleds via det kombinerade systemet rinner tillsammans med spillvatten vidare till Ryaverket via en pumpstation. Recipienten från Ryaverket är Göta älv. Både dagvattnet som leds till Ryaverket och Kvillebäcken är idag orenat. En förutsättning inför detaljplanens genomförande är att dagvatten och spillvatten ska separeras, det vill säga att dagvatten kopplas bort från det kombinerade ledningsnätet.

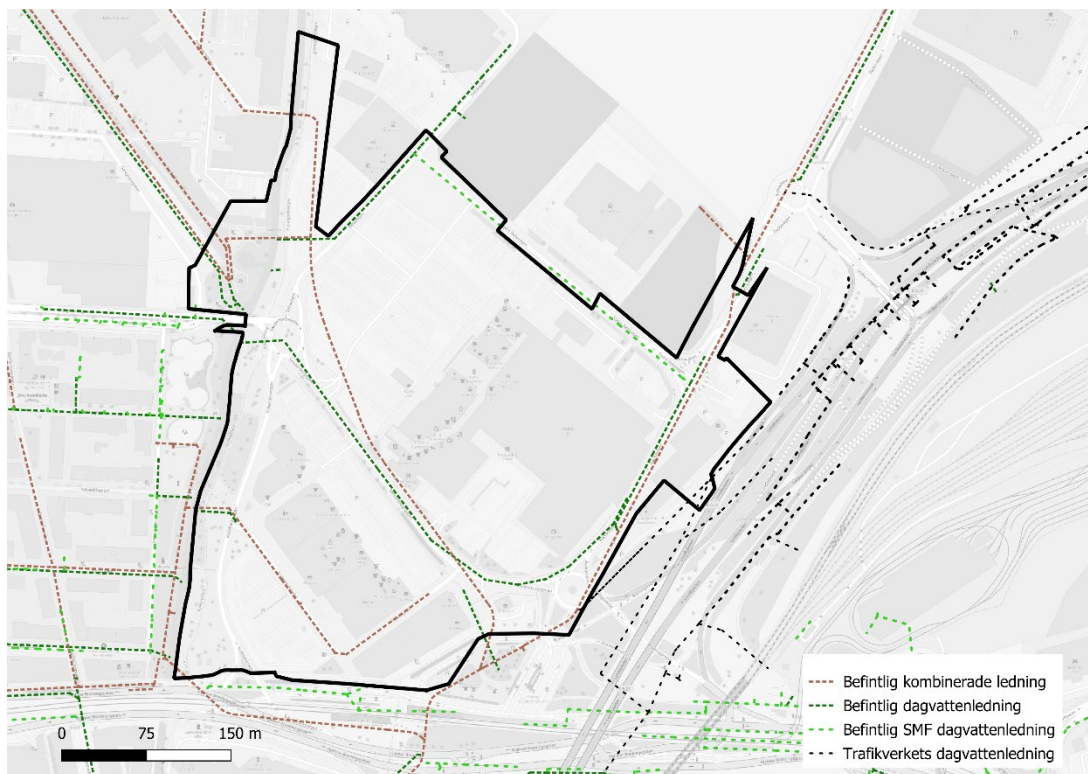
Ny exploatering ska inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten (MKN). Det innebär att rening av dagvatten ska bidra till att bibehålla eller förbättra vattnets status, vilket innebär att minska tillförsel av näringsämnen, kväve och fosfor, metaller och organiska föroreningar. Dagvatten ska vid genomförande av detaljplanen fördröjas och renas på kvartersmark respektive allmän plats i enlighet med gällande miljökvalitetsnormer och stadens riktlinjer

före utsläpp i Kvillebäcken. Följande krav med avseende på dagvatten ska uppfyllas:

- Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta.
- Säker avledning ska kunna ske från planområdet
- Detaljplanens genomförande ska bidra till förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN) och följa stadens målvärden.

Recipienten Kvillebäcken berörs av miljökvalitetsnormer enligt Vattendirektivet och omfattas av kvalitetskraven God ekologisk status till 2027 och God kemisk ytvattenstatus (undantaget bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar). År 2023 har recipienten ej god kemisk status och den ekologiska statusen klassades som måttlig. (VISS, 2023).

Enligt VISS kan vattenförekomsten ha en betydande påverkan från dagvatten. Ämnen som ofta förekommer i höga halter i dagvatten och där dagvatten därmed ensamt eller tillsammans med andra källor kan leda till att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs är främst PAH:er och metaller, som koppar, zink, bly och kadmium (VISS, 2023). Kvillebäcken har ett utpekat förbättringsbehov med avseende på totalfosfor (60 kg) och totalkväve (960 kg) (VISS, 2023). Kvillebäcken räknas dessutom som en känslig recipient och dagvatten från medel till hårt belastade ytor måste genomgå rening eller enklare rening innan det når recipienten (Kretslopp och vatten, 2021).



Figur 16 Befintliga dagvattenledningar. Källa: Kretslopp och vatten 250507.

Markavvattningsföretag

Nästan hela Kvillebäcken är en markavvattningssamfällighet, Kvillebäckens torrlägningsföretag *Kvillebäcken TF 1945* som bildades för att gemensamt avvatta den dåvarande jordbruksmarken kring Kvillebäcken. Endast sista sträckan före utloppet till Göta älv ingår ej i Kvillebäckens TF 1945.

Markanvändningen inom Kvillebäckens avrinningsområde har ändrats väsentligt sedan 1945 och Göteborgs stad har identifierat att det ursprungliga behovet inte finns kvar (enligt PM Markavvattningsföretag Göteborg, Sweco/Göteborgs stad 2021 samt förvaltningsövergripande utredningsarbete om Kvillebäcken TF 1945).

Avfallshantering

Det finns en återvinningsstation vid Södra Deltavägen, inom fastigheten Backa 172:1. vilken kommer att behöva tas bort och ersättas på annan plats.

Risk och störningar

Buller

Området påverkas av buller från vägtrafik och tågtrafik. Vägtrafiken är den dominerande typen av buller i större delen av området och ljudnivåerna är som högst nära de större lederna. Tidigare bullerutredningar gjorda i programskedet visar att det i de flesta delarna av programområdet går att uppföra bostäder om de utformas med en innergård som ger möjlighet till tyst sida i lägenheterna. Denna princip tillämpas även i huvudsak inom planområdet.

Under detaljplanearbetet har en bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§, tagits fram utifrån det preciserade strukturförslag som ligger till grund för planen.

Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Denna redovisas nedan under rubriken Detaljplanens innebörd.

Luftkvalitet

En luftmiljöutredning (Cowi, nov. 2024) har tagits fram s beräknar emissioner från vägtrafik och spårtrafik i området. Luftmiljön har utretts utmed gatorna i och omkring planområdet och beräknade halter har utvärderats mot MKN. För nuläget ses överskridanden av MKN för dygns- och timpercentilerna av NO₂ i områdets södra och östra delar mot Lundbyleden och Hjalmar Brantingsgatan.

Gränsvärdena för PM₁₀ överskrids inte i nuläget.

Utredningen redovisar även luftföroreningssituationen efter planens utbyggnad. Denna del av utredningen redovisas nedan under rubriken *Detaljplanens innebörd*.

En vibrationsutredning har tagits fram (Norconsult AB 20-07-03) som utrett risken för komfortstörande markvibrationer inom planområdet.

Vibrationsmätningar har utförts i 3 mätpunkter samt i en kontrollpunkt nära Hamnbanan för möjlighet att korrelera uppmätta nivåer med tågpassager.

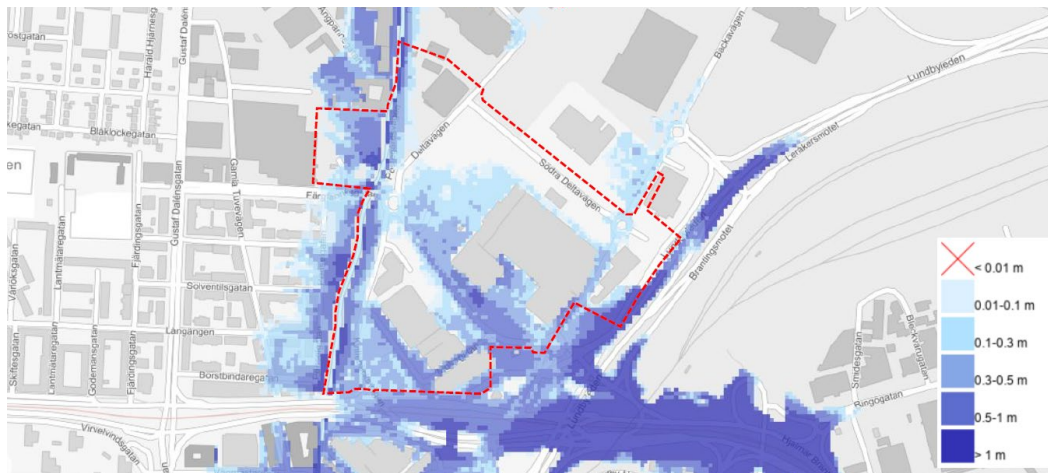
Resultaten visar på relativt låga komfortnivåer i mark. Genom att sortera bort enstaka händelser överskrids ej gränsen 0,4 mm/s vägd RMS, vilket betecknar gränsen för ”Måttlig störning” enligt svensk standard.

För ett flerplanshus skulle egenfrekvenser i byggnaden kunna ge upphov till högre komfortvärden om egenfrekvens och den exciterande markvibrationens frekvens sammanfaller. Beräkningar visar att det inom planområdet finns viss risk för komfortstörningar.

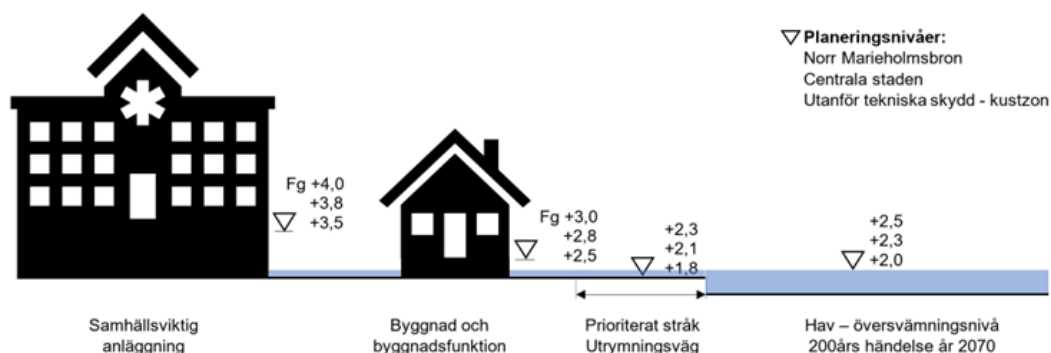
Översvämningsrisk

Planområdet ska planeras utifrån riktlinjer i Översiktsplan för Göteborg - Tematiskt tillägg för översvämningsrisker (antagen av kommunfullmäktige 2019-04-25).

Planområdet ligger lågt och i direkt anslutning till Kvillebäcken. Området berörs därför av betydande översvämningssrisker från högvatten i havet och i Göta älv samt höga flöden i Kvillebäcken. Havets/älvens framtida nivå är dimensionerande, +2,3 meter i centrala staden som Backaplan räknas till, för en 200-årshändelse år 2070. Det innebär att enligt gällande planeringsnivåer ska byggnad och byggnadsfunktion placeras på +2,8 meter och gator där framkomlighet krävs ska inte ha lägre markhöjd än +2,1 meter (RH2000). Inom planområdet finns områden med stora vattendjup vid en simulerad händelse för framtida hav/älv-nivå, se illustration nedan. Detta kan skapa problem bland annat med avseende på framkomlighet och att vatten ansamlas mot byggnader. På sikt väntas risken för extremt väder öka samtidigt som havsnivån förväntas stiga som en följd av klimatförändringarna. Sydost om planområdet passerar Hjalmar Brantingsgatan under Lundbyleden vilket medför att befintliga markhöjder är låga.

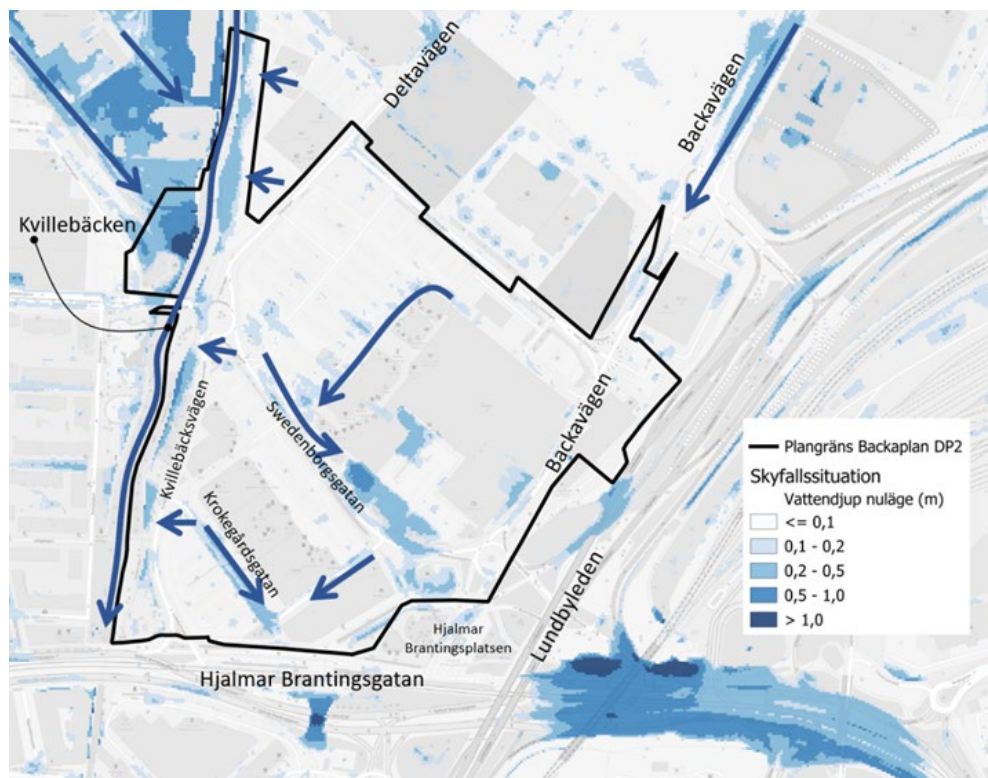


Figur 17. Illustration av prognos för högsta högvatten i älv/hav år 2070 (+2,3) utifrån situationen i dagens Backaplan utan åtgärder. Bild från Gokart (ungefärlig plangräns).



Figur 18. Schematisk bild av planeringsnivåer för att säkra objekt till år 2100 för olika funktioner/skyddsobjekt vid en högvattenhändelse i havet. Med byggnadsfunktion avses tekniska anläggningar så som el, tele, värme, VA. Angivna höjder i höjdsystemet RH2000.

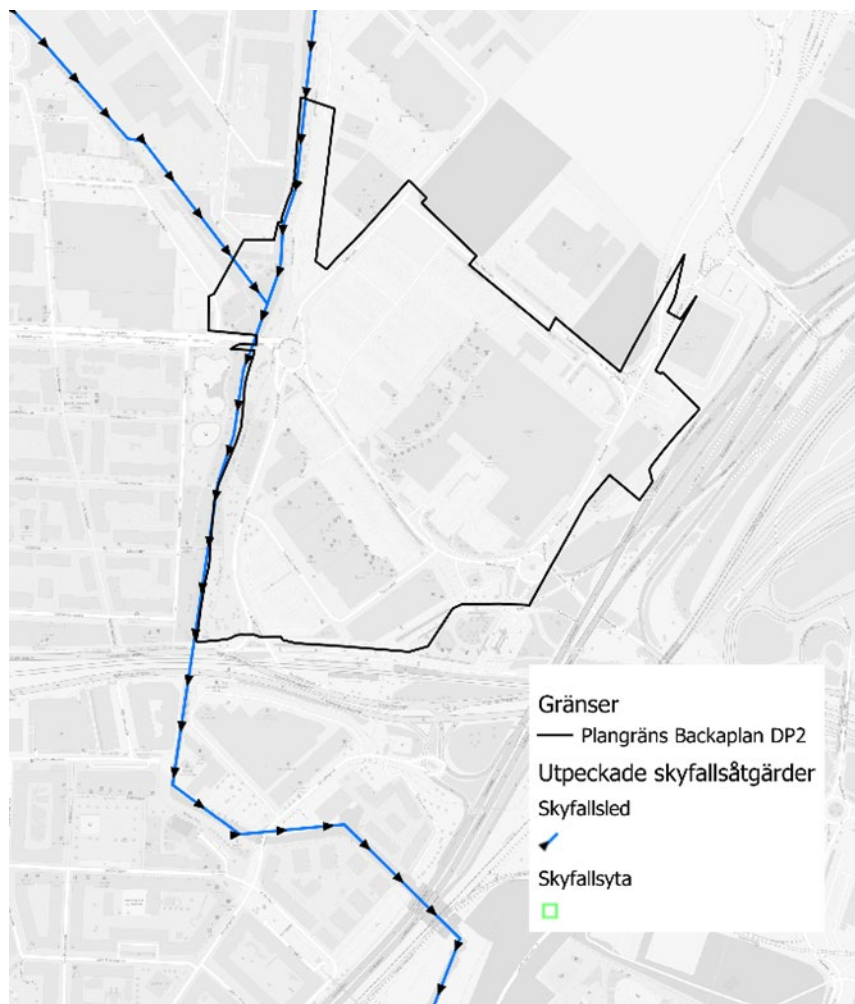
På grund av att området är flackt och med lokala lågpunkter finns också risker för översvämning vid skyfall. Främst vid Swedenborgsgatan och Krokegårdsgatan riskerar vatten att ansamlas med vattendjup som överskrider 0,2 meter, illustreras nedan.



Figur 19. Modellerat vattendjup vid 100-års regn med klimatfaktor för befintlig situation. Beräkning har gjorts 2025 med skyfallsmodell för Backaplan där dagens ledningsnät samt koppling till Kvillebäcken är inkluderat. Blå områden visar var det samlas vatten vid skyfall i området, mörkare blå färg innebär större vattendjup. Planområdet är ungefärligt markerat. De blåa pilarna visar vattenriktningen. Vattendjup i Kvillebäckens fåra syns ej i detta resultat beroende på att bäcken ligger i en vattendragsmodul i modellen

Skyfallsleden längs Kvillebäcken, enligt stadens strukturplan, är en förutsättning för exploatering inom detaljplanen och resten av planprogramsområdet.

Kvillebäcken som skyfallsled är också en förutsättning vid utformning av nya broar. Skyfallsflödet behöver kunna passera broarna obehindrat. Skyfallsleden som är utpekad från nordväst behöver planeras tillsammans med utformning av framtida detaljplaner och kollektivtrafikgata nordväst om planområdet (inom planprogramområdet).



Figur 20. Strukturplaneåtgärder längs Kvillebäcken och från Swedenborgsplatsen mot Kvillebäcken. Planområdet ungefärligt redovisat med svarta linjen. (Källa: Strukturplan för Kvillebäckens avrinningsområde. Finns på Gokart och www.vattenigoteborg.se)

Farligt gods

Riskkällor som berör detaljplanen är Lundbyleden, Hamnbanan, Kvillebangården som är primärleder för farligt gods samt Minelundsvägen som är sekundärled. I riskutredningen har gjorts en bedömning om den föreslagna användningen är möjlig för respektive kvarter samt vilka riskreducerande åtgärder som krävs för att möjliggöra föreslagen etablering.

Störande verksamheter

Inom planområdet förekommer verksamheter som hanterar brandfarliga ämnen. Den riskutredning som togs fram i programskedet har kompletterats med en uppdaterad, samlad rapport (Sweco 2023) och fördjupade riskutredningar avseende brandfarlig och explosiv vara. (Sweco 2024), industribuller (Efterklang 2024) och lukt (Sweco 2023).

Riskutredningarna avser utgöra underlag för att visa var bebyggelse i form av bostäder, skolor, förskolor och butiker kan uppföras i relation till befintliga verksamheter som utgör riskkällor.

Riskutredningen för brandfarlig och explosiv vara visar att samtlig planerad bebyggelse inom DP2 kan uppföras utan krav på riskreducerande åtgärder till följd av omgivande risker. Gällande skydd för industribuller, behövs enklare åtgärder vid ett fåtal bullerkällor.

För lukt, är den sammanfattande bedömningen att det kommer att vara svårt att uppnå praktisk "luktfrihet" i utomhusluften inom planområdet. Detta då området omges av bland annat mycket trafik och verksamheter med luktande utsläpp runt om planprogramområdet. Att således ställa krav på en enskild verksamhet som innebär en omgivningspåverkan som närmar sig luktfrihet är sannolikt inte optimalt varken ur lukt- eller samhällsekonomisk synpunkt. Någon risk för olägenhet och störning genom lukt för verksamheter inom och i närheten av planområdet bedöms inte heller föreligga.

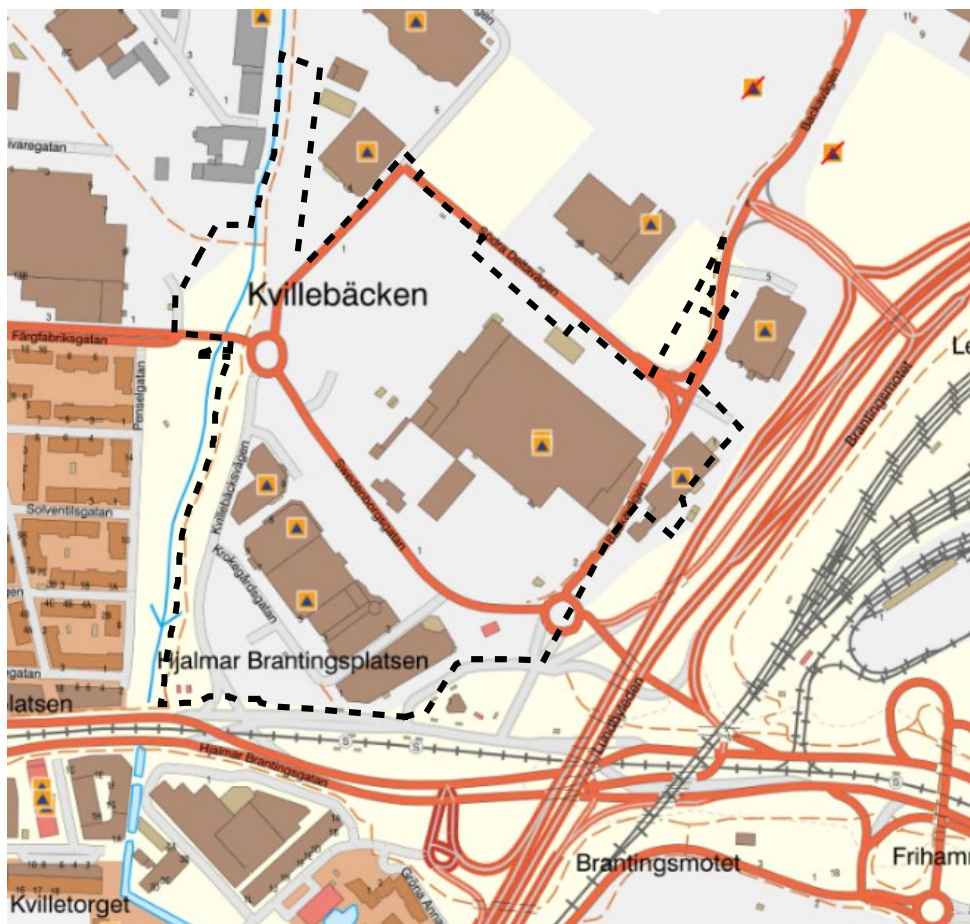
Skyddsrum

Det finns sex skyddsrum inom planområdet med totalt ca 500 skyddsplatser.

Skyddsrummen med antalet platser är fördelade på fastigheterna:

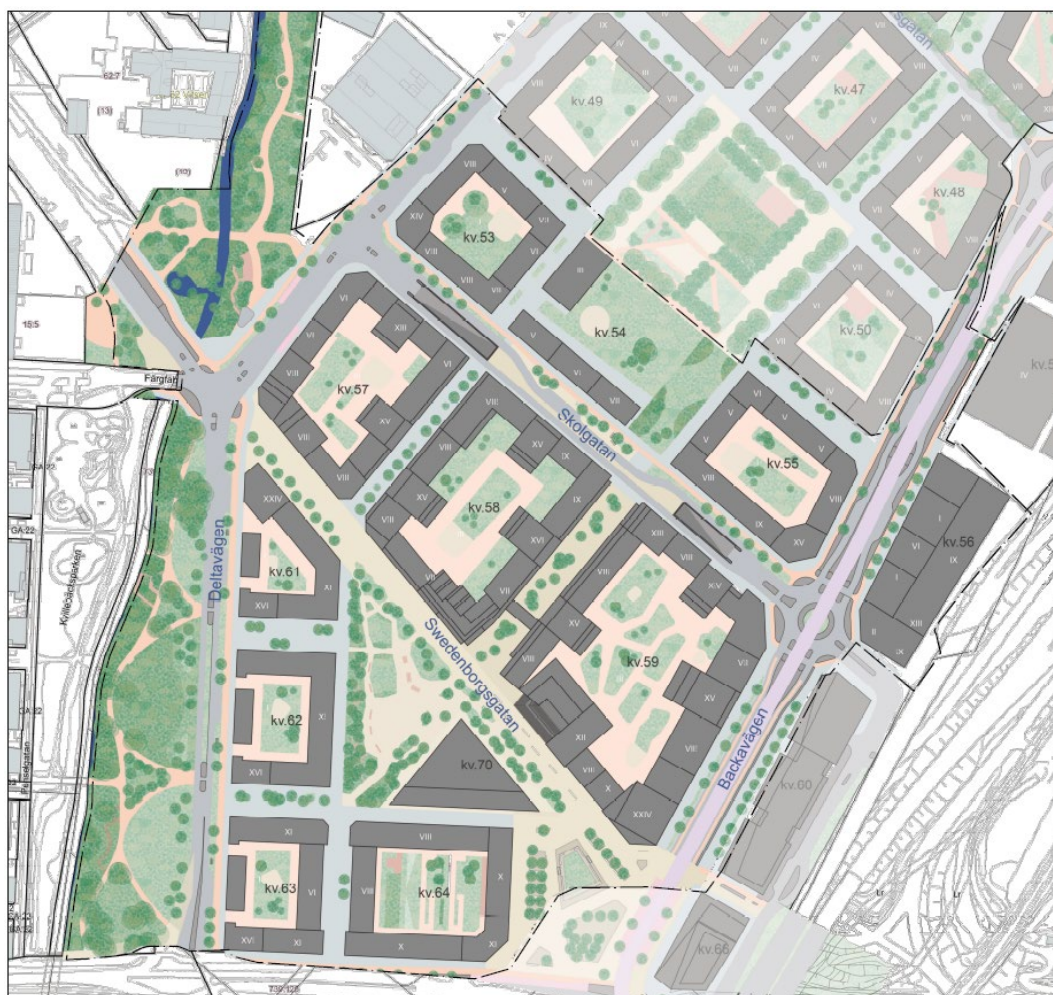
- 2 st på Tingstadsvassen 3:7 (120 platser + 120 platser)
- 1 st på Tingstadsvassen 3:8 (43 platser)
- 2 st på Backa 172:1 (111 platser + 60 platser)
- 1 st på Backa 171:3 (53 platser)

Det är fastighetsägaren som ansvarar för skyddsrummen och att dessa fungerar för deras syfte. För att avveckla ett skyddsrum krävs tillstånd hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Riksdagen har bestämt att dessa ska bevaras och underhållas för att kunna användas för sitt ändamål i händelse av krig. Därför är MSB restriktiv med att bevilja ansökningar om avveckling. Skyddsrum får endast avvecklas om det finns särskilda skäl. I stället för att avveckla skyddsrum kan tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen vara aktuellt. Skyddsrummet tas då ur funktion under en begränsad projekttid. Villkoret för en tillfällig begränsning är att man återställer antalet skyddsplatser, antingen genom att återställa det befintliga skyddsrummet eller att bygga ett nytt enligt dagens regler. En certifierad skyddsrumssakkunnig med kvalificerad behörighet ska då anlitas.



Figur 21. Utdrag ur skyddsrumskartan MSB.se, planområdesgräns markerad med svart streckad linje.

Detaljplanens innebörd



Figur 22. Illustrationskarta.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen inom planområdet ersätts av ny bebyggelse i en kvarterstruktur baserad på planprogrammet. Kvarteren består i huvudsak av bostadsbebyggelse med verksamheter i form av handel, kontor och andra centrumverksamheter i markplan. Områdets tre centrala kvarter (57, 58 och 59) planeras för en till tre verksamhetsvåningar och utgör tyngdpunkten för handel inom området. Bostadsgårdar anordnas på planterbart bjälklag, i de flesta fall upphöjt en eller två våningar över marknivå. Inom planområdet planeras vidare en besöksanläggning för kultur. Tillsammans med bostäder och handel planeras en förskola inom ett av kvarteren (54) i anslutning till en bostadsnära park som omfattas inom angränsande detaljplan. Förskolan tillgodoser planområdets behov av förskoleplatser och är en förutsättning för utbyggnaden av planens bostadsinnehåll.

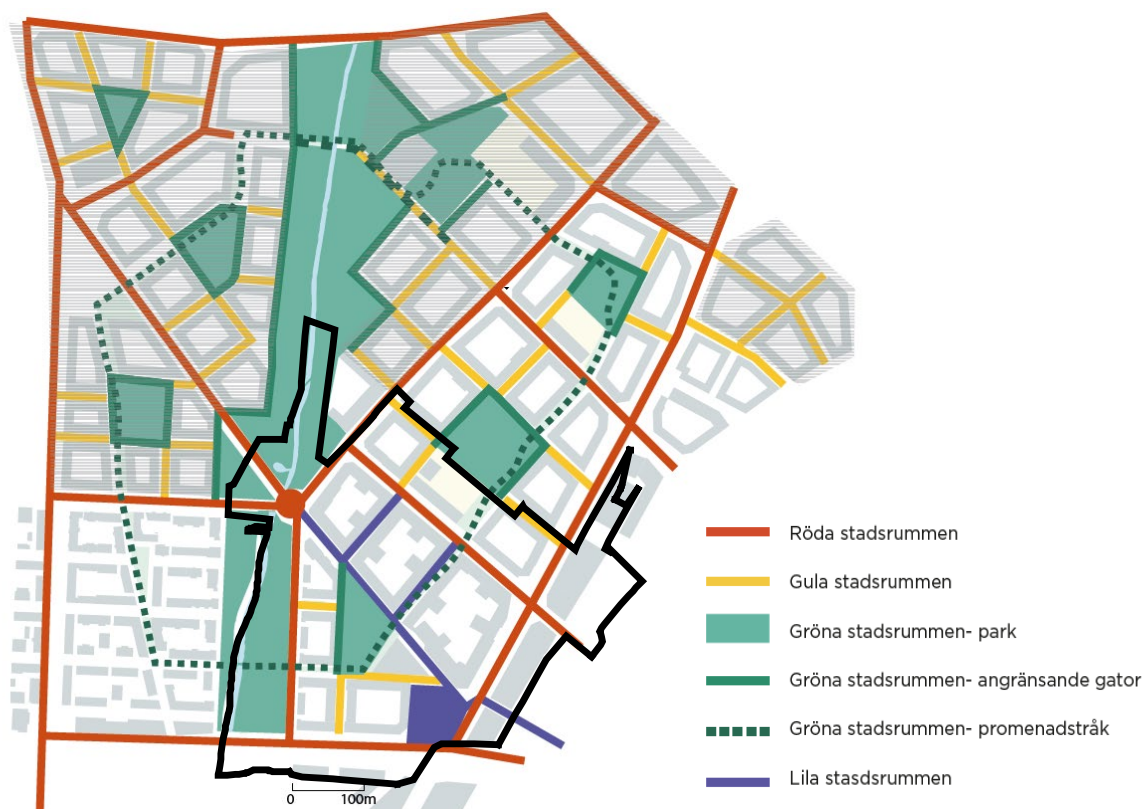
Planen innebär att det befintliga gatunätet förändras och får en delvis ny struktur och en ny karaktär i och med att området förtätas och ges en mer stadsmässig utformning. Backavägen och Deltavägen (i delvis ny sträckning jämfört med dagens Kvillebäcksvägen) blir huvudgator för bil- och kollektivtrafik. Mellan

dessa utgör Swedenborgsgatan (också med en ny sträckning) ett huvudstråk för gångtrafik. I planområdet norra del planeras en ny gata (i handlingarna benämnd ”Skolgatan”) som ersätter Södra Deltavägen och utgör en länk för biltrafik.



Figur 23. Fågelperspektiv av befintlig bebyggelse (överst) och den föreslagna bebyggelsen från söder. Bild: White Arkitekter.

Gatorna kommer att få olika karaktär beroende på sin placering i strukturen men även utifrån sin trafikala funktion. I figuren nedan har de olika stadsrumskaraktärerna markerats: Rött huvudstråk, lila stadsrum med högst urbanitet, grönt kring områdets parker med angränsande gångfartsområde och gult de lokalgator som förbinder parkerna med huvudgatorna. Stadsrumskaraktärerna ligger till grund för gestaltungsprinciperna för allmän plats och kvarter.



Figur 24. Strukturbild med stadsrumskaraktärer samt planområde för DP3. Skrafferade ytor är utvecklingsområden där struktur och gaturum fortsatt utreds.

Röda stadsrum - De röda stadsrummen består av områdets huvudgator och speglar områdets urbanitet med hög befolkning, verksamheter i bottenvåningarna och ett fungerande samspel mellan trafikala och vistelsefunktioner. De röda stadsrummen binder samman områdets storkvarter.

Gula stadsrum - Här ingår områdets lokala gator som länkar storkvarters utsida med insidan. Garageinfarter planeras vid gatornas anslutning till huvudgator för att undvika genomfartstrafik med motorfordon. Gående och cyklister prioriteras.

Lila stadsrum - Här ingår stadsrum med högst urbanitet som förväntas ha väldigt höga gångflöden på grund av områdets centrala läge och knutpunkt för kollektivtrafik. Här är högre bebyggelsetäthet och koncentration av handel i bottenvåningarna.

Gröna stadsrum - De gröna stadsrummen består av områdets parker och angränsande gator som planeras med rekreativa funktioner och/eller stort inslag av grönska. Gatorna planeras som gångfartområde.

Det befintliga grönstråket längs Kvillebäcken breddas och blir en del av en stadsdelspark som sträcker sig genom hela Backaplanområdet från norr till söder. Centralt i planområdet tillkommer en trekantig parkyta i anslutning till besöksanläggningen för kultur och Swedenborgsgatan. Denna binds samman med

stadsdelsparken och med andra planerade parkytor inom hela programområdet med gröna stråk som integreras i gatustrukturen och utgör en del i ett större sammanhängande grönt promenadstråk genom hela Backaplan för motion, vila och samspel.

I planområdets sydöstra hörn får Hjalmar Brantingsplatsen en ny form och en ny karaktär där torgkaraktären förstärks i och med att angränsande kvarter bebyggs och ges ett innehåll av verksamheter som vänder sig mot torget. Rent rumsligt definieras torget tydligt genom bebyggelse i norr och väster.



Figur 25. Hjalmar Brantingsplatsen Bild: White Arkitekter.

Marken inom planområdet är till stor del privatägd och enbart en mindre del ägs av kommunen. Kommunen äger enbart mark som inte självständigt kan styckas av och nyttjas som kvartersmark. Kommunen avser således att sälja kvartersmarken till angränsade fastighetsägare. Mark som tas i anspråk för allmän plats kommer att överföras till kommunal ägo. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med byggherrarna/fastighetsägarna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Byggherrarna/fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Kvarterstruktur

Den övergripande kvarterstrukturen utgår från den struktur och den övergripande ambition för Backaplan som studerats i Program för Backaplan.

Bebyggelsestrukturen från programmet har under detaljplanarbetets gång bearbetats av Stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med övriga förvaltningar och fastighetsägare.

Strukturen bygger på programmets grundtanke om storkvarter omgivna av huvudgator och organiserade kring en central park, ett motiv som upprepas ett antal gånger inom programområdet. Det aktuella planområdet utgörs huvudsakligen av det sydligaste av dessa storkvarter. Planområdets läge med närhet till viktiga stråk i staden och god kollektivtrafiktäckning samt stora planerade inslag av handel och verksamheter motiverar en hög exploatering i syfte att utnyttja det centrala läget.

Backaplan är utpekad som en av stadens viktigaste handelsplatser, där handeln ska tillåtas växa och utvecklas. Handeln är ett av Backaplans bärande inslag, och en viktig del i att utveckla Backaplan till Hisingens centrum. Handel planeras framför allt i tre större handelskvarter norr om Swedenborgsgatan, men möjliggörs även i markplan i övriga kvarter. De centrala handelskvarteren omfattar en till tre våningar handel med bostäder ovanpå. Butiker med fasad mot gata ska - liksom bostäderna - ha entréer mot gatan. Gatumarken mellan handelskvarteren ska vara allmän plats och därmed tillgänglig för alla. Ytterligare verksamheter planeras i alla bottenvåningar utefter huvudgator och större stråk i området.

Nedan följer en kortfattad kvartersvis beskrivning av bebyggelseförslaget.

Kvarter 53

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med inslag av verksamheter i markplanet. Bebyggelsen är grupperad runt en upphöjd och underbyggd gård. Huvudsakliga användningar är bostad (B_1) samt centrumverksamheter (C_1). Vidare möjliggörs parkering (P_1) i mörk kärna under innergård med krans av enkelsidiga bostäder, samt teknisk anläggning transformatorstation (E_1). Den underbyggda gården i kvarter 53 har sedan samrådsskedet givits en högre höjd för att möjliggöra parkering enligt mobilitetsutredningen.

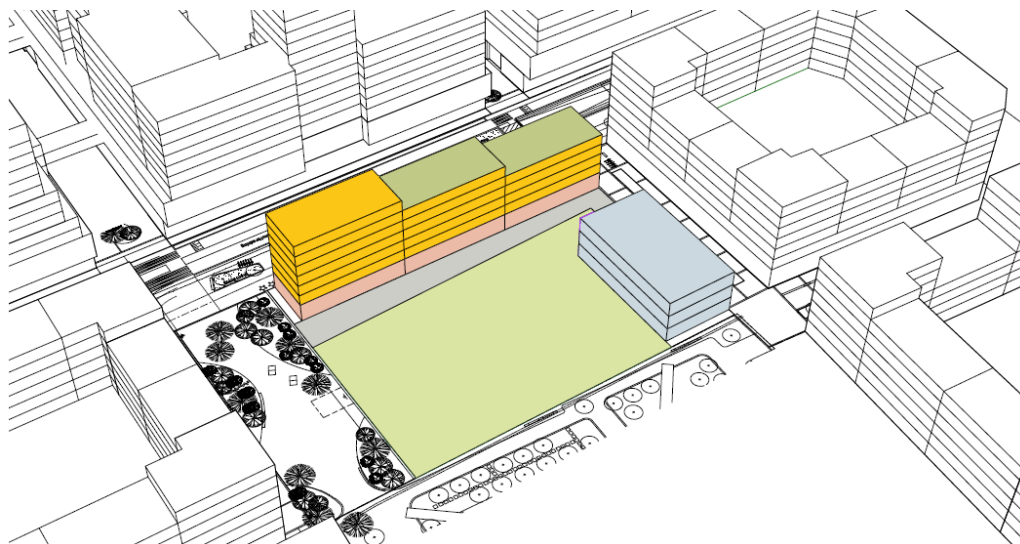


Figur 26. Kvarter 53–55.

Detaljplanen reglerar höjder och volymhantering och utformning av bebyggelse inom kvarteret, storlek och karaktär på gård samt utformning och placering av infarter.

Kvarter 54

Kvarterets norra del består av en byggrätt för förskola med tillhörande gårdsyta (S_1) samt teknisk anläggning transformatorstation (E_1). Den södra delen innehåller en byggrätt för bostad (B_1) samt centrumverksamheter (C_1). Byggrätten regleras vad gäller BTA, byggnadsarea och byggnadshöjd. För gårdsytan gäller bestämmelser om begränsad parkering samt att ytan inte får underbyggas. Vidare regleras bebyggelsens form och karaktär.



Figur 27. Volymbild av 54 norrifrån. Förskolebyggnad i grått. Bild: White Arkitekter.

Kvarter 55

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med inslag av verksamheter i markplanet. Bebyggelsen är grupperad runt en underbyggd gård. Huvudsakliga användningar är bostad (B1) samt centrumverksamheter (C1). Därutöver möjliggörs parkering under mark (P1) samt teknisk anläggning transformatorstation (E1). Detaljplanen reglerar höjder och volymhantering och utformning av bebyggelse inom kvarteret, storlek och karaktär på gård samt utformning och placering av infarter. Vidare regleras bebyggelsens form och karaktär.

Kvarter 56

Kvarteret planeras som ett verksamhetskvarter med en högre volym i söder. Tillåtna användningar är C₁ (centrumverksamheter), därutöver möjliggörs S₃ vuxenutbildning, P₁ (parkering) samt E₁ (teknisk anläggning, transformatorstation). Inom större delen av kvarteret tillåts parkering ovan jord dock ej i fasad mot Backavägen där endast centrumverksamheter tillåts. Närheten till Lundbyleden som är rekommenderad led för farligt gods har nödvändiggjort skyddsbestämmelser (m₁₋₄) som reglerar riskminimerande åtgärder. Vidare regleras bebyggelsens form och karaktär.



Figur 28. Kvarter 56

Gemensam parkeringsanläggning

De tre kvarteren 57–59 utgör huvudfokus för handel och verksamheter inom planområdet. De har givits högre bjälklagshöjd i markplan och en större andel centrumändamål och handel än övriga kvarter. Planen möjliggör underjordiska parkeringsanläggningar och även anläggningar för logistik, leveranser och avfallshantering under kvarteren 57, 58 och 59. Kv. 53 och 55 är ansluten till den underjordiska parkeringsanläggningen under “Skolgatan” via två förbindelser. Även gatorna mellan dessa kvarter får underbyggas i syfte att skapa

förutsättningar för ett rationellt samnyttjande av anläggningarna för de boendes och verksamheterna behov. Två nerfartsramper på kvartersmark möjliggörs inom gatan som skiljer kvarteren 53–55 från kvarteren 57–59.

Kvarter 57

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med handel och andra verksamheter i de två nedersta planen. Bebyggelsen är grupperad runt en underbyggd och upphöjd gård. Huvudsakliga användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Därutöver möjliggörs S₁ (förskola), P (parkering, underjordisk) samt E₁ (teknisk anläggning, transformatorstation).

Detaljplanen reglerar högsta och lägsta byggnadshöjd, storlek och karaktär på underbyggd gård, omfattning av exploatering samt största tillåtna exploatering med bostäder. Vidare regleras bebyggelsens form och karaktär.



Figur 29. Kv. 57–59. Utbredning av den föreslagna underjordiska parkeringsanläggningen - som även berör kvarter 53 och 55 - indikeras med streckad röd linje.

Kvarter 58

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med handel och andra verksamheter i de två nedersta planen. Bebyggelsen är grupperad runt en underbyggd och upphöjd gård. Huvudsakliga användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Därutöver möjliggörs S₁ (förskola), P (parkering, underjordisk) samt E₁ (teknisk anläggning, transformatorstation).

Detaljplanen reglerar högsta och lägsta byggnadshöjd, storlek och karaktär på underbyggd gård, omfattning av exploatering samt största tillåtna exploatering

med bostäder. Torgytan mellan kvarter 58 och 59 får överbyggas med en gångbro vars mått och utformning regleras i planen.

Kvarter 59

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med handel och andra verksamheter i de två nedersta planen. Bebyggelsen är grupperad runt en underbyggd och upphöjd gård. Huvudsakliga användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Därutöver möjliggörs S₃ (vuxenutbildning) P (parkering, underjordisk) samt E₁ (teknisk anläggning, transformatorstation).

Detaljplanen reglerar högsta och lägsta byggnadshöjd, storlek och karaktär på underbyggd gård, omfattning av exploatering samt största tillåtna exploatering med bostäder. Gatan mellan kvarter 58 och 59 får överbyggas med en gångbro vars mått och utformning regleras i planen.



Figur 30. Kv. 61–64.

Kvarter 61

Kvarteret planeras som ett bostadskvarter med handel och andra verksamheter i markplan och bostäder i de högre volymerna som ligger samlade runt en gård. I väster öppnar sig kvarteret mot parken och Deltavägen. Här finns en byggrätt för stadsradhus med förgårdsmark mot gatan. Bebyggelsen i övrigt är grupperad runt en underbyggd gård där stadsradhusen bildar en avgränsning mot Deltavägen samtidigt som ett visuellt samband med stadsdelsparken bibehålls för delar av gården. Huvudsakliga användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Vidare möjliggörs, P (parkering) samt E₁ (teknisk anläggning, transformatorstation).



Figur 31. Vy längs Swedenborgsgatan från nordväst, kv. 61 till höger i bild. Bild: White Arkitekter. (Bild från samrådsskedet, delvis inaktuell)

Detaljplanen reglerar högsta och lägsta byggnadshöjd, storlek och karaktär på underbyggd gård, omfattning av exploatering samt största tillåtna exploatering med bostäder. I kvarterets norra del medges en högre byggnad som en märkesbyggnad vid mötet mellan Swedenborgsgatan och Deltavägen. Kvarteret ramar in lila stadsrum vid central park där gatan utformas utifrån gröna stadsrums principer, men byggnader följer lila stadsrums principer, se *Planens huvuddrag* ovan.

Kvarter 62

Kvarteret planeras som ett bostadskvarter med handel och andra verksamheter i markplan och bostäder i de högre volymerna som ligger samlade runt en gård. I väster öppnar sig kvarteret mot parken och Deltavägen. Här finns en byggrätt för stadsradhus med förgårdsmark mot gatan. Bebyggelsen i övrigt är grupperad runt en underbyggd gård där stadsradhusen bildar en avgränsning mot Deltavägen. Tillåtna användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Vidare möjliggörs, P (parkering) samt E₁ (teknisk anläggning, transformatorstation). Detaljplanen reglerar högsta och lägsta byggnadshöjd, storlek och karaktär på underbyggd gård, omfattning av exploatering samt största tillåtna exploatering med bostäder.

Kvarteret ramar in lila stadsrum vid central park där gatan utformas utifrån gröna stadsrums principer, men byggnader följer lila stadsrums principer, se *Planens huvuddrag* ovan.

Kvarter 63

Kvarteret planeras som ett bostadskvarter med handel och andra verksamheter i markplan och bostäder i de högre volymerna som ligger samlade runt en gård. I väster öppnar sig kvarteret mot parken och Deltavägen. Här finns en byggrätt för stadsradhus med förgårdsmark mot gatan. Bebyggelsen i övrigt är grupperad runt en underbyggd gård där stadsradhusen bildar en avgränsning mot Deltavägen. samtidigt som ett visuellt samband med stadsdelsparken bibehålls för delar av gården. Huvudsakliga användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Vidare möjliggörs, P₁ (parkering) samt E₁ (teknisk anläggning, transformatorstation). Detaljplanen reglerar högsta och lägsta byggnadshöjd, storlek och karaktär på underbyggd gård, omfattning av exploatering samt största tillåtna exploatering med bostäder.

Kvarter 64

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med handel och andra verksamheter i markplanet. Bebyggelsen är grupperad runt en underbyggd eller upphöjd gård. Huvudsakliga användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Därutöver möjliggörs P₁ (parkering, underjordisk) samt E₁ (teknisk anläggning, transformatorstation). Detaljplanen reglerar högsta och lägsta byggnadshöjd, storlek och karaktär på underbyggd gård, omfattning av exploatering samt största tillåtna exploatering med bostäder. Kvarteret ramar in lila stadsrum vid central park där gatan utformas utifrån gröna stadsrums principer, men byggnader följer lila stadsrums principer, se *Planens huvuddrag* ovan.

Kvarter 70

Kvarteret planeras innehålla en besöksanläggning (ca 5500 kvadratmeter BTA) för kulturändamål, som också ska kunna innehålla viss kommersiell användning, utbildningsverksamhet och kontor i anslutning till detta ändamål och/eller lokaler för privata kulturella näringar. Byggnadens slutliga utformning kommer att vara föremål för en kvalificerad gestaltningsprocess. Planen reglerar användningen R₁ (besöksanläggning), S₄ och K₁ som möjliggör utbildningsverksamhet respektive kontor kopplat till besöksanläggningen samt E₁ (teknisk anläggning, transformatorstation). Vidare regleras en högsta byggnadshöjd och en högsta exploatering. Kvarterets södra del har givits en lägre byggnadshöjd för att skapa bra dagsljusförhållanden för planerade bostäder i kvarter 64. Byggrättens placering har studerats i förhållande till befintliga ledningar i Swedenborgsgatan. Vald placering förutsätter att byggnationen utförs med kvarsittande spont mot Swedenborgsgatan.



Figur 32. Kvarter 70.

Gestaltning

Backaplan kommer planeras och byggas ut i flera etapper och under lång tid. Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med stadens förvaltningar och fastighetsägarna på Backaplan tagit fram ett kvalitetsprogram (SBK 2025-05-22, version 1.8). Kvalitetsprogrammet syftar till en sammanhållen utformning av stadsrummen inom Backaplan och beskriver kvaliteter och gestaltungsprinciper för gator, parker och byggnader över tid. Göteborgs stad genom exploateringsförvaltningen har som grund för trafikförslagen för DP2 och DP3 tagit fram ett gestaltungsprogram (Göteborgs stad sept. 2023). Gestaltungsprogrammet visar en utformning som når de kvaliteter för allmän plats GATA som Kvalitetsprogrammet beskriver. Nedan sammanfattas kvaliteter och principer för gestaltningen inom planen, för en fördjupad beskrivning se kvalitetsprogram och gestaltungsprogram (bilaga till trafikförslaget, Göteborgs stad, februari 2025).

Gestaltungsprinciper – storkvarter

Backaplans storkvartersstruktur tar avstamp i områdets befintliga gatustruktur. Den speglar visionen för en långsiktigt hållbar omvandling från industri- och storhandelsområde till ett blandstadsområde. Storkvarteren omges och sammankopplas av huvudgator. Storkvartersytan är uppdelad i enheter för att skapa bra bostadskvarter. Mitten av varje storkvarter utgörs av en park. Gator som delar upp storkvartersytan fungerar som lokalgator. Storkvarteren har en tydlig skillnad på insida och utsida. Utsidan präglas av högre bebyggelse, bredare gator, mer trafik och fler människor i rörelse. Insidan är lugnare med något lägre bebyggelse, en centralt placerad bostadsnära park och begränsad biltrafik.



Figur 33. Utsidan, insidan och kvartersidentitet.

Utsidan - präglas av många människor, olika trafikslag, mycket rörelse och liv i gaturummet. Utsidan ger plats för verksamheter i bottenvåningarna, kollektivtrafik och cykelnätverk.

Insida - Parkerna på insidan uppfyller områdets behov för offentliga mötesplatser och gröna miljöer som utformas i samklang med karaktären på omkringliggande bebyggelse. Här är stort fokus på gående och vistelse. Insidan utvecklas med särskild fokus på barn som enkelt kan ta sig mellan olika målpunkter.

Kvartersidentitet - Läge, verksamheter i kvarteren och funktioner i parkerna skapar olika kvartersidentiteter mellan storkvarteren. Det aktuella planområdet, som omfattar det sydligaste storkvarteret och delar av angränsande storkvarter i norr, präglas av närheten till kollektivtrafiknoden vid Hjalmar Brantingsplatsen och av en hög täthet och ett stort inslag av handel och andra verksamheter inklusive den planerade besöksanläggningen för kultur.

Gestaltungsprinciper – allmän plats

Materialval - Där inte annat anges, under respektive stadsrumskaraktär, ska gaturummet utformas som ett enhetligt golv. Vid val av markmaterial ska värmestress och lokalklimat beaktas.

Träd och ledningar - Träd är viktiga stadsbyggnadselement i staden men även centrala för att hantera värmestress och dagvatten i en hållbar stad. Samtidigt måste växtbäddar och ledningar få plats under mark. Det är av stor vikt att frågorna hanteras som jämbördiga i gestaltning och projektering. Målet är att det ska finnas träd i alla gaturum i Backaplan. Under planarbetet har samordning skett av trafikförslag, ledningsdragningar och planutformning i syfte att säkerställa detta.

Tekniska byggnader - Tekniska byggnader och mindre anläggningar som krävs i stadsrummet ska omlokaliseras och ges en gemensam, ambitiös utformning med hänsyn till dess placering. Placeringen ska underordnas gångflöden och siktlinjer i stadsrummet.

Belysning - Belysningen av allmän plats ska bidra till ett sammanhängande gaturum och anpassas för gående. Ett belysningskoncept ska tas fram för varje gaturum utifrån stadsrummets förutsättningar. Hänsyn ska tas till djur och växtliv, framförallt i de gröna gaturummen.

Gestaltungsprinciper – kvartersmark

Slutna kvarter i fastighetsgräns - Alla kvarter ska utformas med byggnad i kvartersgräns och med entré till bostäder och markförlagda verksamheter mot gatan. Detta bidrar till aktivitet på gatan under stora delar av dygnet vilket bidrar till trygghet utan att gaturummet privatiseras.

Aktiva bottenvåningar - Alla sidor av kvarteren ska bidra till att aktivera och skapa trygga stadsrum. Hög entrétäthet och stor andel fönster ökar kontakten mellan ute och inne, vilket ökar den upplevda tryggheten genom att skapa ”ögon på gatan”. Mot röda och lila gator ställs krav på verksamheter i bottenvåningarna. Bottenvåningar på mindre centrala lokalgator kan även aktiveras med bostadskomplement som exempelvis tvättrum, cykelförråd eller föreningslokaler.

Sockelvåning - Byggnadernas sockelvåningar ska vara markerade och omsorgsfullt gestaltade för att stärka upplevelsen i det rum människor vistas i. Det bidrar till att skapa en mer mänsklig skala i ett högexploaterat område och stärker upplevelsen i ögonhöjd.

Sektionering - Fasadernas vertikaluppdelning påverkar uppfattning av avstånd. Den bidrar till ett variationsrikt stadsrum. Vertikalitet kan uppnås med materialändring och fasaders rytmindelning, fönsterstorlek och placering.

Entréer och gator - Samtliga entréer vänds mot allmän plats och ska hjälpa till att aktivera gatan. Entréer ska utformas med särskild omsorg och ska vara ombonade. En blandning av verksamhetsentréer och bostadsentréer skapar liv i gaturummet under de flesta av dygnets timmar. Entrédörrar får inte slå ut i gaturummet, därför ska entréer som öppnas utåt vara indragna. Indraget ska vara 2-4 gånger entrédörrens bredd för att inte uppfattas som mörkt och otryggt.

Avfasade hörn - Avfasade hörn är fondfasader och förstärks med omsorgsfull materialbehandling och detaljering. De underlättar övergången vid gatukorsningar, skapar vackra platser och underlättar orientering. Se karta nedan, *Avfasade hörn*.

Tak - tydliga avslut - Tak utgör viktiga avslut på byggnader. Platta tak tillåts endast om de fyller ett syfte, som vistelseyta, för biologisk mångfald, eller energiproduktion. Tekniska utrymmen ska inrymmas inom takutformningen.

Gavelfasader - Slutna fasader som brandgavlar tillåts inte. Gavlar är en stor del av det upplevda rummet och ska ges samma omsorg som övriga fasader. Minst 10% uppglasning per våning och balkonger är önskvärt.

Märkesbyggnader och platser

Märkesbyggnader och platser kräver särskild omsorg vid utformning och en omfattande designprocess för att säkerställa att byggnad respektive plats bidrar till staden och stärker platsen. Märkesbyggnader är de som särskilt präglar upplevelsen av staden genom sin höjd, placering eller funktion. Viktiga offentliga

platser är den centrala parken och Hjalmar Brantingsplatsen. För dessa krävs en kvalificerad gestaltningsprocess, för en fördjupad beskrivning av detta se framtaget kvalitetsprogram (SBF 2025-05-22, version 1.8).

Bostadsgårdar

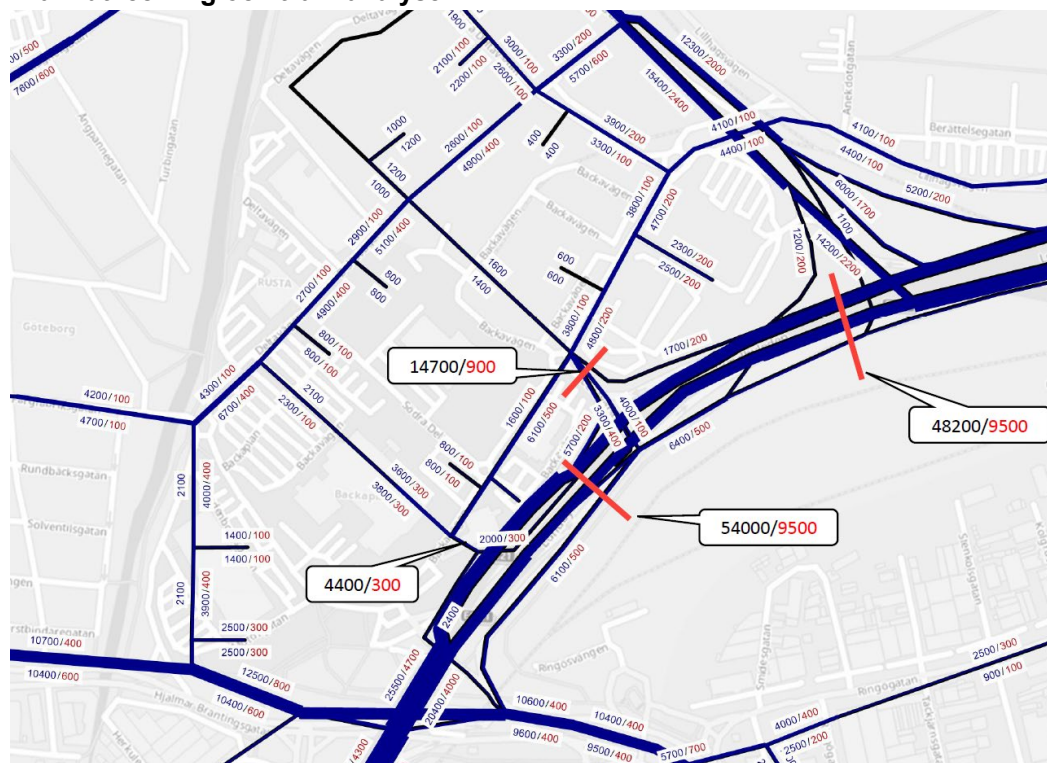
Planförslaget reglerar storlek och planterbarhet för bostadsgård inom respektive kvarter. Förutsättningarna för bostadsgårdar varierar en del från kvarter till kvarter inom planområdet. Generellt är gårdarna små, i en del fall mycket små, i förhållande till exploateringen inom kvarteret och planerat antal boende. Vidare är alla bostadsgårdar inom planområdet underbyggda, antingen med parkering/underjordiskt garage eller med handel och verksamheter. Detta ställer stora krav på genomtänkt utformning för att säkerställa de gröna värden som gårdarna också ska uppfylla. Planen reglerar i vilken grad gårdarna ska vara planterbara och utformas för att bära vissa reglerade jorddjup för att möjliggöra plantering av träd på delar av ytan motsvarande 1 träd per 300 m² gårdsyta. (I de största kvarteren gäller 1 träd per 500 m²) Grönska på gårdarna är viktigt inte bara för de direkta rekreativa värdena utan också för att skapa ett lämpligt mikroklimat.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer all befintlig bebyggelse inom planområdet att rivas då ingen av dagens byggnader inom planområdet uppvisar en sådan karaktär att det motiverar ett bevarande.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafikutveckling och trafikanalyser



Figur 34. Flödesbild för fullt utbyggt Backaplan, enligt grundscenario Hållbarhet 2040. Siffror anges som ÅVMD. Röda siffror avser tung trafik. Källa: Trafikanalys för Norra Älvstranden och Backaplan – Uppdaterad makroanalys Backaplan, WSP Advisory 2022-09-06.

Göteborg har genom Trafikstrategin (TN 2014-02-06) och Miljö- och Klimatprogrammet (KF 2021-03-25) en målstyrd snarare än prognosbaserad trafikplanering. I Program för Backaplan (2019) anges en målsättning för hur resorna till, från och inom Backaplan bör fördelas över olika trafikslag, vilket är en av nedbrytning av målen för trafikutveckling i Göteborgs stads trafikstrategi på områdesnivå. Färdmedelsandelarna är 15 % bil, 40 % kollektivtrafik, 30 % gång och 15 % cykel. Målsättningen har varit utgångspunkten för dimensionering och utformning i hela området, både vad gäller disponering av utrymme på gatorna och antalet parkeringsplatser.

Ett flertal trafikanalyser på olika nivåer har tagits fram för Backaplans utveckling, bland annat för att svara på om köbildning kan väntas uppstå i moten (vilket innebär trafiksäkerhetsproblem), samt om kollektivtrafiken har önskvärd framkomlighet. En förklaring av hur Göteborg stad ser på trafikutvecklingen i området samt de trafikanalyser som är framtagna finns i PM Trafikutveckling i Backaplan (Göteborgs stad, 2025).

Trafikanalyser som verktyg är bra på att beskriva en specifik trafiksituation utifrån den indata som matas in i modellen, men i Backaplan kommer utvecklingen av såväl exploatering och infrastruktur som kollektivtrafik och resandemönster pågå

successivt under flera decennier. Det gör det mycket svårt att välja ut representativa specifika situationer som ska modelleras och vilka indata som modelleringen ska utgå ifrån. Med detta sagt pekar ändå trafikanalyserna övergripande på en ansträngd situation inom Backaplan och längs Hjalmar Brantingsgatan, där systemet även idag ligger nära sitt kapacitetstak. Trafikanalyserna tyder på att det under vissa tider på dygnet kommer uppstå köer för biltrafik lokalt i området (Trafikanalys för Detaljplan för centrumbebyggelse inom Backaplan (DP2), Ramböll, 2023-03-22). Vid analyser av korsningspunkten Deltavägen/Hjalmar Brantingsgatan finns risk för köbildning fram till korsningen där Brantingsmotets avfart ansluter, med köbildning i Brantingsmotets som följd. Problemet avhjälpas inte av förändrade svängandelar för biltrafik i korsningen, men däremot av minskade mängder busstrafik (Trafikanalys för Backaplan DP2+DP4, sammanställning av utfört arbete vid Backaplan, Ramböll, 2024-11-14).

Det är således viktigt att reseandelen med bil i Backaplan inte blir högre än de 15 % som gatunätet dimensioneras för. På omgivande gatunät (framför allt Hjalmar Brantingsgatan) behövs eventuellt en ännu större minskning av biltrafiken än trafikstrategin anger för att systemet ska fungera önskvärt, i takt med att kollektivtrafiken ökar.

Även om det innebär ett risktagande att gå vidare med föreslagen detaljplan, gör staden bedömningen att alternativet att inte stadsutveckla området troligen ändå är trafikmässigt sämre, av två anledningar:

1. Utan planerad utveckling skulle Backaplan fortsätta vara ett externhandelsområde, vilket alstrar mer biltrafik än den planerade innerstadsmiljön.
2. De bostäder, förskolor, skolor mm som efterfrågas i planeringen i Backaplan skulle i stället uppföras på andra platser, mindre centralt i regionen, vilket totalt sett alstrar mer trafik än om de placeras i detta centrala läge.

Avsiktsförklaring mellan Göteborgs Stad och Trafikverket

I augusti 2023 tecknade Göteborgs stad och Trafikverket en avsiktsförklaring gällande ansvarsfördelning om exploateringen i Backaplan resulterar i trafiksäkerhetsproblem i Hjalmar Brantingsmotet, Leråkersmotet och Kvillemotet. Avtalet tecknades efter önskemål från Trafikverket vid detaljplanens samråd.

Parterna är genom avsiktsförklaringen överens om att gemensamt följa upp trafiksituationen för att se om trafiksäkerhetsproblem uppstår till följd av trafik till, från och genom Backaplan. Trafiksituationen ska bedömas utifrån Trafikverkets riktlinjer och krav och dialog mellan Göteborgs Stad och Trafikverket ska ske löpande. Om behov av mobilitets- och infrastrukturåtgärder uppstår ska parterna verka för att nå ett avtal gällande samverkan kring genomförande. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska i första hand vara steg 1-2-åtgärder (tänk om, optimera) enligt Trafikverkets fyrstegsprincip. Om steg 3-åtgärder (ombyggnation) behövs, så ska det primärt ske på det kommunala vägnätet. Steg 4-åtgärder (nybyggnation) ska undvikas. Göteborgs stad ska finansiera de trafiksäkerhetsåtgärder som uppstår på grund av trafik till och från

Backaplan, vilket ska regleras i ett medfinansieringsavtal. Båda parterna ska verka för att biltrafiken ska minska och genomförandet av Målbild Koll2035 inklusive metrobussystemet. Avsiktsförklaringens giltighetstid sträcker sig fram till och med fem år efter att DP 0, 1, 2, 3, och 4 för Backaplan är fullt utbyggda.

I avsiktsförklaringen om Backaplan som Trafikverket och Göteborgs stad tecknade 2023, tar staden på sig risken att lösa trafiksäkerhetsproblem som kan komma att uppstå i moten i Backaplan på grund av exploateringen i Backaplan. Att staden vågar stå för den risken, är utifrån resonemanget att stadsomvandlingen i sig kommer att ge förutsättningarna för att problemen aldrig ska uppstå.

Omställningen som förväntas ske i trafik- och resandemönster i Backaplan de kommande decennierna är stor, men fullt jämförbar med den omställning som redan har skett i Göteborgs nuvarande innerstad de senaste decennierna, där biltrafiken halverats sedan mitten av 80-talet och gång-, cykel- och kollektivtrafik har ökat kraftigt. Att Backaplan genomgår samma utveckling i takt med att området utvecklas till ny innerstad ses därför som fullt realistiskt.

För att få en fungerande trafiksituation över tid är det dock viktigt att fortsätta arbeta parallellt på flera nivåer. Dels måste biltrafiken hållas på så låga nivåer som möjligt, dels spridas ut i tid för att undvika köproblematiken i rusningstid. Även omkringliggande planering behöver fortskrida, framför allt omdaningen av Hjalmar Brantingsgatan som hanteras i ett separat stadsutvecklingsförslag, men föreslås få ett gemensamt planeringsbeslut ihop med övriga Backaplan. Den tänkta utformningen av Hjalmar Brantingsgatan minskar kapaciteten för genomfartstrafik och tar bort flera konfliktpunkter mellan bil- och kollektivtrafik, vilket kommer underlätta de utmaningar som anas i Backaplans trafikanalyser.

Inom DP2 hålls plankartan flexibel för att vid behov kunna komplettera med ett extra svängfält på Deltavägens anslutning mot Hjalmarstråket, eftersom detta är en av få åtgärder som ligger inom detaljplanens rådighet som eventuellt kan komma att underlätta situationen i korsningspunkten. Plankartan begränsar även utrymme för att bygga parkering i linje med framtagna mobilitet- och parkeringsutredningar (Trivector 2025), som i sin tur visar att planerade parkeringsmängder ligger i linje med den 15% bil-andel som området planeras för. Delar av parkeringsbehovet ersätts med mobilitetstjänster genom mobilitet- och parkeringsavtal som tecknas inför antagande.

Staden och fastighetsägarna i Backaplan kommer att formera processen ”Mobilitet Backaplan” som är en form av Grön transportplan, för att fortsätta hantera trafiksituationen i området gemensamt. Här inkluderas även arbete med Mobility management i byggskedet. Målet med Mobilitet Backaplan är att minska biltrafiken speciellt under rusningstid, och samtidigt säkra god tillgänglighet för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik även under utbyggnadstiden. Ambitionen är att man innan detaljplanerna ska antas avtala om ytterligare åtgärder som styr mot det målet.

Gator, GC-vägar

Det föreslagna gatunätet bygger på den struktur som slogs fast i programskedet och har i detaljplaneskedet studerats ytterligare. Gatornas karaktär och utformning har också studerats ur gestaltningssynpunkt inom ramen för planarbetet. Sedan samrådet har trafikförslaget bearbetas och justerats samt kontrollerats mot ledningssamordningen. Det uppdaterade trafikförslaget redovisas i PM Trafik- och utformningsförslag Backaplan DP2 (2025-02-28).

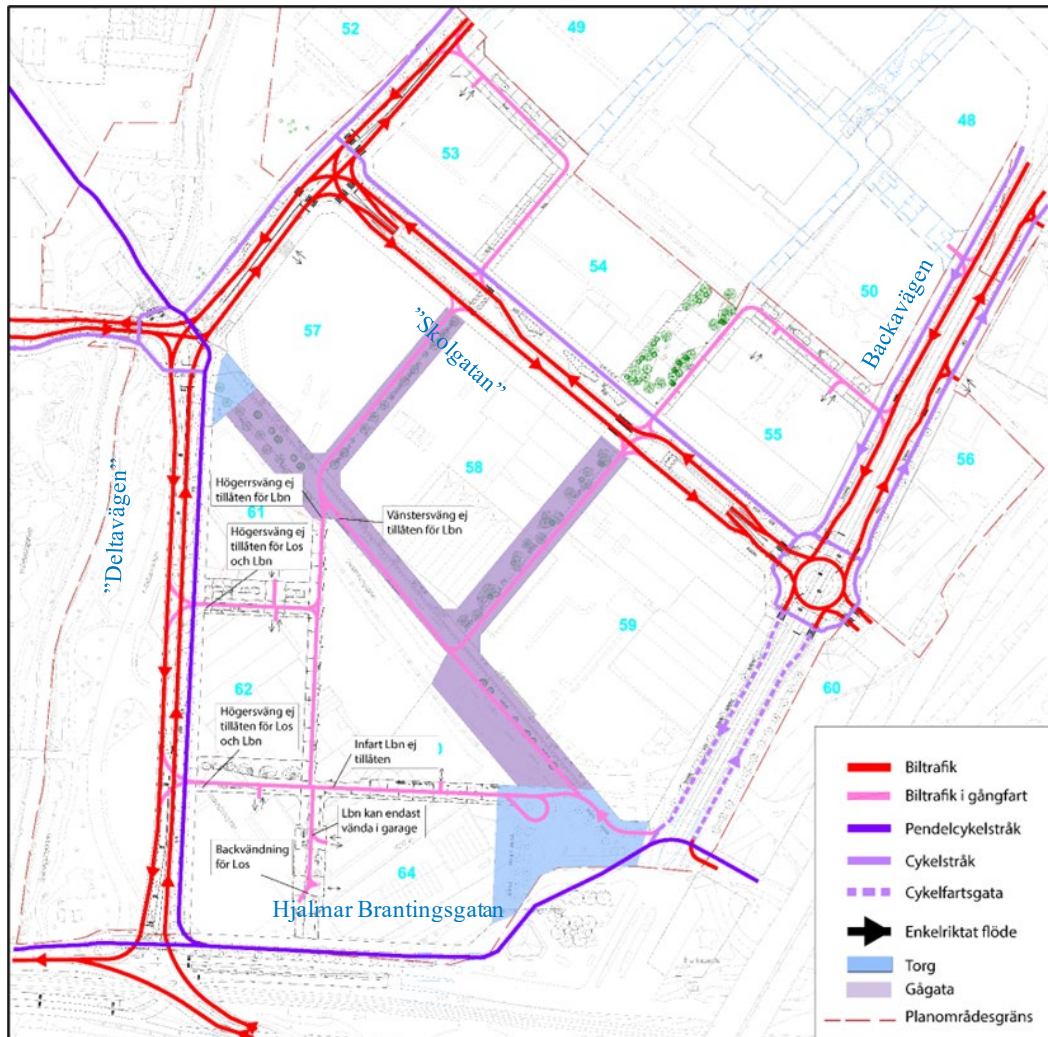


Figur 35. Trafik- och utformningsförslag Backaplan DP2. Bild: Systra

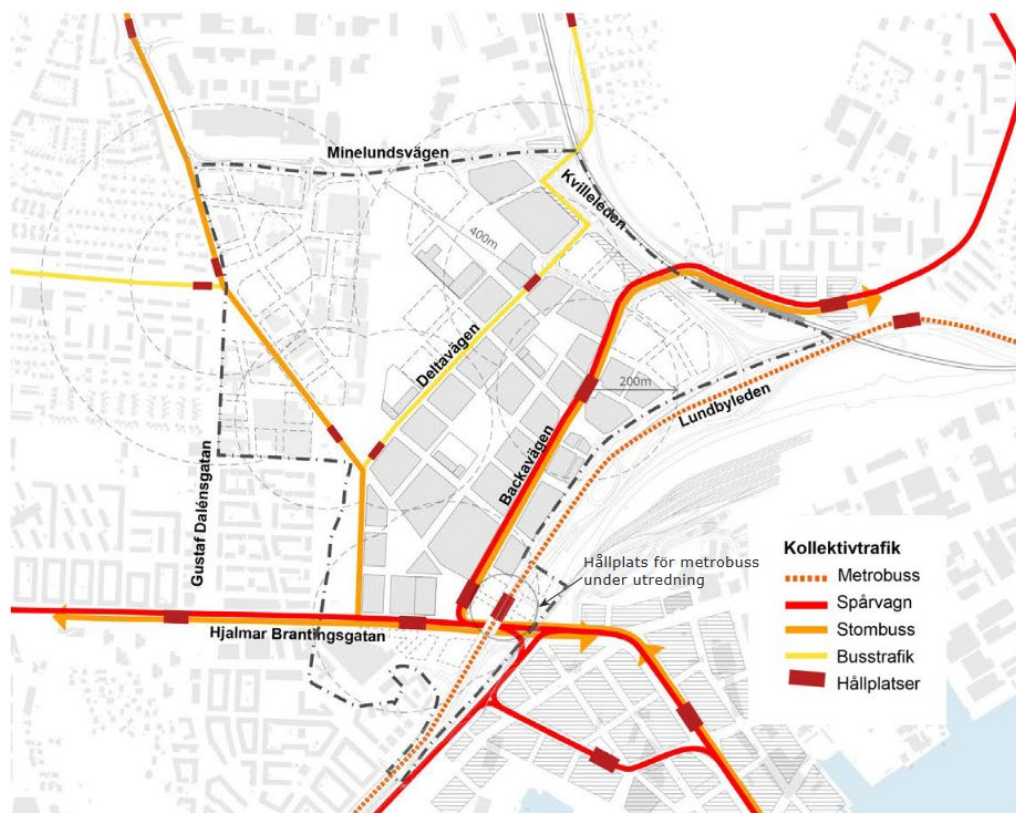
Trafikering

Planprogrammets trafikstruktur pekar ut "Deltavägen" och Backavägen som de två huvudgatorna mellan Kvilleleden/Kvillemotet i norr och Hjalmar Brantingsgatan i söder. "Deltavägen" och Backavägen utgör stommen i trafikstrukturen i Östra Backaplan, och avgränsar tillsammans med "Skolgatan" och Hjalmar Brantingsgatan det handelspräglade och mest urbana storkvarteret. (Principen med storkvarter beskrivs ovan under *Gestaltning*). I Backavägen är kollektivtrafiken prioriterad med genomfart till Hjalmar Brantingsgatan för spårvagn och buss. "Deltavägen" utgör den huvudsakliga kopplingen för biltrafik i nord-sydlig riktning från Kvilleleden i norr till Hjalmar Brantingsgatan i söder och Färgfabriksgatan i väst. Gatorna utgör en förutsättning för den planerade trafikstrukturen i området. Gatorna går genom DP2 och ansluter till DP3 och/eller

DP4. "Skolgatan" utgör den huvudsakliga kopplingen för fordonstrafik i öst-västlig riktning inom DP2, men ingen kollektivtrafik planeras längs gatan. I DP3 finns också öst/västliga kopplingar mellan "Deltavägen" och Backavägen.



Figur 36. Trafikeringskarta Backaplan DP2. Bild: Systra, kompletterad med namn och arbetsnamn på gator av SBF



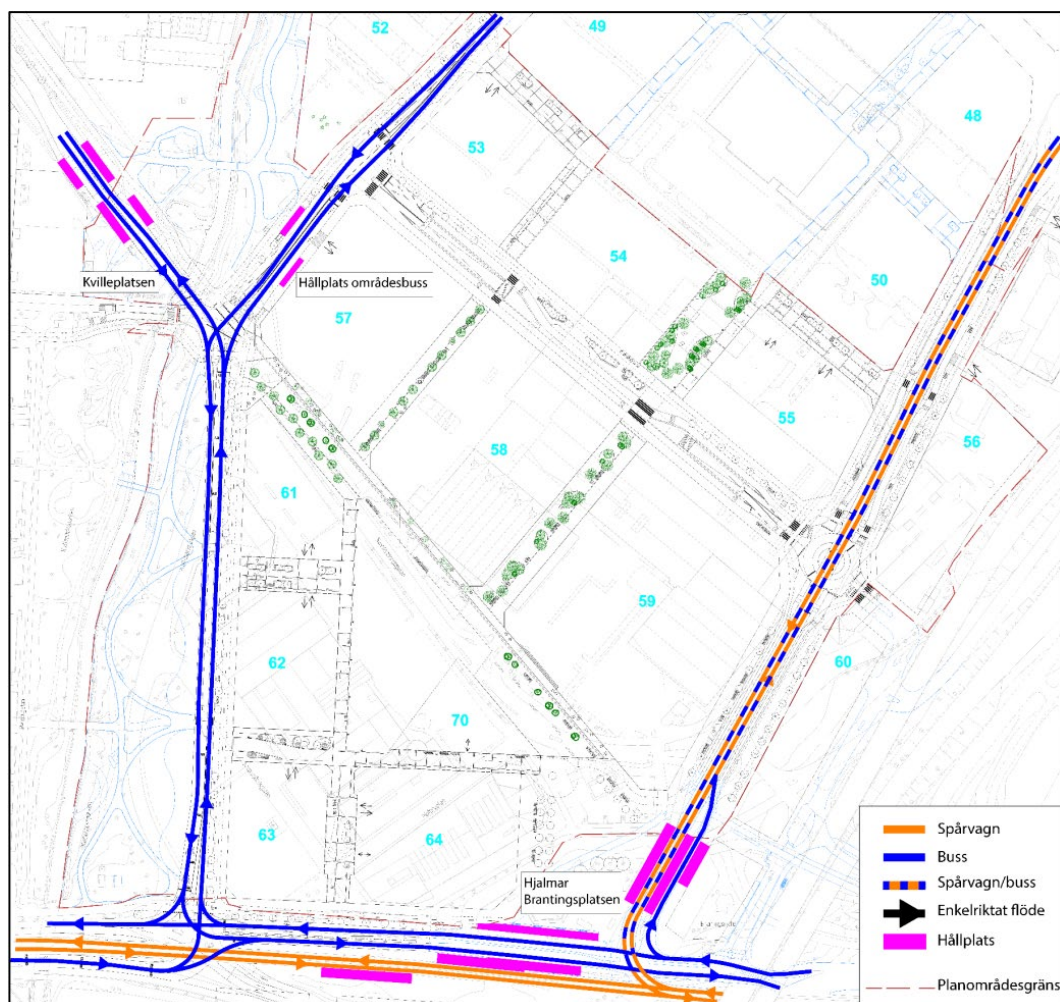
Figur 37. Principbild av planerad kollektivtrafik kring Backaplan, från planprogrammet.

Kollektivtrafik

Hjalmar Brantingsplatsen som delvis ligger inom planområdet är en av Göteborgs tyngsta kollektivtrafiknoder med spårvagnslinjer, stombussar och stadsbussar som trafikerar hela Göteborg. Platsen är en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken på Hisingen och turtätheten är mycket hög. Planeringen av själva kollektivtrafikknutpunkten görs i en pågående detaljplan för handel, kontor och verksamheter vid Backavägen (inom fastigheten Backa 866:731 med flera) inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen (DP4).

Inom planområdet utformas Backavägen med mittförlagda kollektivtrafikkörfält för spårväg och buss. Spårvägen byggs ut inom projekt *Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen* som är en del av program *Spårväg och citybuss Brunnsbo-Linné via Lindholmen* som ingår i Sverigeförhandlingen.

Även ”Deltavägen” utformas för busstrafik med både citybuss och områdestrafik på den södra delen fram till Kvilleplatsen. Norr om denna punkt planeras citybusslinjen vika av åt nordväst med en planerad busshållplats längs den framtida bussgatan i Swedenborgsgatans förlängning, medan en hållplats för områdestrafik anordnas på norra ”Deltavägen” i höjd med kvarter 57.



Figur 38. Översikt trafikering kollektivtrafik Backaplan DP2. Bild: Systra,

Swedenborgsgatan

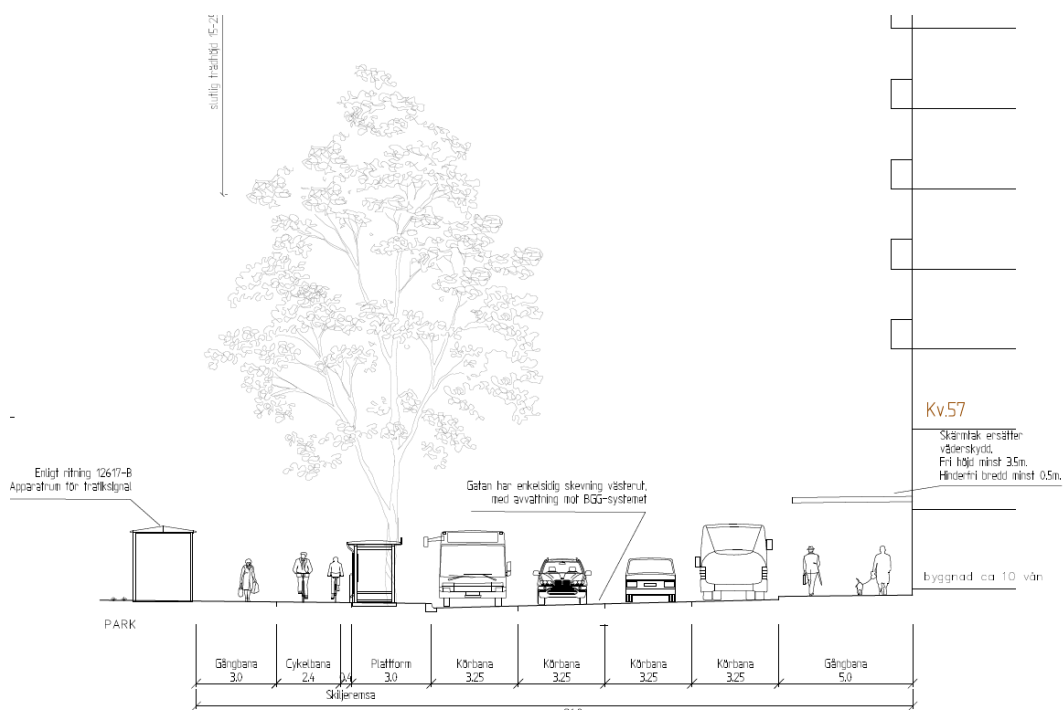
Swedenborgsgatan möter torgbildningen vid Kvilleplatsen i nordväst och torgbildningen vid Hjalmar Brantingsplatsen i sydost och löper längs med parken vid Swedenborgsgatan. I gatans södra och norra ändar finns träd, planteringsytor och möblering i gatumiljön, tack vare en bredare sektion samtidigt som parken tillåts breda ut sig i gatans mittsektion. Framkomlighet för fordon säkerställs för angöring samt drift och skötsel, men leveranser till kv. 57, 58 och 59 samt avfallshanteringen till kv. 58 och 59 väntas skötas från underjordiskt garage och de lila gatorna ska så långt det är möjligt fredas från motortrafik.

Från Swedenborgsgatan går gågator mellan kv. 57/58 och 58/59 upp mot ”Skolgatan”, även dessa utformas som gågator med ett gemensamt golv där planteringar och träd skapar en skyddande zon mot kvarteren.



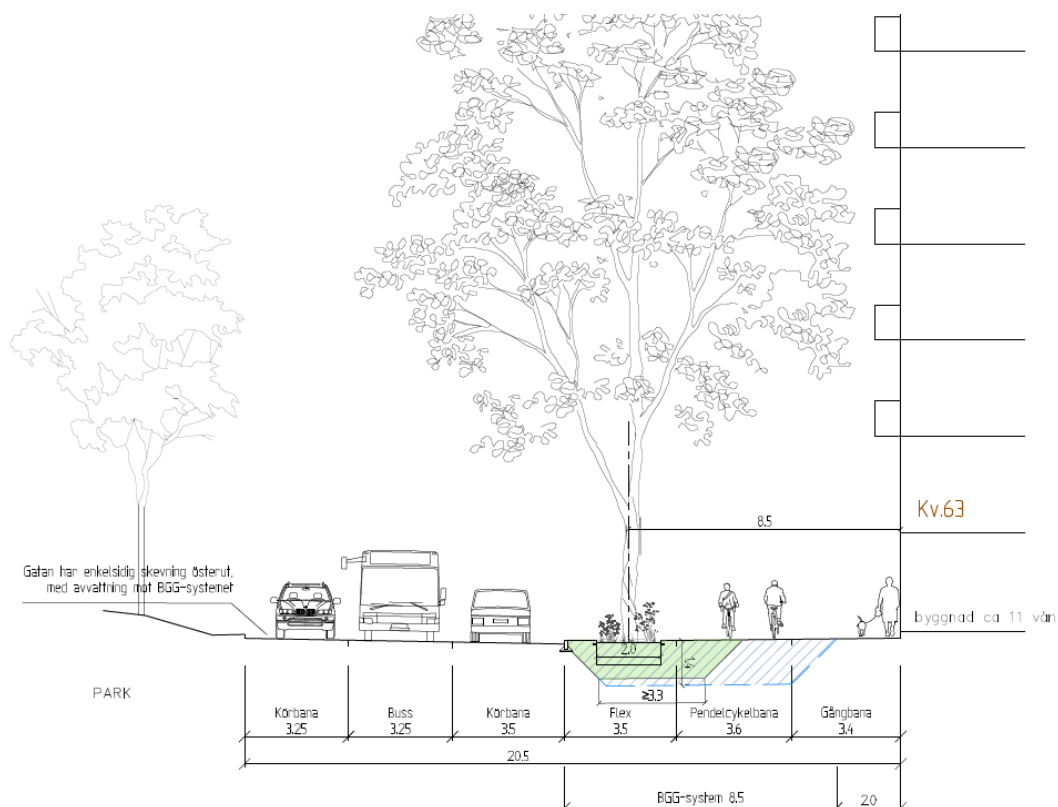
Figur 39. Vy av Swedenborgsgatan och parken mot nordväst. Bild: White arkitekter.

Gatan sträcker sig från Hjalmar Brantingsgatan i söder till DP3 i norr via Kvilleplatsen. Gatan är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan. Mellan Hjalmar Brantingsgatan och Kvilleplatsen får gatan ett körfält i vardera riktningen, samt ett svängkörfält för buss i vardera änden. Norr om Kvilleplatsen fortsätter gatan med två körfält i vardera riktningen, med hållplatser för buss på vardera sida, för att efter korsningen "Deltavägen"/"Skolgatan" övergå till ett körfält. Kvilleplatsen och korsningen "Deltavägen"/"Skolgatan" är signalreglerade. Väster om gatan ligger stadsdelsparken, och ett övergångsställe anläggs vid kv. 62/63 som utgör en del i det gröna stråket, samt en gångpassage vid kv. 62/63. Mellan pendelcykelstråket och körbanan anläggs trädrader, dagvattenhantering samt möjligheter för angöring och cykelparkering/möblering.



Figur 40. Sektion "Deltavägen" mellan Kvilleplatsen och korsningen med "Skolgatan". Hållplatser på vardera sida, skärmtak på fastighet kv. 57.

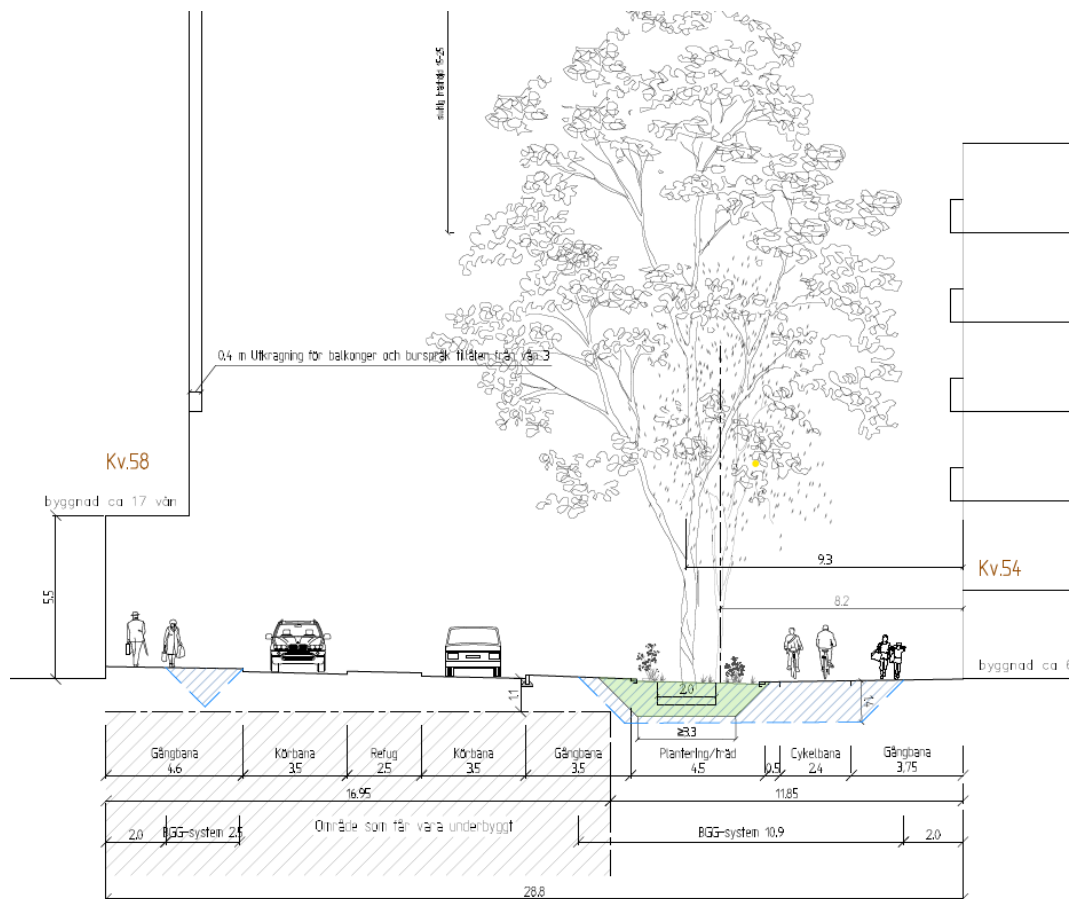
I gatans södra ände anpassas användningsgränsen för GATA i syfte att möjliggöra ett extra svängkörfält mot Hjalmar Brantingsgatan utifall kapacitetsbrist skulle uppstå.



Figur 41. Sektion "Deltavägen" vid kvarter 63. Bild: Systra

”Skolgatan”

”Skolgatan” sträcker sig mellan ”Deltavägen” och Backavägen, och har i vardera ända nedfarter till det underjordiska garaget under kv. 57-59. Garagenedfarterna förläggs på kvartersmark. Underbyggnadsrätten under gatan ger även möjlighet att koppla samman garaget med garagen under kv. 53 och 55. och rampen belägen mot Deltavägen medger för infart med lastbil (LBn). Mellan ramperna förskjuts den norra körbanan söder ut för att tillskapa en plats framför kv. 54 för trädplantering, angöring, cykelparkering och möblering.



Figur 42. Sektion ”Skolgatan” visar mittsektionen av gatan med platsbildning utanför kv. 54

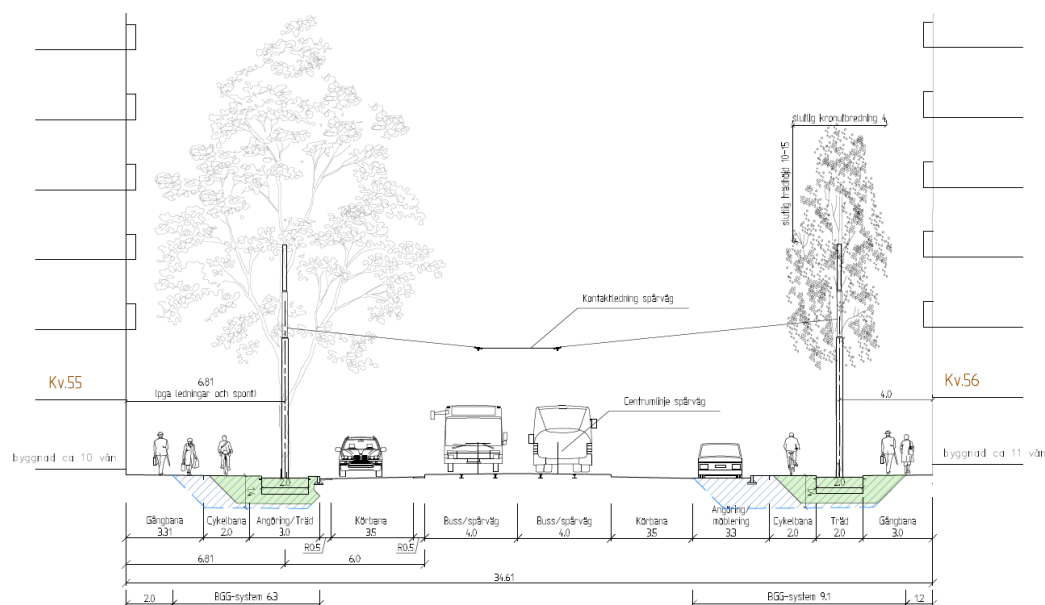
”Skolgatan” korsas av det gröna promenadstråket som löper mellan parkerna. Här görs gångpassagen extra bred för att gestaltningsmässigt skapa en tydligare koppling mellan grönstråken. Passagen förhöjs och förses med övergångsställe för att prioritera korsande gångtrafik och skapa en tydlig reglering. Ett övergångsställe förläggs även i förlängningen av gatan mellan kv. 57/58. Gångbanor anläggs längs kvarteren på gatans bägge sidor och en dubbelriktad cykelbana förlängs gatans norra sida.



Figur 43. Vy av "Skolgatan". Bild: White Arkitekter.

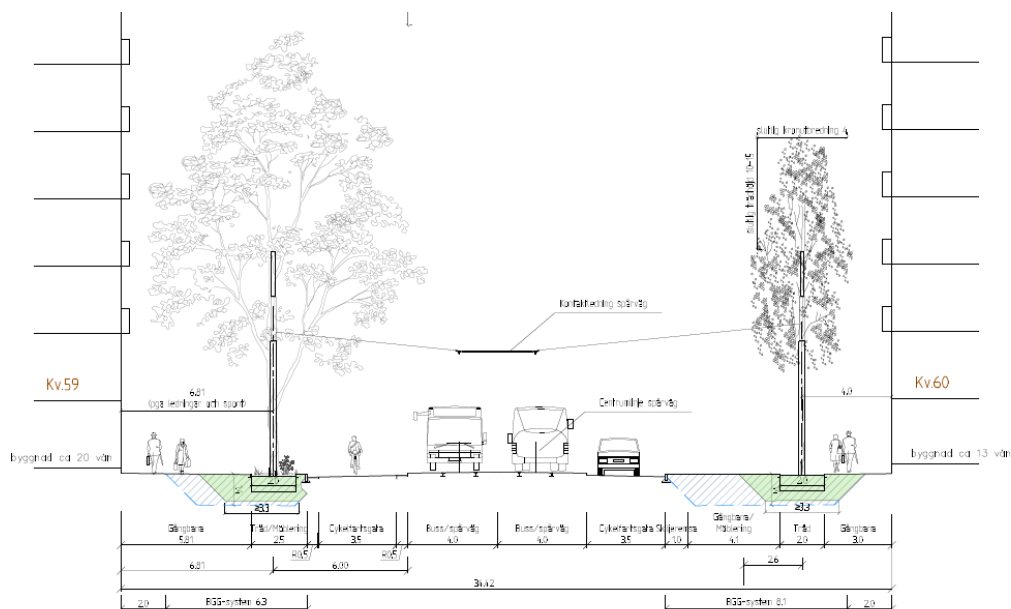
Backavägen

Längs hela Backavägen anläggs kollektivtrafikkörfält för spårvagn och buss i gatans mitt, med en total bredd om 8 meter. Även Backavägen är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan. I korsningen med "Skolgatan" bildas en cirkulationsplats med signalreglerad genomgående kollektivtrafik. Norr om cirkulationsplatsen i korsningen med "Skolgatan" löper enkelriktade cykelbanor samt gångbanor på båda sidor av gatan. På vardera sidan av kollektivtrafikkörfältet görs ett körfält för övrig trafik i respektive riktning. Mellan cykelbana och körbana finns en möbleringszon där det även finns yta för angöringsfickor. På gatans västra sida innehåller denna remsa träd. På gatans östra sida placeras träden mellan gång- och cykelbana med hänsyn till ledningar. Längs trädraderna placeras dagvattenrening och fördröjning.



Figur 44. Sektion Backavägen norr om cirkulationsplatsen. Bild: Systra

Söder om cirkulationsplatsen utformas Backavägen som cykelfartsgata, med separata gångbanor. Biltrafikflödena förväntas vara mycket låga, varför det inte anses motiverat att ha egna körfält för bil och cykel på denna sträcka. I sydlig riktning tillåts endast behörig trafik, dvs. främst transporter och angöringstrafik till intilliggande kvarter 59.

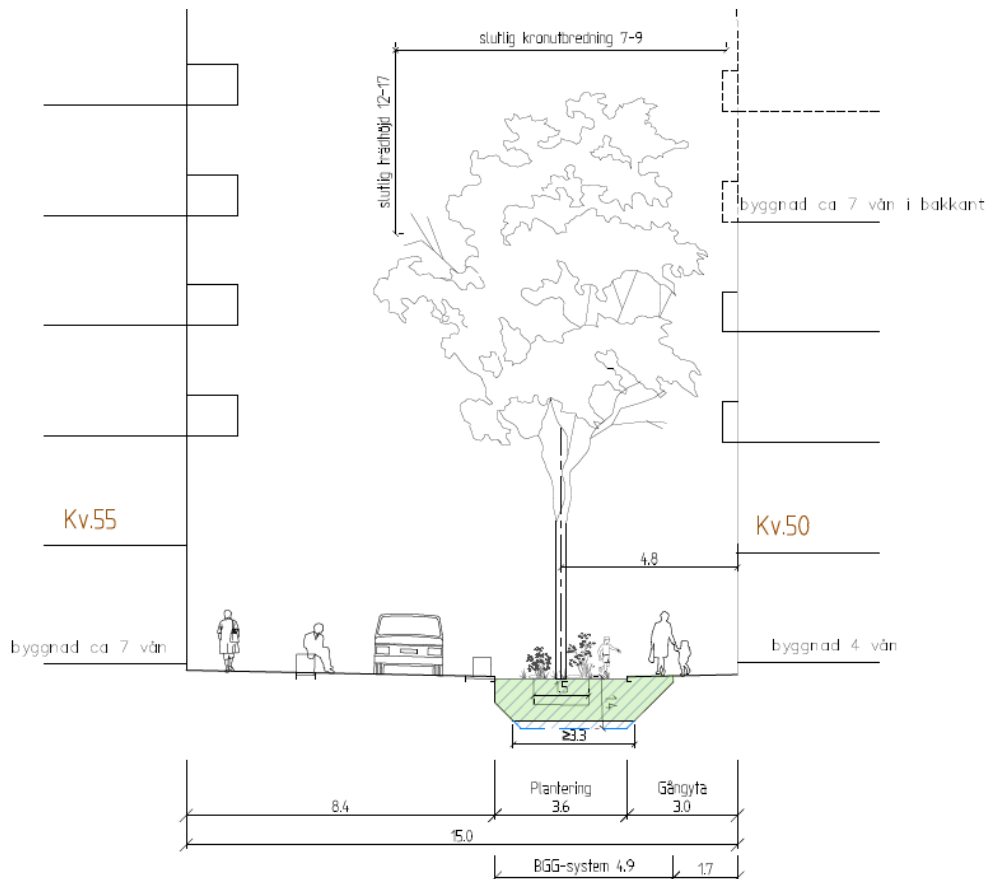


Figur 45. Sektion cykelfartsgatan Backavägen mellan Hjalmar Brantingsplatsen och "Skolgatan". Bild: Systra

Gula och gröna stadsrum

Mellan kvarteren går de gula gatorna som är lugnare bostadsgator som utformas som lågfartsgator för att gaturummet ska trafikeras på de gåendes villkor. De gula gatorna utgörs i stort sett av de gator som ansluter till de röda huvudgatorna. I DP2 finns dessa lågfartsgator i den norra delen, i anslutning mot "Deltavägen", "Skolgatan" och Backavägen, samt i den södra delen, i anslutning mot

”Deltavägen”. Gatorna utförs med utformningskoncept Gul gata enligt gestaltungsprogrammet (Mareld, september 2023). Angöring är möjlig längs gatorna och leveranser samt avfallshantering kan ske från gatorna i övrigt väntas biltrafiken främst ske till och från de garage som finns i kv. 53, 55, 61, 62, 63 och 64.



Figur 46. Sektion Gul gata mellan Kv. 55 och Kv. 50. Bild: Systra

För att hålla nere hastigheten möbleras gatorna med exempelvis planteringar och cykelställ. Det skapas därmed också skyddade stråk närmast fasaderna, där oskyddade trafikanter kan röra sig mer tryggt.

Det är också av stor vikt att skapa möblering som säkerställer trafiksäkra korsningspunkter, så att inte bilar kan köra siktskynt närmast fasaderna.

I planen ingår även två gröna gator, en väster om parken vid Swedenborgsgatan och en väster om kv. 55. Dessa gator utformas likt gula gator med ett gemensamt golv, men ligger bredvid park/grönstråk och innehåller inte planteringar/träd. Möbleringen är placerad för att skapa sidoförskjutningar för att dämpa hastigheter och angöring längs gatorna är möjliga men trafikflödet väntas bli lågt.

Cykeltrafik

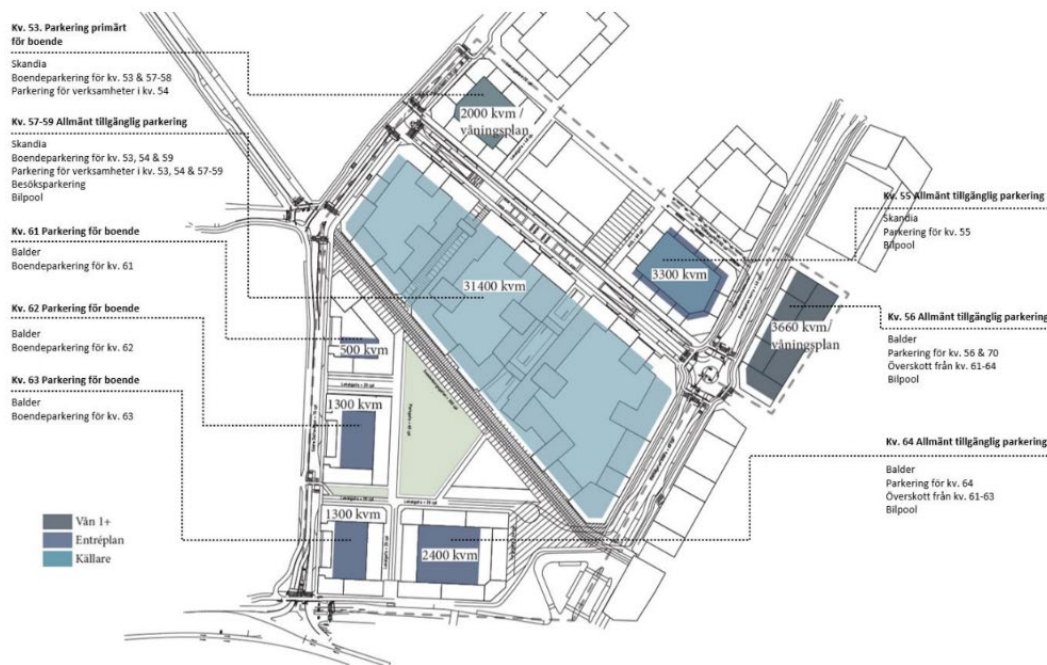
Från Hjalmar Brantingsplatsen, längs Hjalmar Brantingsgatan, ”Deltavägen” och upp mot den planerade bussgatan mot Swedenborgsplatsen löper ett dubbelriktat pendelcykelstråk. Längs Backavägen löper enkelriktade cykelbanor som ansluter mot DP1, i höjd med cirkulationsplatsen vid ”Skolgatan” övergår dessa till cykelfartsgator. Längs ”Skolgatan” löper också en dubbelriktad cykelbana.

Parkering / cykelparkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram (Trivector mars 2025). Utredningen redovisar parkeringstal och antal parkeringsplatser för bil- och cykel samt beskriver var och hur parkering för bil och cykel i respektive kvarter kan hanteras. Utredningen ger även vägledning för hur området ska planeras så att en hög standard avseende tillgänglighet, attraktivitet och hållbart resande som möjligt kan förverkligas.

För Backaplan gäller samma parkeringstal som för Göteborgs innerstad, vilket innebär 0,2–0,5 bilplatser per lägenhet och 0–13 bilplatser per 1000 m² BTA handel. Detta genererar ett parkeringsbehov för bil på ca 1800 platser utan hänsyn till fördelning mellan parkeringsanläggningar och samnyttjande. Med samnyttjande kan behovet minskas till ca 1600 platser, vilket är att föredra.

Den övergripande principen är att bilparkering ordnas på kvartersmark under mark eller under upphöjd gård. För att effektivt kunna samnyttja parkeringsplatser som används olika tider på dygnet är merparten av anläggningarna öppna för allmänheten. Undantag är kvarter 61–63, där mindre garage för boende planeras och till viss del kv. 53. Större parkeringsnoder placeras i kvarter 56 öster om Backavägen samt i en omfattande gemensam anläggning i källarplan under kvarter 57–59. I planen regleras antal BTA för parkering inom respektive kvarter baserat på Mobilitets- och parkeringsutredningen.



Figur 47. Bilparkeringslösning för Backaplan DP2 från Fördjupad mobilitets- och parkeringsutredning. Samlad parkering i allmänt tillgängliga parkeringsanläggningar (lila) samt boendeparkering (blå) i utvalda kvarter.

Mobilitets- och parkeringsutredningen fastslår att totalt 8900 cykelparkeringar behöver uppföras inom planområdet. Av dessa är majoriteten avsedda för boende och kontor. De återstående platserna utgörs av besöksparkering till besöksintensiva verksamheter som handel, restauranger, besöksanläggning m.m.

Av dessa platser föreslås hälften uppföras på allmän plats och föreslagna ytor för ändamålet framgår i trafikförslaget. Därmed förslås ett avsteg från principen att lösa parkeringsbehovet på kvartersmark. Syftet är att det finns stor samnyttjandepotential mellan besökare till verksamheter och besökare till platsen. Då kvarteren saknar förgårdsmark riskerar besöksparkeringen upplevas otillgänglig om den inte uppförs på allmän plats. De cykelparkeringsplatser som uppförs på allmän plats bör således fräntas i bygglovet för att säkerställa att staden fortsatt har full rådighet över den allmänna platsen (se Fördjupad mobilitets- och parkeringsutredning, Trivector 2025 samt Trafikförslaget Bilaga 4 för fördelning uppdelat per kvarter).

Alla byggaktörer inom planområdet har möjlighet att åta sig mobilitetsåtgärder för att minska behovet av parkering för bil relaterat till deras specifika exploatering. I mobilitetsutredningarna redovisas vilka mobilitetsåtgärder byggaktören kan åta sig att genomföra för att minska behovet av bilparkeringsplatser. Backaplan ligger centralt och det finns mycket goda förutsättningarna för kollektivtrafik, gång och cykel. En sådan grund är en förutsättning för att även kunna erbjuda och få nytta av andra mobilitetslösningar, som är attraktiva och täcker in olika typer av resbehov. För att en sänkning av parkeringstalen ska vara möjlig behöver byggherren ingå ett mobilitetsavtal med kommunen, se vidare under *Genomförandefrågor – Avtal*.

Tillgänglighet

Området är plant, vilket medför generellt sett goda förutsättningar att lösa tillgänglighetsanpassning i samtliga stråk. Detaljfrågor kring tillgänglighet kommer att behöva studeras i projekteringsskedet, till exempel vad avser behov av ledstråk och nivåutjämnningar vid passager på allmän plats. Strukturplanen innehåller generellt sett ingen förgårdsmark för att hantera behov av eventuella ramper på kvartersmark i anslutning till gatorna. Eventuella ramper behöver därmed ordnas inomhus/på kvartersmark. Det är viktigt att framkomlighet till fots och med kollektivtrafik prioriteras under ombyggnationen. Exempelvis är tydlig skyltning, säkra övergångsställen, gångstråk och ledstråk för synskadade, centrala aspekter att ta i beaktande under utbyggnadsskedet.

Angöring till kvarteren för leveranser, räddningstjänst, färdtjänst mm sker dels via infarter till planerade parkeringsanläggningar inom kvartersmarken (delvis under mark). Ytterligare möjlighet till angöring finns inom lokalgata samt i angöringsfickor inom huvudgata.

Med hänsyn till risk ska bostäder förses med brandskydd med klass TR2 vilket även innebär att trapphus ska ha klass TR2. Kravet har också grund i möjlighet till träd i gaturummen, som annars kraftigt begränsas om stegbilar ska kunna ställas upp överallt där TR2-trapphus inte finns.

Service

Skola

Behovet av skolplatser inom DP1-DP3 har bedömts till 760 i årskurs f-6 och 940 i årskurs 7–9. Inom detaljplanen tillgodoses inga skolplatser utan dessa löses med två skolor inom DP3. Inom DP3 planeras i anslutning till skolorna även en idrottshall som förutom skolornas behov även ska vara tillgänglig för föreningsverksamhet. Det innebär att beroenden föreligger mellan de olika delområdena i Backaplan.

Förskola

Behovet av förskoleplatser inom planområdet har bedömts till ca 9 avdelningar varav 8 säkerställs inom aktuell plan. Vidare ges möjlighet till förskola i kvarter 57 och 58. Eventuella förskolor i dessa kvarter förläggs i anslutning till kvarterens underbyggda bostadsgårdar. Eftersom dessa förskolor inte säkerställs i planen utan endast möjliggörs finns ett potentiellt beroende till angränsande planer.

Planområdets struktur och höga exploatering gör det svårt att åstadkomma önskvärda friytor för de förskolor som planeras. Samtliga lägen bygger på att behovet av friyta tillgodoses inom kvarteren. Friytorna blir därmed skyddade mot trafikbuller från omgivande gator. Vid utformandet av friyta för eventuella förskolor inom handelskvarteren måste hänsyn tas till sol- och lokalklimatförhållanden samt till kravet på samnyttjande som innebär att högst 50 % av gårdsytan får nyttjas som förskolegård. Inom kvarter 54 är större delen av kvarteret planlagt för förskola inklusive friyta. Tillgänglig friyta för förskolan inom kvarter 54 uppgår till ca 3200 m² motsvarande 22 m² per barn (8 avdelningar á 18 barn).

För att skapa bra förutsättningar för en god vistelsemiljö för förskola bör tidpunkten för utbyggnad av kv. 54 anpassas i förhållande till kringliggande kvarter.

Besöksanläggning för kultur

En besöksanläggning för kultur med inslag av kommersiell användning, utbildningsverksamhet och/eller lokaler för privata kulturella näringar inryms i kvarter 70 mellan parken vid Swedenborgsgatan och Hjalmar Brantingstorget. Byggrätten omfattar ca 2000 m² BYA. Planen reglerar höjder och maximal exploatering.

Kategoriboende

Planen innehåller inte särskilda byggrätter för äldre- och omsorgsboende eller boende med särskild service. Viss form av boende för äldre (ej vård) samt boende med särskild service ryms inom användning B, Bostad. Samverkan om denna typ av bostäder får ske i genomförandeskedet mellan stadsledningskontoret, äldre- och omsorgsförvaltningen respektive förvaltningen för funktionsstöd och fastighetsägarna.

Friytor och naturmiljö

Torg Hjalmar Brantingsplatsen

Exploateringsförvaltningen har, inom detaljplanearbetet för DP2 och DP4, gjort en förstudie av Hjalmar Brantingsplatsen. Syftet har varit att utreda platsens

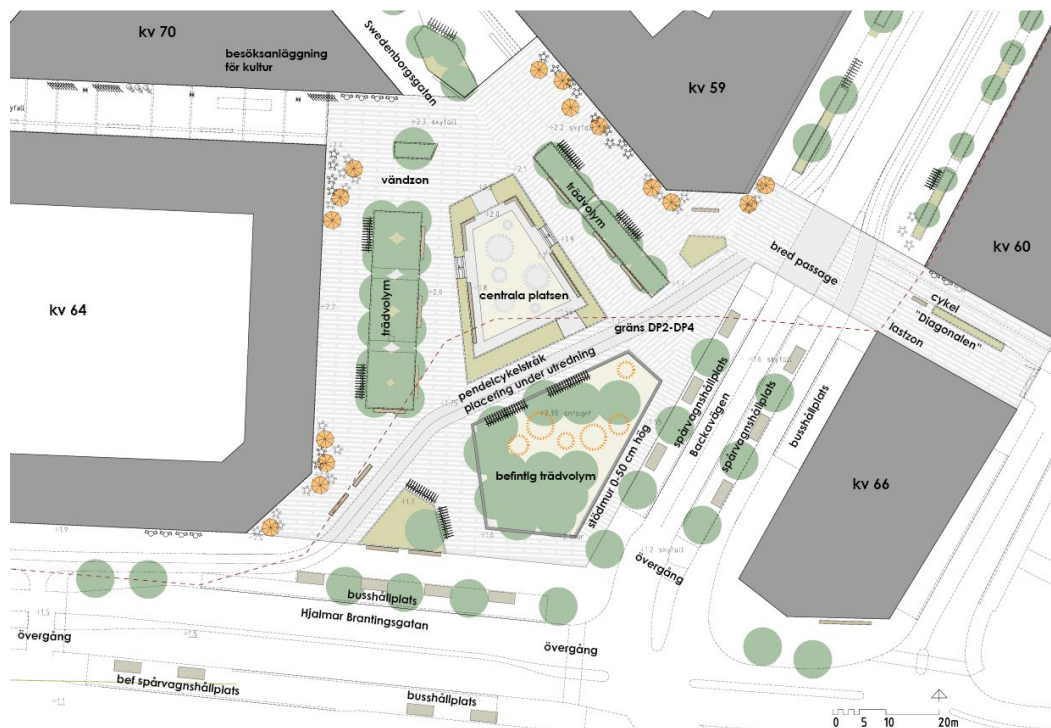
genomförbarhet med hänsyn till rumslig indelning, grov programmering, grov höjdsättning, gröstruktur kopplad till ledningsförläggning samt kostnad. Tidigare idéer har omhändertagits och förstudien ska ses som ett tidigt steg i den framtida gestaltungsprocessen för platsen.

Hjalmar Brantingsplatsen ska utvecklas och bli huvudentrén till framtidens Backaplan och dess besöksanläggning för kultur och handelscenter. Platsen kommer fortsätta vara en av Göteborgs starkaste kollektivtrafiknoder vilket medför många väntande resenärer och stora flöden över platsen. Platsen gestaltas med ståtlig karaktär och med tåliga material och utrustning.

Platsens framtida form och inramning medför att en stor del av platsen skyddas från trafik, med undantag för behörig trafik. Det stora stadsrummet bryts ner med tre större grönvolymer, varav en befintlig som delvis kan bevaras. Mellan dessa och omgivande bebyggelse bildas rum på platsen som med genomtänkt gestaltning lockar besökare till vistelse av olika slag. Centralt på platsen föreslås en nedsänkt yta vars struktur ger kanter att sitta mot och röra sig utmed. Platsen kan hantera en viss mängd skyfall.

Ett sammanhängande, slitstarkt golv spänner mellan rummets väggar och föreslås också fortsätta i den så kallade "Diagonalen" (gatan mellan kvarter 60 och 66). Hållplatserna gestaltas enligt Västtrafiks koncept och skall införlivas i platsen så att stadsrummet hänger samman som helhet. Utöver träd på platsen föreslås underplantering under dessa samt kompletterande planteringsytor med lägre vegetation som bidrar med olika ekosystemtjänster och rumslighet på platsen. Överblickbarhet på platsen för upplevd trygghet ska beaktas vid val av växter. De rumskapande elementen ordnar och styr förmodade rörelsemönster över platsen. Olika trafikslag korsar i utvalda punkter och dessa bör särskilt omhändertas. Såsom "Diagonalens" koppling över Backavägen där många trafikslag möts och korsar i olika riktningar och pendelcykelstråkets dragning och korsningar med gångflöden.

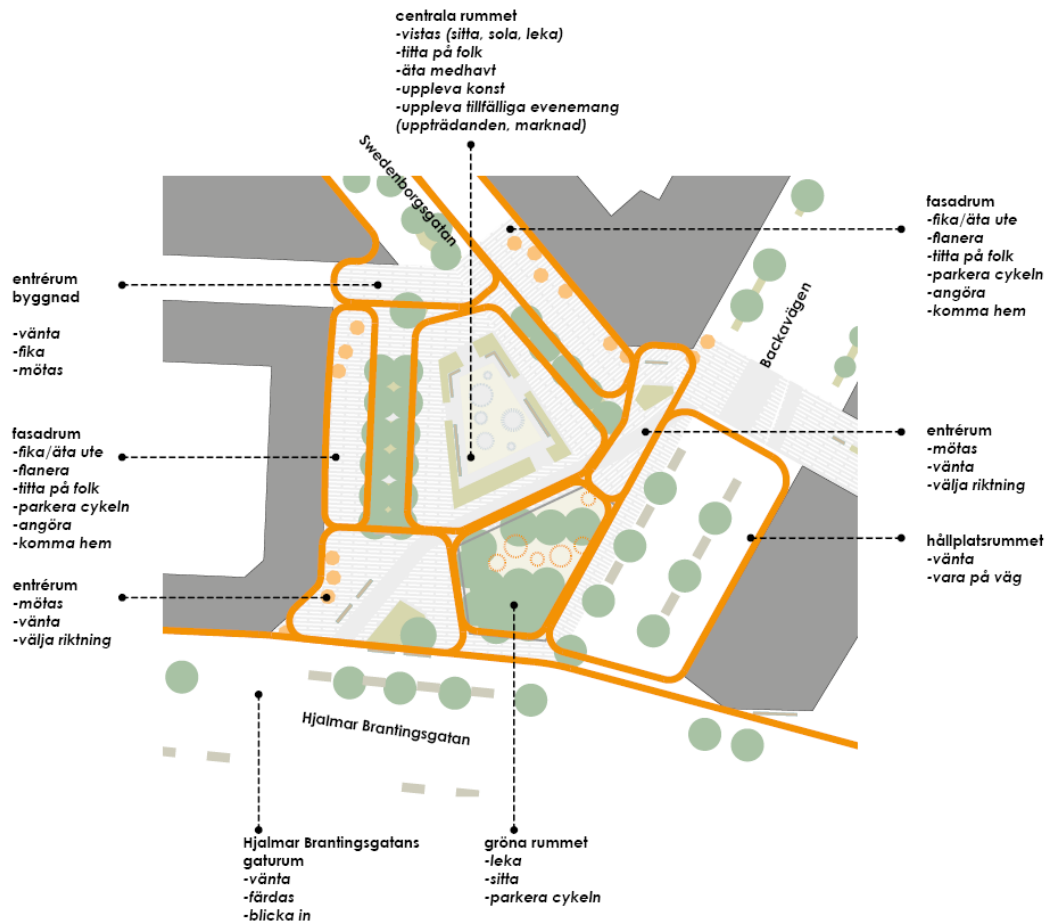
Inom platsen ligger många befintliga ledningar och därtill ska nya byggas, detta begränsar starkt möjligheten att plantera nya träd. Där möjlighet trots allt finns är det av stor vikt att eftersträva utrymme under mark för träd. Aktuell ledningsplanering ger utrymme för de två trädvolymer på västra respektive östra sidan av torget, samt för trädgropar på hållplatser längs Backavägen samt busshållplats på platsens södra del intill Hjalmar Brantingsgatan. Med utgångspunkter i skyfallsutredningens höjdsättning och befintliga höjder på Hjalmar Brantingsgatan kommer ytan slutta svagt från Swedenborgsgatans mynning mot Backavägens möte med Hjalmar Brantingsgatan. Längs fasader eftersträvas att marken hålls så hög som möjligt utifrån tillgängliga lutningar. Podier, ramper och trappor undviks. Från fasader lutar mark mot platsens mitt. De befintliga träden står på en upphöjd yta och befintliga höjder vid dessa och ovan rotsystem ska behållas. En ny eller återbrukad sittstödmur i nytt läge tar upp nivåskillnader där det behövs.



Figur 48. Översikt förstudie Hjalmar Brantingsplatsen, exploateringsförvaltningen 2025.



Figur 49. Sektion förstudie Hjalmar Brantingsplatsen, exploateringsförvaltningen 2025.



Figur 50. Rum och aktiviteter



Figur 51. Rörelser på platsen

GRANSKNINGSHANDLING

De viktigaste ekosystemtjänsterna att stärka och främja på platsen är:



Kulturella ekosystemtjänster

Social interaktion

Platsen ska bidra med olika typer av platser där besökare kan mötas, se varandra och bli sedda. Platser för att dra sig undan i lugn och ro och platser för stor gemenskap.



Fysisk hälsa

Backaplan ska utvecklas med sammanlänkade platser med sinnliga upplevelser såsom grönska, blomning, höstfärger, folkliv, vackert åldrande material och konst. Upplevelser som kan bidra till att en väljer att cykla eller gå i större omfattning. Hjalmar Branfingsplatsen skall bli en bidragande länk i ett sådant system.

Reglerande ekosystemtjänster

Reglerande av lokalklimat

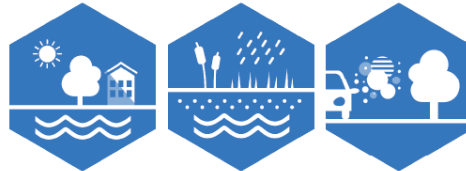
Träd (och planteringar) som med tiden blir stora bidrar med jämnare temperatur, ökad luftfuktighet, skugga och vindskydd.

Rening och reglering av vatten

Större sammanhängande blågröna lösningar fördröjer, filtrerar och renar dagvatten och kan delvis hindra översvämning. Stora trädkronor kan fördröja ansenlig mängd dagvatten

Luftrening

Stora grönvolymer filtrerar och fångar upp föroreningar



Illustrationer ekosystemtjänster
upphovsrättsinnehavare: New Division/Boverket

Figur 52. Ekosystemtjänster på platsen

Parker

Planförslaget bygger vidare på programmets intentioner om en blå-grön struktur med stadsdelspark längs Kvillebäcken, flera bostadsnära parker varav en inom planområdet, ett övergripande grönt promenadstråk och förbättrade kopplingar till omkringliggande grönområden. Detta grundas i grönstrategin samt stadens riktlinjer för vattenfrågorna.

Stadsdelsparken – Kvillebäcksparken



Figur 53. Vy av stadsdelsparken från söder. Bild: MARELD Landskapsarkitekter & Visulent (visualisering)
(Bild från samrådsskedet)

Kvillebäcksparken är utpekad som stadsdelspark i Göteborgs grönplan. Delar av parken är redan etablerad och kommer utökas i samband med stadsutvecklingen på Backaplan. Den befintliga parkytan är idag ca 2 hektar och ytan kommer mer än dubblas i samband med anläggandet av park inom planområdena för DP2 och

DP3. (ca 1,25 hektar ny parkmark i DP2 samt ca 0,85 hektar ny parkmark i DP3). Visionen är att parken helt färdigutbyggd ska omfatta 8.5 hektar.

Under samrådsskedet framtogets en förslagshandling för stadsdelsparken inom hela programområdet av Mareld arkitekter (Parker i Backaplan (DP2) Stadsdelsparken resp. Bostadsnära parken, MARELD, okt 2021). Denna har i sin tur bearbetats i en fördjupad förslagshandling för de delar som ligger inom DP2 och DP3 (Exploateringsförvaltningen 2025), vilka kommer att genomföras när dessa planer vinner laga kraft. Ursprungsförslaget bärande idéer har här omhändertagits, anpassats och utvecklats. Osäkerhet råder gällande när i tid övrig mark blir tillgänglig, stora delar är i dagsläget privatägda. Förhoppningsvis hinner anslutande stadsutveckling i kapp och parken kan genomföras i sin helhet.



Figur 54. Illustrationsplan Kvillebäcksparken inom DP2 och DP3 (Fördjupad förslagshandling, exploateringsförvaltningen 2025) Observera att området vid Kvilleplatsen är under utredning i en genomförandstudie av ny bro och anslutande plats.

Parkens karaktär, struktur och programmering

Den långsmala befintliga parken längs Kvillebäcken utökas till en bredare grönpräglad och delvis naturlig park med vattendraget som ryggrad. Parkens stomme byggs upp av befintlig och ny vegetation, övrig materialanvändning



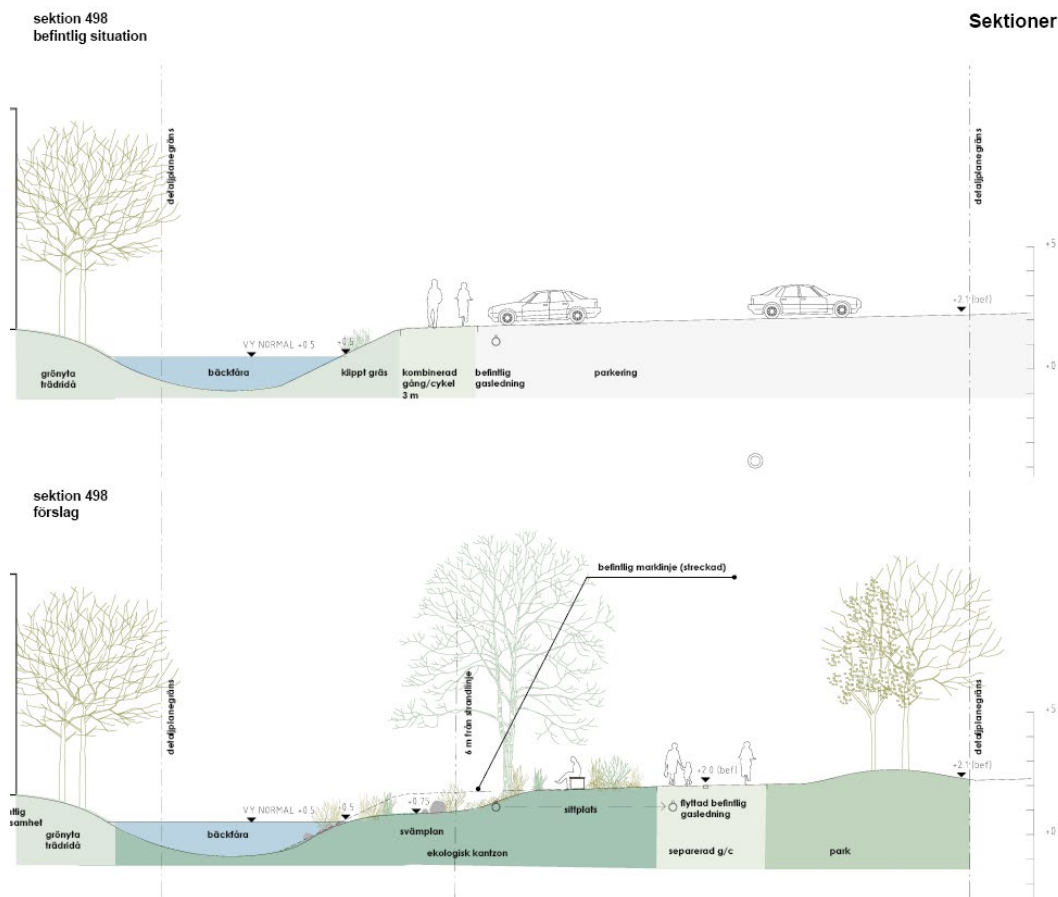
minimeras för att minska klimatavtrycket och används vid utvalda platser.

Genomförandet av parken kommer att utveckla, värna och bidra med nya ekosystemtjänster. Parkens gångstruktur fångar upp logiska rörelser från omgivande bebyggelsestruktur, både befintlig och planerad. I strukturen ingår också ett antal kopplingar över bäcken i form av befintliga och nya broar. I höjd med den befintliga lekplatsen och förlängningen av Rundbäcksgatan planeras en ny bro som förväntas kunna genomföras inom närtid. I norra delen planeras för 1-2 nya gångbroar samt en bredare gång- och cykelbro som förbinder Promenadstråket över Kvillebäcken. Dessa broar studeras vidare i samband med utvecklingen av området väster om Kvillebäcken. En av parkens huvudfunktioner blir det rekreativa stråket längs bäcken, där besökaren får röra sig i ett stycke skapad natur i kontrast mot omgivande kvartersstad. Rörelsestrukturen inom parken ges en gestaltning med lätt slingrande parkvägar som passar i parkens övriga karaktär och uppmuntrar lugnare tempo. Från Kvilleplatsen och norrut breddas vägen för separerad gång- och cykeltrafik.

Figur 55. Parkens struktur

Öppna gläntor omges av trädgångar och blir rum för olika typer av vistelse och aktivitet. Längst i norr, inom DP3, planeras en stadsdelslekplats, som blir ett komplement till den befintliga lekplatsen i söder, och kopplas till DP3s norra kvarter som planeras innehålla skola, idrottshall, promenadstråk och park. De mindre gläntorna i området norr om Kvilleplatsen kan inrymma aktiviteter såsom utegym och/eller hundpark. I södra delen finns utrymme för större öppna rum med oprogrammerade ytor för spontana aktiviteter såsom picknick, kubb och bollek. I noder där besökare antrar parken återfinns mindre platser med möjlighet att vänta och mötas. Inom den ekologiska kantzonen utformas platser med vattenkontakt i form av spånger med sittmöjligheter. Längs hela gångnätet placeras sittplatser i olika lägen med olika upplevelser både för vila, avskildhet och möten.

Vid Kvilleplatsens stadsrum kommer ny trafikbro utgöra ett avbrott i parken och det är av vikt att skapa bra kopplingar för fotgängare mellan parken över trafikytorna. Trädplanteringar på respektive sidor om trafikytorna ska knyta samman grönstråket i den mån det är möjligt. I pågående arbete med en genomförandestudie för trafikbron ingår arbete med platsen som helhet.



Figur 56. Sektion Kvillebäcksparkens norra del (Fördjupad förslagshandling, exploateringsförvaltningen 2025)

Ekologisk kantzon

Den idag klippta och branta grässlätten intill bäcken förädlas till en variationsrik kantzon med höga ekologiska värden. Slanter flackas ut och där det är möjligt grävs ytor ut för svämplan. Kantzonen utgörs av området mellan strandlinje och ny parkväg, bredden varierar men är minimum 6 meter. Här och var inom zonen anordnas platser för vistelse och vattenkontakt för besökare. Både genom tillgängliga sittplatser intill vägen och trappstigar ner till enklare spänger intill bäcken. I norra delen planeras stora inslag av trädvegetation, medan södra delen ges en öppnare karaktär främst för att inte störa knölratens livsmiljö.

Parkens ekosystemtjänster

Stödjande ekosystemtjänster

Kvillebäcksparkens utveckling innebär stor förbättring av stödjande ekosystemtjänster, dess gröna prägel med en generös kantzon kommer gynna stor mångfald i växtmaterial och livsmiljöer.



Livsmiljöer genom bland annat:

- Värna knölnatens livsmiljö (södra delen)
- Behåll befintlig trädridå
- Skapade svämplan/fläckare slänter nya biotoper
- Variation slutna delar - öppna delar
- Ångsytor, flerskiktad vegetation mm



Biologisk mångfald genom bland annat:

- Hög diversitet i växtval, inhemska material i kantzoner, inslag av exoter för större resiliens i övriga delar
- Tidiga pollenkällor, fruktgivande, bärande och blommande växtmaterial

Kulturella ekosystemtjänster

Sambandet mellan de stödjande ekosystemtjänsterna inom parken såsom biologisk mångfald och livsmiljöer och parkens kulturella ekosystemtjänster är starkt.

Genom att vistas i grönska ökar det mentala välbefinnandet och upplevelsen av årstidernas skiftningar i den variationsrika vegetationen motiverar motionsrundan året om. Parkens olika rum för vistelse och aktivitet ger förutsättningar för social interaktion genom möten, att bli sedd och se andra.



Mentalt välbefinnande genom möjlighet till:

- Lugn och ro på en bänk inom den ekologiska kantzonen
- En promenad genom färgstark höstskrud
- Ladda med fågelsång och humlesurr en kvart före jobbet



Social interaktion genom möjlighet till:

- Stadsdelslekens miljö stimulerar friare roller, där barn och föräldrar kan hitta varandra
- En svängom på dansbanan
- Mattar, hussar och hundar möts i hundparken.



Fysisk hälsa genom möjlighet till:

- Löptur längs bäcken, med stopp vid utegymmet och sedan vidare genom Promenadstråket
- Öppna ytor för spontanidrott och lek



Kunskap och inspiration genom möjlighet till:

- Studier och upplevelser av olika naturtyper i en innerstadskontext och därigenom en utvecklad ekologisk läskunnighet

Reglerande ekosystemtjänster

I parkens utformning har möjligheten till att klimatanpassa genom att omhänderta mer vatten beaktats med utrymme för ökade volymer för vatten i bäcken. Stora idag hårdgjorda ytor och klippta gräsytor omformas till mångfacetterade, gröngjorda ytor och bidrar till ett flertal reglerande ekosystemtjänster



Reglerande av lokalklimat

- Träd (och planteringar) som med tiden blir stora bidrar med jämnare temperatur, ökad luftfuktighet, skugga och vindskydd.



Luftrening

- Parkens befintliga och nya grönsstruktur, främst trädkronor, filtrerar och fångar upp föroreningar



Rening och reglering av vatten

- Stor andel hårdgjord yta blir grön och infiltrerande
- Större sektion i bäckfåran, med svämplan, korvsjö och skapad meanderbåge
- Stora trädkronor kan fördröja ansenlig mängd dagvatten
- Växter i en fläckare kantzon kan binda föroreningar från översilad dagvatten.

Dagvatten och skyfall i stadsdelsparken

Omvandlingen av ca två hektar hårdgjord yta till i huvudsak gröngjorda ytor förväntas ha god effekt för fördröjning och rening av dagvatten. Kvillebäckens sektion ökas med utfläckade slänter, svämplan, konstgjord korvsjö och en tillskapad meanderbåge norr om Kvilleplatsen. Höjdsättningen av parken medger

att skyfallsvatten från intilliggande områden kan rinna ytligt till bäcken, som är en utpekad skyfallsled i stadens strukturplan för Kvillebäckens avrinningsområde.



Figur 57. Översiktsbild över Backaplanens framtida grönstruktur med den gröna promenaden som binder samman parkerna. På västra sidan bäcken kommer sträckning av promenadstråket samt placering och utbredning av parker att studeras vidare (ljus gröna ytor i bilden).

Det gröna promenadstråket

Ett grönt promenadstråk löper genom området och kopplar samman parkerna. Syftet är att skapa ett socialt stråk som bidrar med mer grönska i stadsrummet, ekosystemtjänster och uppmuntrar till aktivitet, rörelse och rekreation. Promenadstråket fanns med redan i planeringsförutsättningar för Backaplan och har utvecklats till ett grönt, urbant aktivitetsstråk. Inom planområdet finns grönstråket i form av gröna ytor mellan kvarteren 62/63, 58/59 samt 54/55. Tillsammans med den bostadsnära parken bildas ett sammanhängande grönt stråk genom området.



Figur 58. Vintervy av södra delen av stadsdelsparken vid Kv. 62. Till höger i bild anas det gröna promenadstråkets fortsättning in mot parken vid Swedenborgsgatan. Bild: White arkitekter.

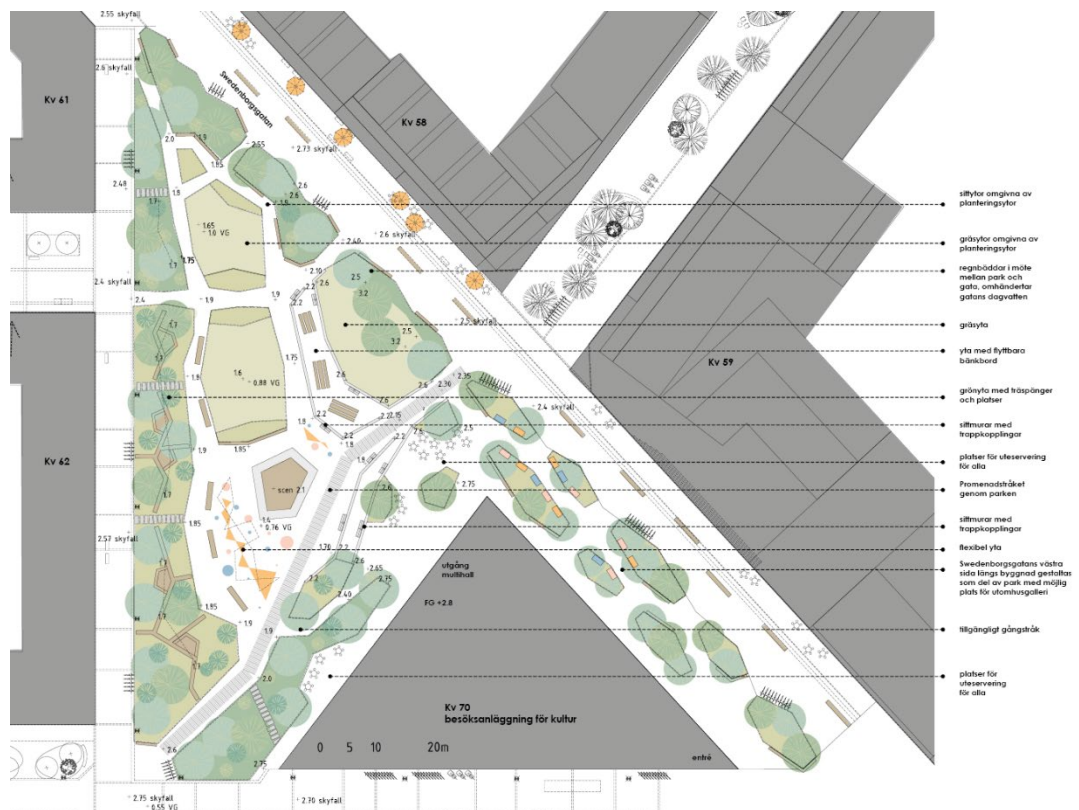
Bostadsnära parker

Programmet innehåller flera bostadsnära parker som binds samman med varandra och med stadsdelsparken längs Kvillebäcken genom det gröna promenadstråket. Inom denna detaljplan planläggs den sydligaste av de bostadsnära parkerna i anslutning till Swedenborgsgatan och en allmän besöksanläggning för kultur. Parkytan vid besöksanläggningen planläggs som Park. Tanken är att ytan ska vara en urban parkyta med möjlighet till samverkan med verksamheterna i anläggningen. Ytan ska även kunna hantera skyfallsvatten, vilket regleras i planen.

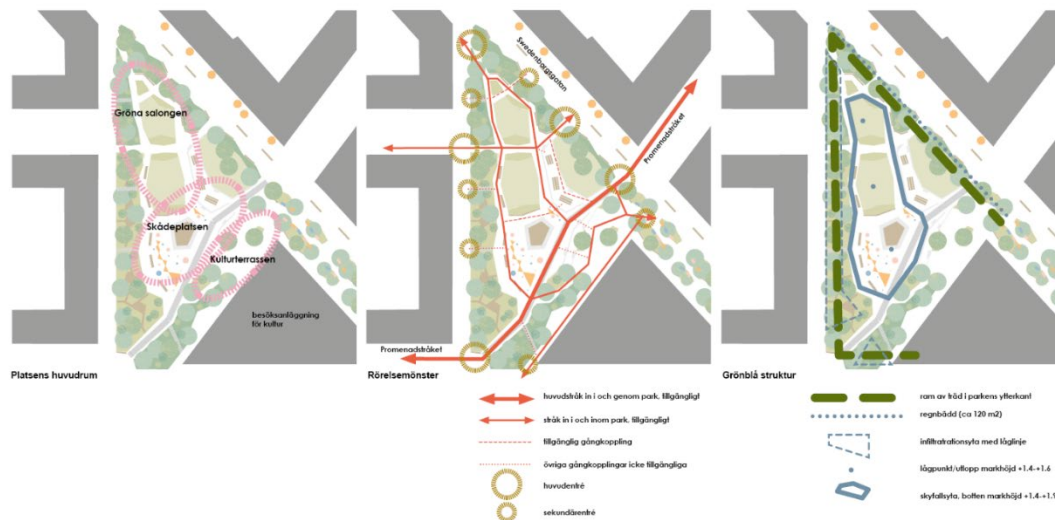
En förstudie av platsen har gjorts av exploateringsförvaltningen. Syftet har varit att utreda platsens genomförbarhet med hänsyn till höjdsättning, magasinering av skyfall, grov struktur, programmeringsidé samt kostnad. Tidigare idéer har omhändertagits och förstudien ska ses som ett tidigt steg i den framtida gestaltningsprocessen för platsen.

Parken utformas som ett grönpräglad parktorg omgiven av en robust trädstruktur med träd som på sikt blir stora och ger platsen en halvtransparent ram och grönska till de omgivande gatorna. Parkens inre hålls mer öppet för överblickbarhet. Parken delas in i tre huvudrum: Gröna salongen i norr, Kulturterrassen vid besöksanläggningen för kultur och Skådeplatsen i parkens mitt. Kopplingen mellan byggnad och park omhändertas av Kulturterrassen som visuellt och fysiskt förbinder dem. I förstudien av byggnaden planeras en multihall med utgång mot parken. Skådeplatsen blir en öppen plats för aktivitet där större evenemang kan hållas. Centralt hamnar den scen som länge funnits med i idéarbetet kring parken. Scenen omges av bänkar, sittmurar och är synlig från Kulturterrassen och dess sittvänliga stödmurar. Den öppna, flexibla ytan i anslutning till scenen kan tillfälligt möbleras upp för publik. I platsens bästa solläge kompletteras sittmurarna med en upphöjd gräsyta och en plats med flyttbara bänkbord. Gröna

salongen delas in i mer småskaliga platser med bänkar och två gräsytor inramade av planteringar.



Figur 59. Illustrationsplan från förstudie park vid Swedenborgsgatan, exploateringsförvaltningen 2025



Rörelsemönster från omgivande gator till och genom park är omhändertagna och kompletterade med en rad smitvägar mellan olika platser. I den mån det är möjligt är gångnätet tillgängligt. Promenadstråket genom parken ges en högre dignitet med större bredd och om möjligt naturstenbeläggning. I grönytan längs parkens västra sida förslås ett system av trappsteg och små platser för lek. En större kombinerad ledning för avloppsvatten har styrt placeringen av byggrätten och medfört att Swedenborgsgatans bredd mellan kvarter 70 och 59 är väl tilltagen. Sträckan längs byggnaden föreslås få en gestaltning som hänger

samman med parkens och här kan verksamheten ges utrymme för exempelvis utomhusgalleri. Det är överenskommet med ledningsägare (Kretslopp och vatten) att under vissa givna förutsättningar plantera träd ovan den djupt liggande ledningen och i kontrast till gatans östra sida kan denna bli grön. Enligt skyfallsutredningen 2021 ska 800 m³ vatten kunna magasineras i parken. En grov höjdsättning av parken har testats och förslaget uppnår kravet med råge. Tömning av parken planeras ske via tre lågpunkter med en ledning som ansluter till dagvattenledning i gatan söder om parken. Omgivande gators dagvatten leds ytligt till parkens ytterkanter och omhändertas i exempelvis regnbädd och infiltrationsyta i parkernas ytterkanter. Gångkopplingar in i parken är i stor utsträckning tillgängliga och ytan i nivå med byggnaden är förbunden till parkens låga del med trappor och tillgänglig gångväg.



Figur 60. Sektioner från förstudie parken vid Swedenborgsgatan exploateringsförvaltningen 2025

Upphävande av strandskydd

Den del av Kvillebäcken som sträcker sig genom Backaplansområdet omfattas inte av strandskydd idag. För området inom de båda detaljplanerna gäller idag flera olika detaljplaner, varav den äldsta är från 1960-tal.

För område som var planlagt 1 juli 1975 gäller att strandskydd inträder till 100 meter från strandlinjen, när nuvarande plan upphävs eller ersätts med ny plan. Planområdet ligger således delvis inom område där strandskydd inträder vid planläggning. Delar av området som berörs innanför 100 metersgränsen är redan idag planlagt som park i planer från 1975 eller 1998.

Ytor där strandskyddet inträder och upphävs

Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet för kvartersmark och allmän plats Gata och Torg samt Park (ej inom vattenområde och ekologisk kantzon 6 m från bäcken) inom planområdet.

Området som föreslås bli **kvartersmark**, och där strandskyddet behöver upphävas, utgörs idag till största delen av kvartersmark. Marken är bebyggd eller används för parkering och andra användningar kopplade till närliggande handel och övriga verksamheter. Vissa av fastigheterna är inhägnade, andra avgränsas med låga häckar och annan växtlighet. En mindre del av befintlig gata och trafikområde föreslås också ingå i kvartersmarken där strandskyddet behöver upphävas.

Området som föreslås bli **allmän plats Gata**, och där strandskyddet behöver upphävas, utgörs idag av kvartersmark som ovan, gata och trafikområde. Där Swedenborgsgatan, i den nya strukturen för Backaplan, förlängs i riktning mot Swedenborgsplatsen nyttjas trafikområdet idag för dansbana med fler parkfunktioner. Vissa parkfunktioner exempelvis dansbanan kommer att flyttas till nytt läge i parken när Swedenborgsgatans nya sträckning mot Swedenborgsplatsen byggs ut. Det finns även ett litet område söder om Färgfabriksgatan i kanten av parken där yta behöver tas i anspråk för gång- och cykelbana. Skälen till upphävande av strandskyddet inom dessa användningsområden i detaljplanen är:

- Området där strandskyddet upphävs är beläget på redan ianspråktagen mark och saknar därför betydelse för strandskyddets syfte. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 1.
- Området där strandskyddet upphävs är väl avskuret från strandlinjen av en järnväg/större väg/bebyggelse/verksamhet/annan exploatering och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 2.

Delar av planområdet där strandskyddet upphävs skiljs från Kvillebäcken genom Deltavägen. Genom att ”Deltavägen” ges delvis ny sträckning (jämfört med dagens Kvillebäcksvägen) kommer ett större område att vara tillgängligt för strandskyddets syften än vad som varit fallet före planläggning.

Områdets nya disposition bedöms väl uppfylla kravet i miljöbalken 7 kap 18 f § som säger att ett beslut om att upphäva strandskyddet inte ska omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 16 mars 2022 inte haft några invändningar mot eller haft kommentarer i övrigt gällande stadens föreslagna hantering.

Strandskyddet inträder även inom det område som planläggs som **allmän plats Park**. Området omfattar Kvillebäcksparken inom planområdet, både de delar som är planlagda som park och de delar som i gällande planer är trafikområde. En central kvalitet i stadsutvecklingen är att det befintliga grönstråket längs Kvillebäcken breddas och blir del av en stadsdelspark som sträcker sig genom hela Backaplanområdet norrut. Kvillebäcksparkens yta inom planområdet ökar enligt planförslaget med ca 1,25 ha. Utifrån parkens centrala läge och de många människor som staden planerar för på Backaplan väger de rekreativa och sociala värdena högt här. Dessutom är delar av parken kompensationsytor för skolorna i

området. Det är av stor vikt att parken kan byggas ut tidigt och att lekplatser och andra aktiviteter kan anläggas och byggas om efter behov under parkens utveckling.

Motivet till att upphäva strandskyddet även inom övrig parkmark är att genomförandet samlat kräver omfattande åtgärder. Att den blivande parkmarken i övrigt fortsatt omfattas av strandskydd, fragmenterar prövningen av strandskyddsfrågan och skapar osäkerhet kring detaljplanens genomförbarhet. Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs även inom delar av parkmarken. Alla åtgärder krävs för skapandet av parken i alla dess delar. Nu kända åtgärder som planeras:

- Ökad flikighet på bäckfäran*
- Erosionsskydd*
- Avflackning av slänter*
- Kantzon med svämplan samt skapad korvsjö*
- Avhjälpandeåtgärder markmiljö (kombineras med andra schaktarbeten i strandzonen, delvis *, men påverkar i stort sett hela parkytan)
- Ny vägbro*
- Ny gångbro*
- Trappor och spänger/bryggor*
- Sittplatser/mötesplatser (delvis *)
- Ledningar och dagvattenutlopp*
- Plantering av vegetation och nyanläggning av mark (delvis *)
- Tekniska anläggningar (byggnader)
- Lekplats
- Ev. café-/glassbyggnad
- Hundpark
- Utegyr
- Dansbana, befintlig flyttas

Vissa av nämnda åtgärder (märkta med *) ovan kräver, beroende på hur nära bäcken de behöver utföras, tillstånd för vattenverksamhet och prövas i särskild ordning. Frågan om strandskyddsdispens planeras då ingå i tillståndsprövningen. Denna samordnade prövning bör kunna tillämpas för åtgärder inom den ekologiska kantzonen närmast bäcken (6 m bred). Tillstånd till vattenverksamhet måste, för att kunna medges, överensstämma med detaljplanen.

Skäl till upphävande av strandskyddet inom användningsområde Park i detaljplanen är:

- Området där strandskyddet upphävs behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Miljöbalken 7 kap. 18 c § 5.

Den blivande Kvillebäcksparken är en förutsättning för stadsutvecklingen på Backaplan. Parken tjänar stora delar av stadens invånare som en del i ett viktigt blå-grönt stråk genom staden. Kvillebäcken och Kvillebäcksparken med sitt

innehåll bidrar med en rad olika ekosystemtjänster. Främst ökad biologisk mångfald, varierade livsmiljöer och sociala och kulturella värden för människan i form av olika rekreativa upplevelser samt möjlighet till kunskap om natur i en stadskontext.

Tillsammans med övriga parker i Backaplan, är Kvillebäcksparken starkt bidragande i stadens klimatanpassning genom att parkerna fungerar som skyfallsytor. Kvillebäcken är del av en utpekad skyfallsled. Parkerna ger också klimatanpassning genom infiltrerbara ytor och stor mängd grönmassa som fördröjer dagvatten. På sikt bidrar trädens utvecklade kronor till ett bättre lokalklimat med jämnare temperatur, ökad luftfuktighet, skugga och vindskydd. Utöver iordningställandet av den ekologiska kantzonen med syfte att stärka och bevara de ekologiska värdena och förbättra miljö kvalitetsnormen för vatten (se underlagsrapporten Backaplan DP2 -Detaljplanens inverkan på status och knölnate i Kvillebäcken Sweco 2025), kommer anläggning av dagvattenledningar samt eventuella åtgärder mot buller, skred och erosion att vara nödvändiga inom området där strandskyddet inträder. Åtgärderna behövs såväl för genomförandet av parken som för hela stadsutvecklingen i Backaplan. Parken är därmed en central del i ett angeläget allmänt intresse, som ger långsiktiga fördelar för samhället socialt, ekologiskt och ur robusthetssynpunkt/ klimatomfattigt.

Avvägning mot strandskyddets intressen

Planförslagen grundas på en sammanvägning av olika intressen med utgångspunkt från de grundläggande hushållningsbestämmelserna i miljöbalken och plan- och bygglagen; PBL 2 kap 2 § och MB 3 kap 1 §, att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Den sammanvägda bedömningen är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planerna väger tyngre än strandskyddsintresset vid detta aktuella område.

Möjligheten att uppnå det angelägna allmänna intresset genom att anlägga park och ekologisk kantzon på andra platser än huvudalternativet har inte bedömts aktuellt att studera, då det på annan plats bedöms som omöjligt eller orimligt att uppnå intresset och intentionerna i ÖP, planprogram och pågående detaljplanering.

Planförslaget har utformats så att det inte står i strid med att strandskyddets syften uppnås, utan snarare kan förstärkas. Strandskyddet ligger kvar inom kantzonen för att säkerställa de ekologiska värdena. Tillskapande av mer vistelseytor och stråk i parken i övrigt innebär stärkt tillgänglighet till strandområdet för allmänheten i enlighet med strandskyddets andra syfte. Den nya parken ger förutsättningar för att stärka trygghet och bidra till social hållbarhet, genom att ge rum för umgänge och möten, och att binda samman områden med broar och gångvägar i anslutning till det grön-blåstråket.

Ett upphävande av strandskyddet utanför ekologisk kantzon ger förutsättningar för att parken kan genomföras i sin helhet och ge de samlade förbättringar jämfört med dagens förhållanden som önskas. Den enda skillnaden mot att bibehålla strandskyddet även i denna del, är att staden i detta centrala läge måste prioritera

sociala funktioner som vid enskild dispensprövning riskerar att inte ha tillräckligt starkt allmänt intresse för att kunna beviljas samt att den administrativa hanteringen av enskilda dispenser riskerar att bli onödigt kostsam.

Kommunen ser slutligen ingen risk med upphävande, då annan markanvändning kräver planändring och då återinträder strandskyddet igen. Se vidare underlagsrapporten PM strandskydd Detaljplan 2 och 3 inom Backaplan.

Teknisk försörjning

Värme

Uppvärmning avses ske i första hand med fjärrvärme. Befintliga fjärrvärmeledningar vid Hjalmar Brantingsgatan och delvis i Backavägen behöver läggas om för att genomföra detaljplanen. Ny placering har föreslagits i den nya gatustrukturen. Fastighetsägaren/-na ansvarar för beställning av omläggning av ledningar inom kvartersmark och omläggning av ledningar inom allmän plats ansvarar kommunen för, om inte annat avtalas, till Göteborg Energi AB som i sin tur ansvarar för omläggningen av fjärrvärmeledning. Beställning ska ske i god tid innan arbetena ska påbörjas.

Nya ledningar för fjärrvärme kommer att anläggas i allmän plats GATA.

El, tele och opto

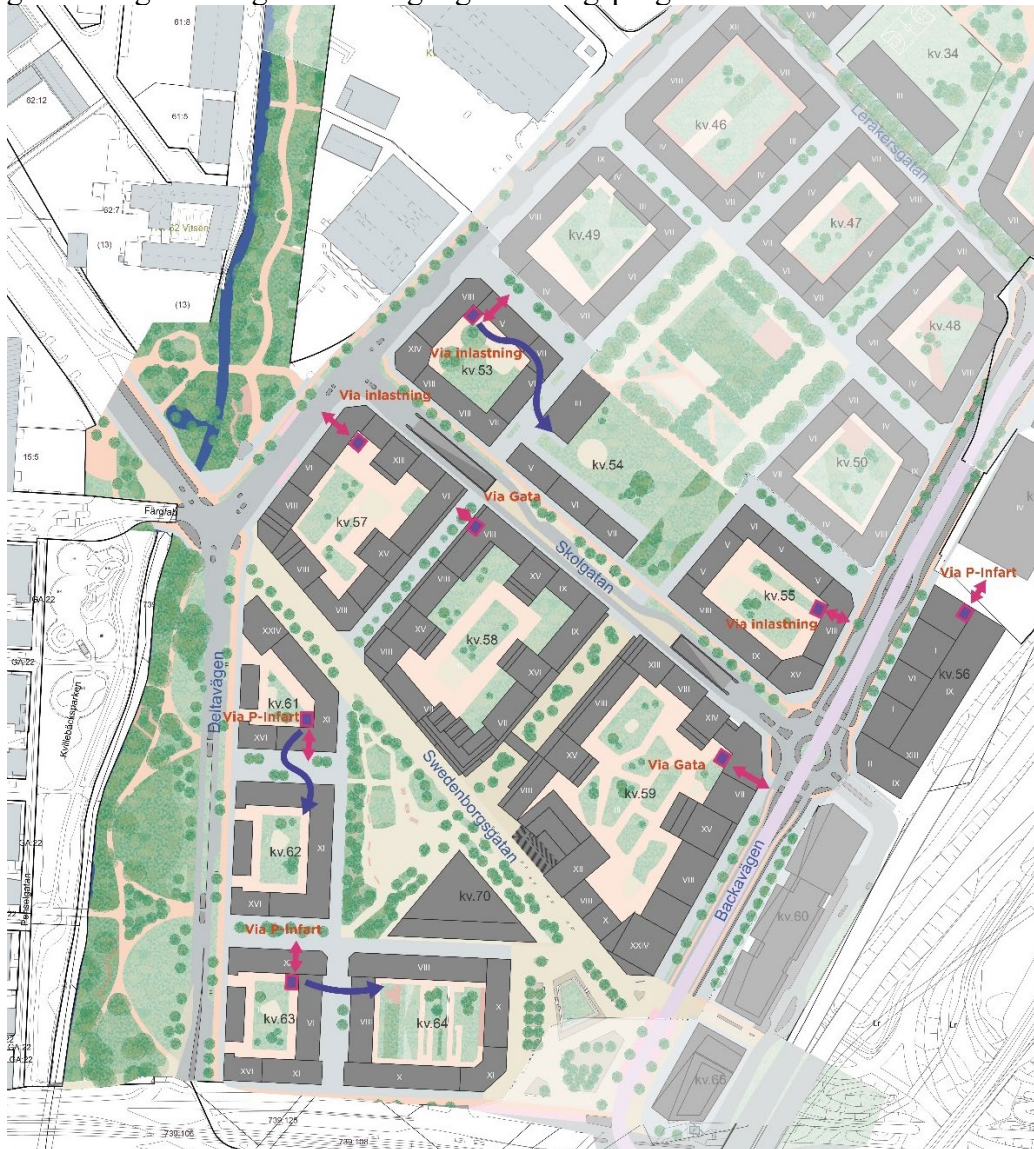
Större delen av el- och telenätet inom Backaplan kommer att läggas om för att anpassas till den nya strukturen. Ledningsnätet kommer även att behöva utökas med nya ledningar. Ledningar för allmänt ändamål har i huvudsak planerats att anläggas inom allmän plats GATA, TORG och PARK. Nya transformatorstationer med tillhörande anordningar ska anläggas inom kvartersmarken. Utöver dessa finns det befintliga transformatorstationer inom allmän plats PARK. Befintlig transformatorstation inom södra delen av Kvillebäcksparken ska vara kvar och transformatorstationen öster om fastigheten Kvillebäcken 15:5 (utanför planområdet) bedöms kunna vara kvar i sitt nuvarande läge.

Beställning till Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Skanova AB och tele2 för omläggning av ledningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren/-na för och omläggning av ledningar inom allmän plats ansvarar kommunen för, om inte annat avtalas. Beställning ska ske i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Transformatorstationer och övriga tekniska byggnader som krävs för kvartersmark avses förläggas inom kvartersmark. Nya transformatorstationer ska som princip följa rekommendationer om skyddsavstånd och storlek som anger att inom 5,0 meter från transformatorstation får lokaler inte utformas för verksamhet som innebär stadigvarande vistelse för person såvida inte skyddsåtgärder vidtas som säkerställer att genomsnittlig dygnsexponering av elektromagnetiska fält inte överstiger 0,4 μ T. I de fall som skyddsåtgärder vidtas för att möjliggöra en minskning av skyddsavståndet ligger ansvaret för att säkra att elektromagnetiska fält inte överstiger 0,4 μ T, på fastighetsägaren.

Transformatorstationer som krävs för ex. signalregleringar i trafikkorsningar placeras på allmän plats. Det är viktigt att även tillkommande nyttobyggnader, såsom transformatorstationer, elskåp etc. får en omhändertagen formgivning med

material som tillför något till stadsrummen. Val av fasadmateriäl och form på dessa mindre byggnader bör samordnas med gestaltningen av den omkringliggande offentliga stadsmiljön och överensstämma med de principer för gestaltning som anges i framtäget gestältningsprogram.



Figur 61. Förslag till placering av transformatorstationer inom kvarteren

Gasledningar

Befintlig gasledning öster om Kvillebäcken i den norra delen av stadsdelsparken samt befintlig gasledning i Krokegårdsgatan behöver läggas om för att genomföra detaljplanen. Ny placering har föreslagits i överensstämmelse med ny struktur för allmän plats gata och park. Fastighetsägaren/-na ansvarar för beställning av omläggning av ledningar inom kvartersmark och omläggning av ledningar inom allmän plats ansvarar kommunen för, om inte annat avtalas, till Göteborg Energi AB som i sin tur ansvarar för omläggningen av gasledningarna. Beställningar ska ske i god tid innan arbetena ska påbörjas.

Vatten- och avloppssystem

Planförslaget med ny kvartersstruktur innebär att många befintliga ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten behöver flyttas för att anpassas till den nya

kvarters- och gatustrukturen och ytterligare ledningar byggas ut inom allmän platsmark för att försörja de nya kvarteren. Befintliga ledningsdimensioner behöver i flertal fall ökas för att försörja tillkommande lägenheter och verksamheter samt för att leva upp till gällande dimensioneringskrav. Uppdimensionerade VA-ledningar genom Deltavägen och Backavägen i DP2 är en förutsättning för genomförande av både DP2 och stora delar av intilliggande detaljplan DP3.

En stor och djupt liggande kombinerad ledning som leder spillvatten och dagvatten från andra delar av Hisingen genom planområdet behöver flyttas för att kvarter 57 och 58 ska kunna byggas. Kvartersgränsen för kvarter 64 och kvarter 70 har anpassats för att hålla avstånd till befintligt kombinerat system i Swedenborgsgatan och Hjalmar Brantingsplatsen. I samband med genomförandet av detaljplanen planeras nya förstärkningsledningar för dricksvatten genom detaljplaneområdet för att försörja Backaplan, Frihamnen och Lindholmen samt övriga staden. De behöver genomföras samordnat med detaljplanens gatuutbyggnad och övrig ledningsförläggning.

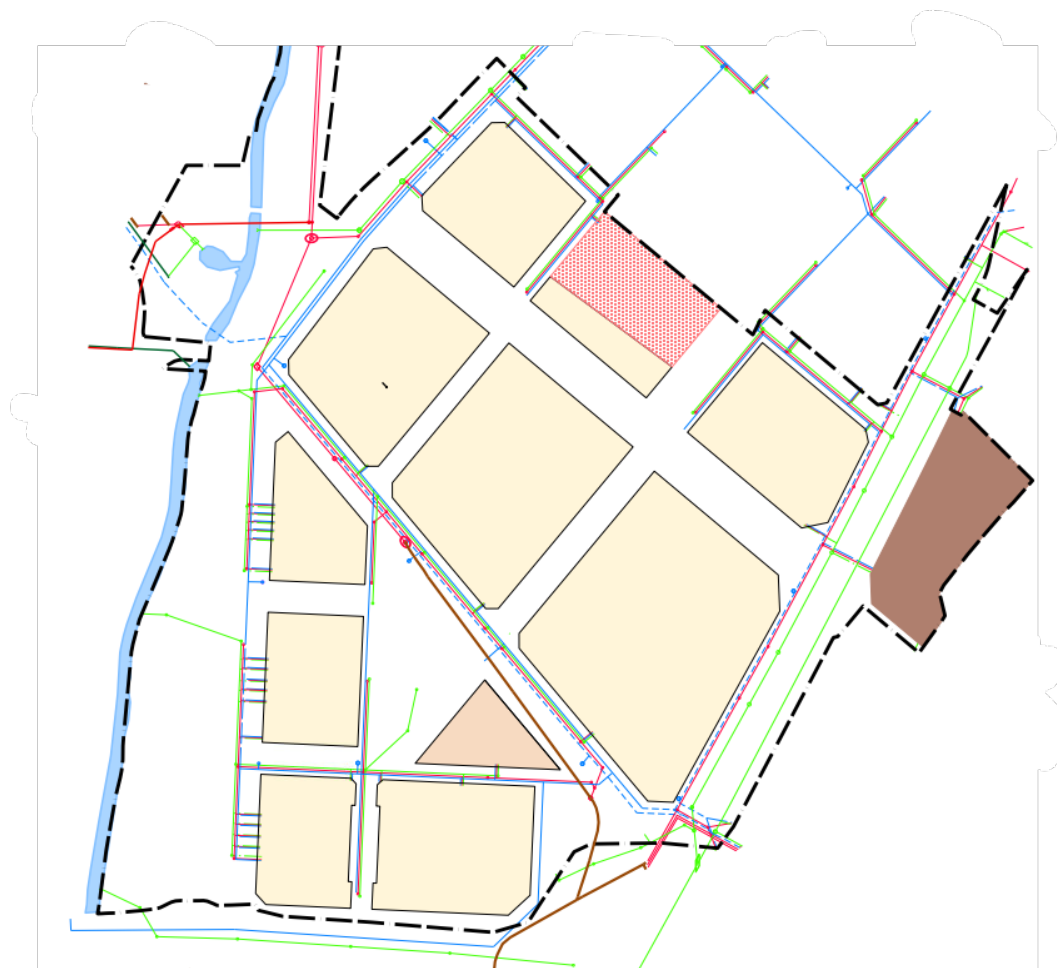
För att säkerställa att det är möjligt att bygga avloppsledningar med självfall i det flacka området som Backaplan utgör, säkerställa drift och underhåll samt utrymme i gaturummet för alla ledningsslag, träd och dagvattenhantering har fördjupad ledningsplanering och ledningssamordning genomförts samordnat med trafik- och utformningsförslag. VA-systemet som planeras kommer att kunna försörja den nya bebyggelsen som planförslaget innebär. Då detaljplanen har stora beroenden med omkringliggande områden har ledningsplaneringen gjorts samordnat med övriga detaljplaner i programområdet.

I samband med detaljplanens genomförande ska området separeras så att inget dagvatten från planområdet går till Ryaverket. Separering av dagvatten och spillvatten innebär lägre risk för bräddning av orenat spillvatten till Kvillebäcken och Göta älv i samband med stora regn, minskad översvämningssrisk för fastigheter och mindre energiåtgång vid pumpstationer och Ryaverket. Det förutsätter att en ledning byggs söderut från Backavägen, utanför planområdet, och ansluts till en befintlig dagvattenledning söder om Hjalmar Brantingsgatan. Befintlig kombinerad ledning i Backavägen används efter förändringen endast som dagvattenledning. Genomförandet av den nya ledningen kommer även att möjliggöra separering av ytor inom DP3, DP4, DP1, DP0 och stadsdelen Brunnsbo.

VA-ledningar ska dimensioneras i enlighet med Svenskt Vattens publikationer P110 Avledning av dag-, drän -och spillvatten och P114 Distribution av dricksvatten. Dagvattenledningar ska dimensioneras för centrumområde, dvs klimatanpassat 30-årsregn.

Två befintliga dagvattenutlopp till Kvillebäcken behöver dimensioneras upp och flera dagvattenutlopp flyttas vid genomförandet av detaljplanen. Utloppen föreslås placeras integrerat i den nya utformningen av Kvillebäcksparken med tanke på gestaltning och för att minimera påverkan på bottenfauna och knölnate. Erosionsskydd anläggs, förslagsvis naturliknande lösningar. Genomförandestudie för Kvilleplatsen och Kvillebäcksparken kommer att beskriva dagvattenutloppens

utformning. Anmälan om vattenverksamhet kommer att krävas för arbete i vatten och staden planerar att samordna alla åtgärder i en gemensam ansökan.



Figur 62. Framtida VA-system i DP2 enligt fördjupad ledningsplanering och förprojektering. Röda ledningar spillvatten (en sträcka kombinerad), bruna kombinerad, gröna dagvatten, blå dricksvatten. Källa: Kretslopp och vatten 250424 utifrån Norconsult arbetsmaterial 250402 samt plankartakoncept 250206).

Förutsättningar för VA-anslutning har studerats under detaljplanearbetet. Kvarter 57, 58 och 59 planeras att anslutas endast mot huvudgatorna Swedenborgsgatan, Deltavägen och Backavägen. På grund av underbyggnad med garage under stor del av "Skolgatan" och under gatorna mellan kvarter 57-58 samt 58-59 planeras i dessa gator inga VA-ledningar för att ansluta fastigheter. Tillgängligt minsta djup om 1,1 meter mellan markyta och överkant underbyggnad regleras dock i plankarta för att säkerställa att utbyggnad av vatten- och spillvattenledning är möjligt ovanpå underbyggnad (med särskilda tekniska åtgärder) om så måste ske på grund av markplanets fastighetsindelning. Fastigheter i markplan och källarplan ansluts med var sin förbindelsepunkt för vatten och spillvatten 0,5 m utanför fastighetsgräns i enlighet med Lagen om allmänna vattentjänster. För dagvatten kan vara lämpligt att ett helt kvarter har gemensam rening och fördröjning på innergården. Anslutningsfrågor gällande servisplaceringar och anslutning av 3D-fastigheter avgörs i samband med VA-anmälan och då förbindelsepunkt meddelas av Kretslopp och vatten i bygglovsskedet.

Kretslopp och vattens *Anvisningar för arbeten i mark* ska följas vid markarbeten i närheten av befintliga ledningar, det gäller bland annat massförflyttningar och vibrationer.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För avloppsanslutning med självfall ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Pumpning (på kvartersmark) krävs för eventuella ledningar från källarvåning.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 meter (RH2000). På grund av höga byggnadshöjder inom planområdet kommer intern tryckstegring krävas vilket ordnas och bekostas av exploatör. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Ryaverket

Den nya bebyggelsen inom DP2 kommer att ge upphov till ökat spillvattenflöde från tillkommande bostäder och verksamheter till avloppsreningsverket Ryaverket. Gryaabbs verksamhet vid Ryaverket har ett miljötillstånd sedan 2020. Tillståndet medger att en tätbebyggelse motsvarande 1 300 000 personekvivalenter får vara ansluten och att under en max-vecka får avloppsvatten motsvarande 1 850 000 personekvivalenter tillföras Ryaverket. Den befolkningsökning som förväntas i Gryaabbs delägarkommuner ryms väl inom dessa ramar enligt PM 20-05-27 från Gryaab. Gryaabbs samlade bedömning är att det finns kapacitet vid Ryaverket för att ta emot nya anslutningar från ägarkommunerna, inom de ramar som gäller enligt Miljöprövningsdelegationen den 29 januari 2020 meddelat tillstånd för Ryaverket. Det kommer inte medföra någon risk för att utsläppsvillkoren inte kan innehållas eller att statusklassning eller miljökvalitetsnormer i Ryaverkets recipient riskerar att försämrats relativt den påverkan som prövats i tillståndet.

Gryaab är i en ansökningsprocess om nytt miljötillstånd för befintlig verksamhet samt den utbyggnad av avloppsreningen som ska stå klar 2036. Ett nytt miljötillstånd för verksamheten förväntas finnas på plats under 2026. Det nya miljötillståndet förväntas inte begränsa möjligheten till anslutningar för att hantera befolkningsökningen i ägarkommunerna.

Brandvatten

Efter utbyggnad av ledningsnätet kommer kapacitet finnas på det allmänna ledningsnätet för brandvattenförsörjning till brandposter, trycksatta stigarledningar (för höga byggnader) och vid behov sprinklers i enlighet med Svenskt Vattens riktlinjer i P114 Distribution av dricksvatten. Trycksatt stigarledning får inte ersätta räddningstjänstens tillgång till brandpost i gata. Som alternativ till sprinkler kan egen tank användas. Sprinkler, egen tank och stigarledningar ordnas och bekostas av exploatör inom kvartersmark. Kretslopp och vatten ansvarar för ledningar fram till förbindelsepunkt. För trycksatta stigarledningar och sprinklers krävs avtal mellan Kretslopp och vatten och

exploatör. Merkostnader på det allmänna ledningsnätet som sprinklers och trycksatta stigarledningar medför bekostas av exploatör.

Dagvatten

Andel hårdgjord yta minskar vid genomförande av planförslaget då stora parkeringar och handelsbyggnadernas takytor omvandlas till parker och nya kvarter med gröna innergårdar. Minskad andel hårdgjord yta tillsammans med att dagvatten börjar renas och fördröjas ger en bättre dagvattenhantering jämfört med befintlig situation.

Rening av näringsämnen och förorenande ämnen

Dagvatten från kvartersmark och allmän platsmark ska renas och fördröjas. Göteborgs stads riktlinjer om renings- och fördröjningskrav för dagvatten ska följas. Kvillebäcken räknas som en känslig recipient och dagvatten från området måste genomgå rening innan det når bäcken. Detaljplanens genomförande ska bidra till förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten Kvillebäcken i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN). I rapporten Dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2025) beskrivs förutsättningar, krav och beräkningar mer detaljerat.

Föroreningshalter från planområdet beräknas minska efter genomförandet av detaljplanen, jämfört med befintlig situation, under förutsättning att dagvatten renas. Storleken på ytor som behöver avsättas beskrivs under avsnitt *kvartersmark* och *allmän platsmark* nedan.

HALTER µg/l	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
Före exploatering	260	1900	16	29	150	0,89	4,5	8	90 000	0,09
Efter exploatering (sammanvägt)	190	1700	13	26	120	0,6	9,4	8,2	74 000	0,089
- Allmänplats mark	130	1600	10	24	100	0,35	14	8,4	61 000	0,091
- Kvartersmark	260	1900	16	29	140	0,87	4,4	7,9	87 000	0,088
Med rening (sammanvägt)	66	790	1,8	6,6	15	0,08	3,2	1,3	12 000	0,0093
- Allmänplats mark	31	590	1	3,4	7,8	0,05	4,1	1,2	8000	0,0061
- Kvartersmark	100	1000	2,6	10	23	0,11	2,2	1,5	17 000	0,013
Målvärde	150	2500	28	22	60	0,9	7	68	60 000	0,27

Tabell över föroreningshalter (µg/l) med och utan rening samt jämförelse mot målvärde. Fet och rödmarkerade celler visar halter som överskrider målvärden för recipienten. Simuleringen motsvarar att 4% yta av kvartersmark och 7,5% yta av allmän platsmark avsätts för regnbäddar. (Kretslopp och vatten 2025)

VA-systemet byggs om vid genomförandet av detaljplanen och i framtiden kommer dagvatten och avloppsvatten att hanteras i separata system. Separeringen av området kommer att innebära att avrinningsområden ändras. Idag leds dagvatten från ca 35 % av planområdet till Kvillebäcken och resten via kombinerat nät till Ryaverket men i framtiden ska dagvattnet från alla ytor ledas till Kvillebäcken. Dels via utlopp inom DP2, dels via befintligt ledningsnät med utlopp nedströms i Kvillebäcken. De positiva effekterna av separering är minskad belastning på Ryaverket och minskad risk för nödavledning av orenat spillvatten

vid kraftiga regn, vilket ger minskad näringstillförseln till recipienterna. Dessutom minskad risk för översvämning av fastigheter samt en möjlighet för ökat basflöde i Kvillebäcken och grundvattenbildning.

Att recipienten ändras för delar av planområdet leder till att föroreningsbelastningen (totalmängder) till Kvillebäcken ökar och belastningen till Ryaverket minskar i scenariot efter exploatering före rening. Efter exploatering med planerad rening på kvartersmark och allmän platsmark minskar föroreningsbelastningen till Kvillebäcken jämfört med befintliga förhållanden för alla simulerade ämnen förutom kväve och krom. Ökad krommängd anses vara inom modellens osäkerheter (Kretslopp och vatten 2025) Mängderna av fosfor som når Kvillebäcken från området beräknas minska något, vilket är positivt för vattenförekomsten. Kväve används inte för att statusklassa aktuell vattenförekomst, och beräknas komma i lägre koncentrationer men potentiellt något större mängder. Minskade behov av bräddning bedöms även ha positiva effekter på näringsämnespåverkan. Införandet av dagvattenrening bedöms ge en positiv effekt på MKN-status avseende både förorenande ämnen (PRIO och SFÄ) och näringsämnen, se rapporten Backaplan DP2 -Detaljplanens inverkan på status och knölnate i Kvillebäcken Sweco 2025.

Tabeller över föroreningsmängder före och efter exploatering finns i dagvatten- och skyfallsrapporten (Kretslopp och vatten 2025).

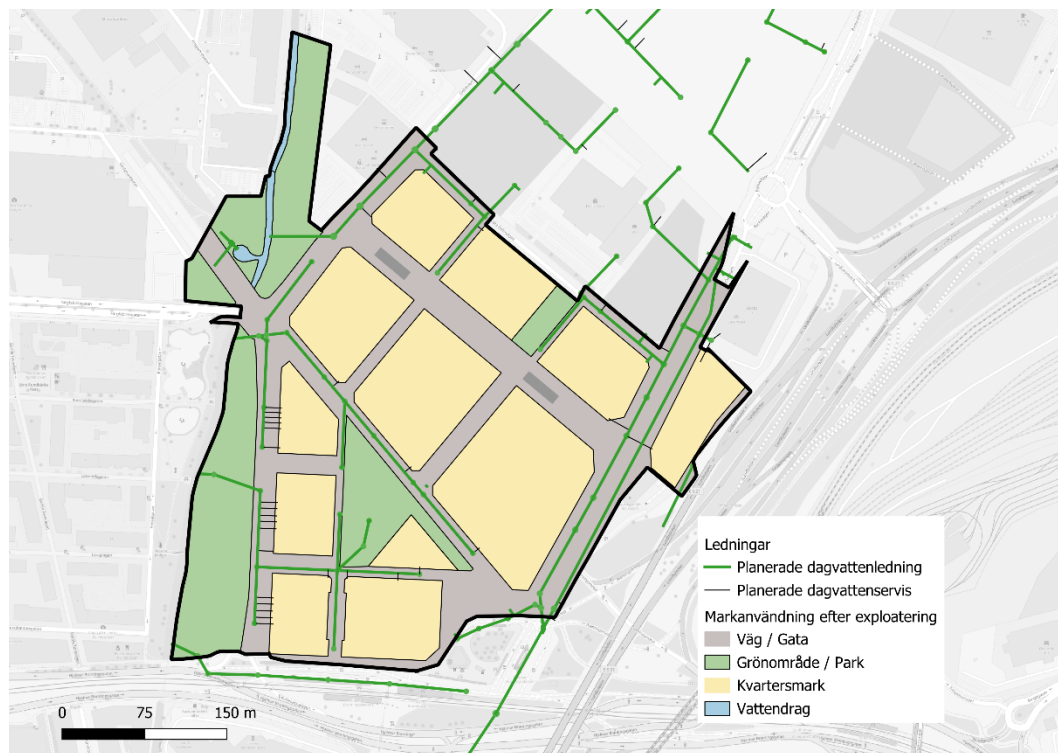
Dagvattenflöde och fördröjning

Fördröjningsanläggningar planeras inom kvartersmark och i blågröngrå system i allmän platsmark. Utbredningen av öppet förstärkningslager som möjliggörs i trafik- och utformningsförslaget innebär att stora ytor och volymer avsätts för fördröjning. Åtgärderna kommer att väsentligt minska flödestopparna till recipienten vilket är positivt för knölnate, ur Backaplan DP2 -Detaljplanens inverkan på status och knölnate i Kvillebäcken, Sweco 2025, och minskad erosionsrisk.

Eftersom ledningssystemet inom planområdet byggs ut för att klara gällande dimensioneringskrav (klimatanpassat 30-årsregn) föreligger inget fördröjningsbehov på allmänplats mark med hänsyn till brister i ledningarnas kapacitet, gällande dagvattnet som leds till utloppen inom planområdet. Däremot finns fördröjningsbehov på grund av att delar av planområdet planeras att ledas till ett befintligt dagvattensystem söder om planområdet. Fördröjning inom planområdet kommer att minska flödestopparna till det befintliga ledningsnätet och dess dagvattenpumpstation.

Planförslaget förutsätter att nedläggning av markavvattningsamfälligheten Kvillebäcken TF 1945 kommer att ske och därav har ej analyserats vilka eventuella konsekvenser ett ökat tillflöde av dagvatten får för möjligheten att bruka marken enligt markavvattningsföretagets syfte. Dagvattenutloppen i planområdet ligger inom Kvillebäckens TF 1945 och dagvattenutloppet söder om planområdet ligger utanför Kvillebäckens TF 1945. Ansökan om nedläggning av Kvillebäcken TF 1945 har skickats till Mark- och miljödomstolen i mars 2025. Se

närmare beskrivning under avsnitt *Fastighetsrättsliga frågor; Markavvattningsföretag* nedan.



Figur 63. Översikt över det framtida dagvattenledningsnätet med ny kvartersstruktur på förprojekteringsnivå. Servisplacering bestäms i bygglovsskedet då förbindelsepunkt meddelas. (Skiss av Kretslopp och vatten 250507 utifrån arbetsmaterial från Norconsult 2025-04-02).

Dagvattenhantering kvartersmark

Varje fastighet ska kunna visa att stadens krav på fördröjning om 10 mm/m² reducerad yta samt reningskrav efterlevs. Reducerad yta är ett mått på andel hårdgjord yta. Allt dagvatten som uppkommer inom fastigheten ska genomgå fördröjning och rening inom kvartersmarken. Efter rening och fördröjning kan anslutning ske till det allmänna ledningsnätet.

För att uppnå erforderlig rening inom planområdet med avseende på miljö kvalitetsnormer för Kvillebäcken har beräknats att 4% av reducerad yta inom kvartersmarken behöver avsättas för rening.

Reningslösningarna som föreslås i dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och vatten 2025) för kvartersmarken bedöms generellt medföra fördröjning av volymer motsvarande 10 mm nederbörd eller mer. Detta måste dock kontrolleras för varje separat fastighet beroende på vilken reningslösning som väljs i projekterings- och byggskedet. I dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och vatten 2025) sammanfattas fördröjnings- och reningsvolymer som behöver rymmas inom respektive kvarter, beräknat utifrån typlösning regnbädd. Reningsvolymen är dimensionerande i samtliga fall när man jämför hur många kubikmeter som behövs för rening respektive fördröjning, vilket innebär att om regnbädden dimensioneras för volymen som behövs för rening så uppnås också

fördröjningskravet. I tabellen framgår dessutom ytanspråk för renings- och fördröjningsanläggningar baserat på markanvändningen.

Dagvatten från tak och innergårdar kan exempelvis hanteras genom att avledas ytligt till regnbädd på innergårdar. Dessa anläggningar kan utformas så att de inte bara löser de tekniska funktionerna utan även tillför andra värden till kvarteren. Andra exempel på lösningar är gröna tak och regnbädd vid indragna entréer.

Detaljplanen reglerar att fasader i första hand ska placeras i fastighetsgräns. De undantag som planen medger i form av indragna entréer, medger hantering under/vid entrén av det regnvatten som avleds från tak mot gatusidan av kvarter innan det leds vidare till förbindelsepunkt. Ett annat alternativ är att leda allt takvatten mot innergården.

Detaljplanen reglerar också att tak ska utformas som sadeltak eller mansardtak, men tillåter undantag från bestämmelsen om taket anordnas i syfte att möjliggöra vistelse eller plantering. Därmed är det möjligt att bygga gröna tak som kan hantera dagvatten. Både platta och sluttande tak kan utformas som gröna tak. Möjlighet finns att samordna vistelseytor på tak med grönska och dagvattenhantering. För maximal effekt för dagvattenrening och fördröjning förespråkas så kallade extensiva gröna tak framför tunna gröna tak.

Med hänsyn till både dagvatten- och skyfallshantering är det viktigt att marken som omger en byggnad sluttar från byggnaden så att vatten inte riskerar att bli stående mot byggnaden och skada den.

Dagvattenhantering allmän platsmark

Allt dagvatten från trafikerade ytor ska genomgå rening. För att nå upp till reningskraven har beräknats att 7,5% av reducerad yta (dvs hårdgjord yta) inom allmän plats gata behöver avsättas för reningsanläggningar.

Dagvattenanläggningarna ska i så stor utsträckning som möjligt göras öppna och ytliga. Anledningen till detta är dels på grund av att den typen av lösningar ofta är fördelaktiga ur ett kostnads- och driftsperspektiv, dels på grund av att vissa gator i Backaplan kommer att ha förhållandevis ytliga dagvattenledningar på grund av att området är flackt. Utgångspunkten är att ha anläggningar som renar direkt i vägområdet och efter vattnet genomgått rening avleds det till allmän dagvattenledning. Exempel på dagvattenhantering i vägområdet är regnbädd, skelettjord vid trädplanteringar och öppet förstärkningslager under cykelbana, angöringsfickor, möblering m.m. samt genomsläpplig beläggning på angöringsfickor.

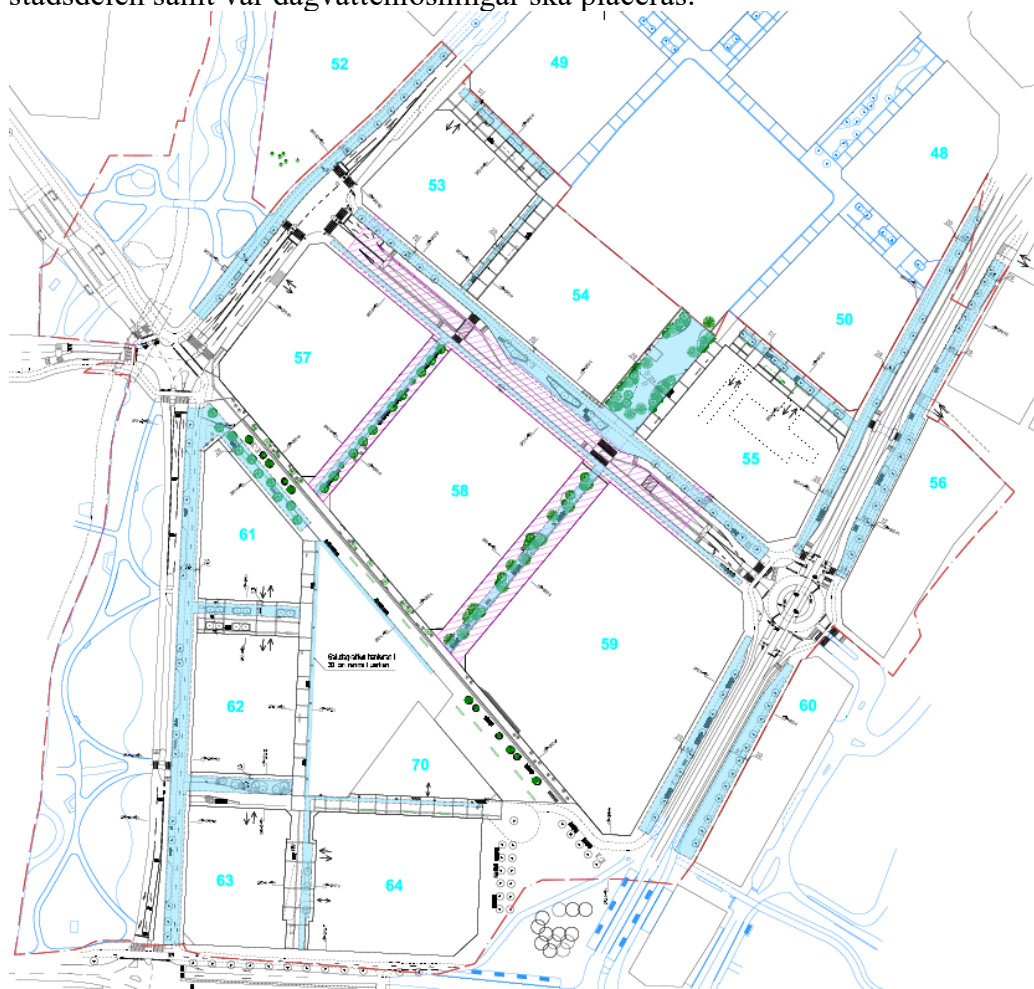
Det är viktigt att placeringen och utformningen följer principer från Trafik- och utformningsförslaget (Exploateringsförvaltningen 2025) samt Teknisk handbok samtidigt som renings- och fördröjningseffekt uppnås. Exakt placering tas fram i samband med detaljprojektering.

För rening av dagvatten i gator som gränsar till parken vid Swedenborgsgatan avsätts yta inom parkmark närmast gatorna. Det åskådliggörs i trafik- och utformningsförslag och förslagsskiss för parken.

På allmän platsmark behövs totalt 3700 m² stora regnbäddar som kan rena 2500 m³ dagvatten. Fördröjningsvolymen som behöver säkerställas (finns presenterad i avsnitt 3.1.2 i dagvatten- och skyfallsutredningen) får plats i den totala reningsvolymen. Som det framgår i figur nedan samt trafik- och utformningsförslaget planeras blå-grön-grå (BGG) lösningar längs med alla gator inom DP2 för att träden ska få bra växtbetingelser och för hantering av dagvatten. BGG är ett paraplybegrepp som i det här fallet innebär att gaturummet ska planeras och utformas tillsammans mellan olika discipliner för att rymma regnbäddar, vegetationsytor och öppet förstärkningslager i samband med övriga funktioner såsom träd, cykelparkering, möblering, angöringsfickor. I botten på BGG-systemet finns dräneringsledningar. Vattnet avleds sedan till det allmänna ledningsnätet.

Figur 64 nedan illustrerar en princip för BGG-system, med ett sammanhängande öppet förstärkningslager under gatans möbleringszon. På ytan finns flera möjligheter till utformning – träd, hårdgjord yta, regnbädd eller vegetationsyta.

Den framtida höjdsättningen som tagits fram 202, se nedan, för planprogramsområdet och justerats 2023–2025 är styrande för den övergripande höjdsättningen i Backaplan och påverkar längslutningens riktning på gatorna i stadsdelen samt var dagvattenlösningar ska placeras.



Figur 64. Schematisk utbredning i ljusblått av blågröngrå system i Backaplan DP2 (Trafik- och utformningsförslag (slutleverans 25-02-21))



Figur 65. Exempel på gaturum med BGG-system förlagd i flexzon. Det blå området symboliserar ett öppet förstärkningslager som här ligger i ett stråk utmed hela gatan. På markytan varvas hårdgjorda ytor med regnbäddar, vegetationsytor och träd på valfritt sätt. På detta sätt ges stora möjligheter till hantering av dagvatten samtidigt som gaturummet kan utformas flexibelt. (Källa: Levande stadsrum –en handbok i Blågröngrå system, Edge 2024).



Figur 66. Inspirationsbild från Stockholms stad där blågröngrått system med regnbädd och träd anlagts i Norra Djurgårdsstaden. Foto: Kretslopp och vatten

De dagvattenösningar som beskrivs i dagvattenutredningen visar sammantaget att det finns möjlighet för planområdet att uppfylla de riktlinjer som finns gällande

miljökvalitetsnormer och fördröjning av dagvatten. Förutsatt att reningslösningar på kvartermark och allmän platsmark genomförs bedöms inte möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna påverkas negativt.

Skyfall

För att uppnå kraven (TTÖP 2019) med avseende på översvämningsrisk på grund av skyfall ska följande punkter uppfyllas:

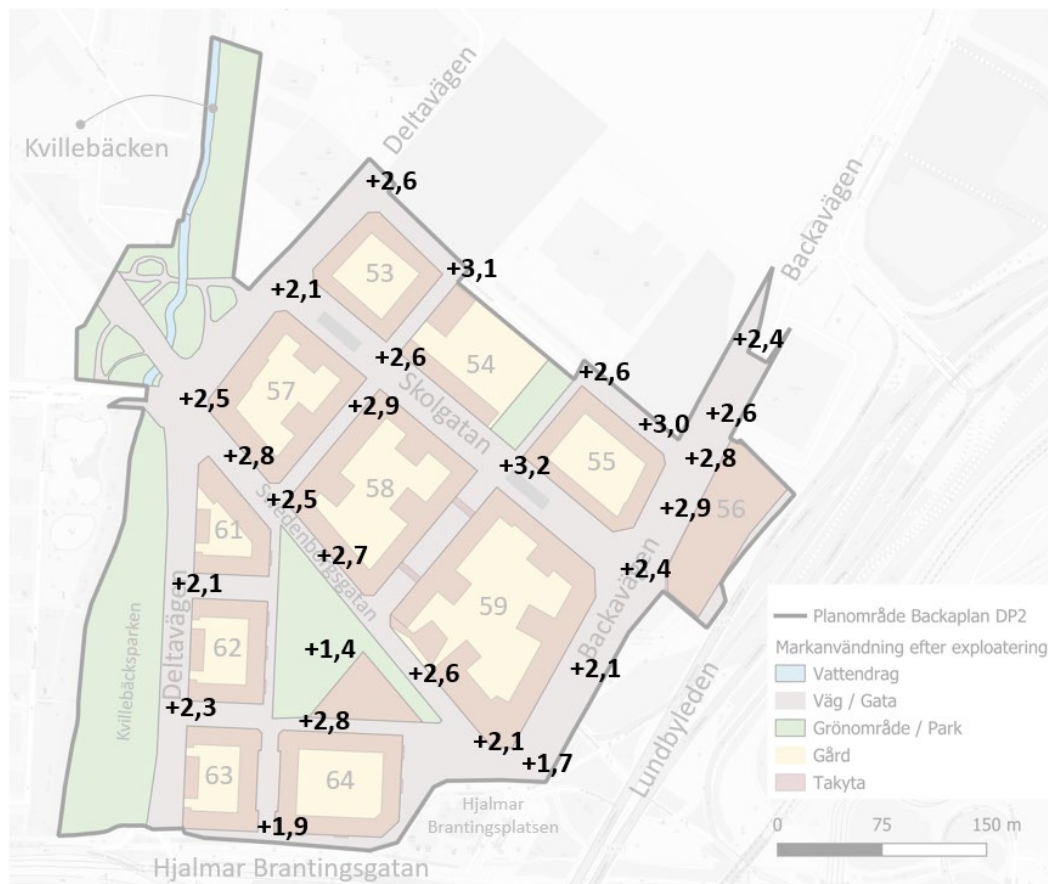
- Ny bebyggelse ska inte skadas vid översvämning.
- Samhällsviktiga funktioner och golvnivåer ska ha en marginal till högsta vattennivån som uppstår vid skyfall.
- Framkomlighet till nya byggnaders entréer och till och från planområdet ska säkras.
- Översvämningssituationen inom eller utanför planområdet ska inte försämrast.
- Strukturplaner ska beaktas.

Det handlar ytterst om att säkerställa att marken är lämplig för bebyggelse.

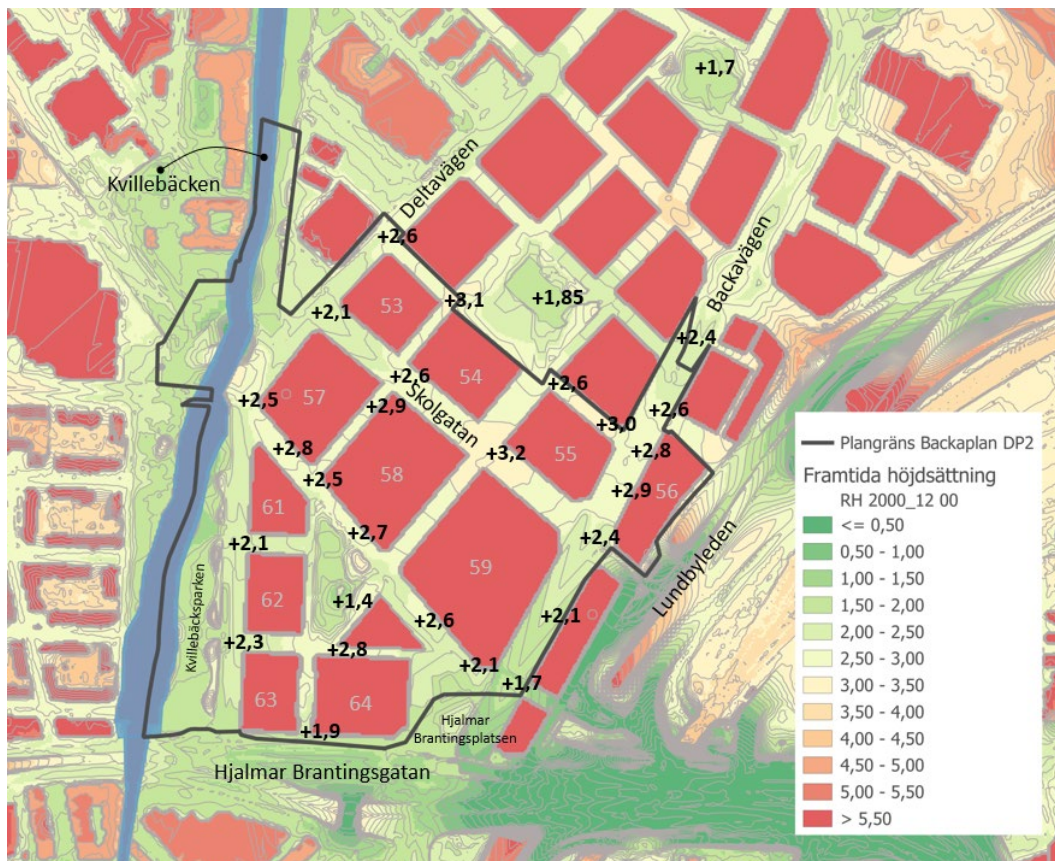
Skyfall och höjdsättning av allmän plats

Under våren 2021 togs en ny höjdsättning för hela östra Backaplan fram (Sweco 2021-05-12) som ersätter höjdsättningen i rapporten "Klimatanpassning Backaplan" från programskedet. Utredningen bygger på Tematiskt tillägg för översvämningsrisker, Översiktsplan för Göteborg (TTÖP, Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019, inarbetas under 2025 i översiktsplan) både med tanke på skyfall samt höga framtida nivåer i älv/hav. Höjdsättningen 2021 säkerställde en lutning på gatorna på minst 0,5%, vilket är minimum enligt Teknisk handbok för att kunna säkerställa avledning av dagvatten. Skyfallsvatten leds därmed både till de bostadsnära parkerna och till Kvillebäcken, i stället för att endast ledas mot Kvillebäcken. Med hänsyn till befintliga höjder kan en lutning på 0,5% inte skapas ända till bäcken.

I samband med detaljplanarbetet som pågår inom DP2, DP3 och DP4 har höjdsättningsfilen från 2021 uppdateras under 2023–2025 och en ny skyfallsmodell har byggts 2025 som innefattar både markens höjdsättning, ledningar, Kvillebäckens flöde och dess koppling till älven. Inga stora förändringar i framtida höjdsättning har gjorts inom DP2 sedan 2021 men det finns justeringar i gränsen till DP3, i gränsen till DP4, i gränsen till Hjalmar Brantingsgatan samt inom Kvillebäcksparken. Höjdsättningen för planförslaget är en viktig förutsättning för skyfallshanteringen samt för hantering av framtida älv/havsnivåer. Markhöjder finns därför utsatta på allmän platsmark i plankartan.



Figur 67. Nya markhöjder vid exploatering av Backaplan DP2. Källa: Höjdsättnings- och skyfallsutredning 2021 samt vissa av höjderna justerade i detaljplanearbetet 2023/2024 samordnat med DP3, DP4 och Spårprojektet. Se plankarta för exakt placering av markhöjder. (Kretslopp och vatten 250516)



Figur 68. Framtida höjdsättning vid exploatering av Backaplan DP2 samt DP0/Lundbyleden, DP3, DP4 och genomförd höjdsättning av DP1. Det underlag som har använts i skyfallsmodellering 2025. Se plankarta för exakt placering av markhöjder. Höjderna i parkerna är lägsta markhöjd som är acceptabel för täckning och lutning på utgående ledningar. Gestaltning och höjdsättning av parkerna avgörs i förslagshandling och detaljprojektering av parker. (Kretslopp och vatten 250516)

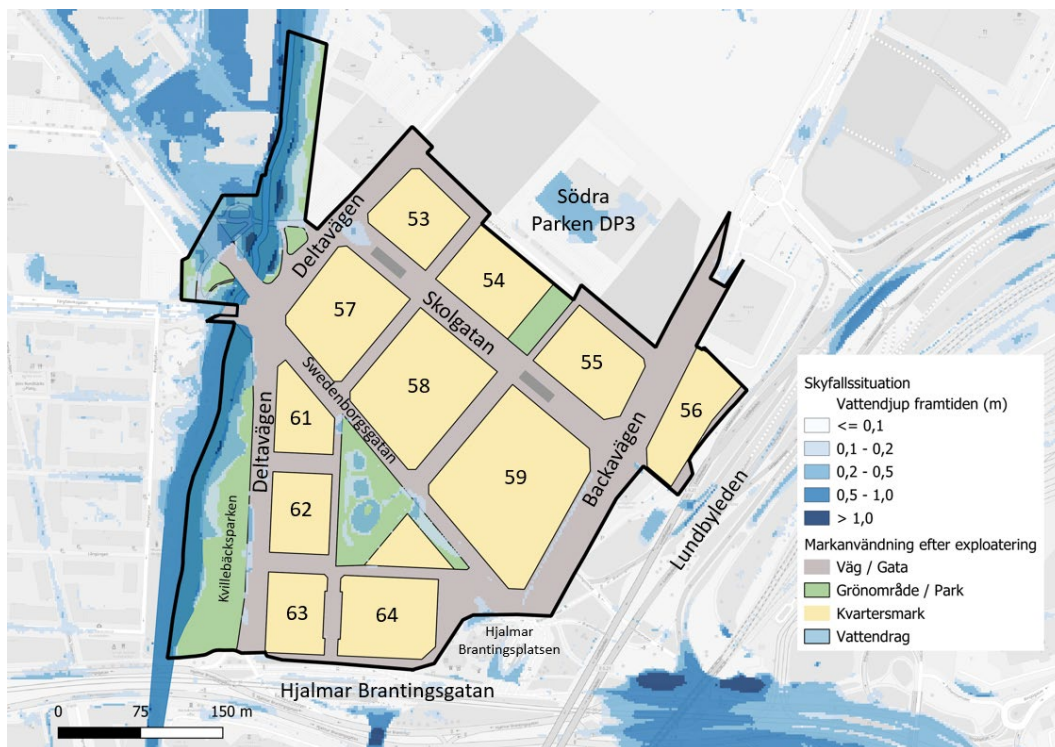
Skyfall kommer att hanteras genom att vattenflöden i händelse av skyfall leds ovan mark via gator mot parken vid Swedenborgsgatan, mot Kvillebäcksparken och mot den bostadsnära parken "Södra parken" i DP3 som ligger nordost om Södra Deltavägen. Kvillebäcken fungerar redan vid befintlig situation som ett lågt stråk där skyfallsvatten samlas och rinner mot Göta älv. En utpekad skyfallsled längs Kvillebäcken finns i Göteborgs stad strukturplan och översiktsplan. Vatten ska rinna söderut längs bäcksträckningen i riktning mot Göta älv. Vid detaljplanens genomförande säkerställs skyfallsleden genom planområdet på så vis att byggnader placeras med avstånd till bäcken, nya broar ges tillräckligt stor sektion för vattnet att passera och Kvillebäcksparkens ytor tillåts översvämmas i händelse av skyfall.

De bostadsnära parkerna vid Swedenborgsgatan och norr om Södra Deltavägen gestaltas för att skyfallsvatten ska kunna magasineras tillfälligt i en skålad yta. Efter att skyfallsregnet har avtagit töms de bostadsnära parkerna på vatten till dagvattenledningsnätet. Till vardags är parkerna torra. Se närmare beskrivning under avsnitt *Friytor och naturmiljö – Stadsdelsparken- Kvillebäcksparken samt Bostadsnära parker*.

Resultat och slutsatser från skyfallsmodellering

Beräkning och kartering av vattendjup och flödesvägar inför detaljplanens granskning har genomförts med en kopplad hydrodynamisk skyfallsmodell byggd av Kretslopp och vatten 2025 som beskriver avrinning på markytan, avledning i ledningsnätet till vattendraget Kvillebäcken samt Kvillebäckens flöde. Modellen och vilka höjdsättningsunderlag som använts beskrivs närmare i *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Kretslopp och vatten 2025). Modellen har belastats med ett klimatanpassat skyfallsregn (100-års regn med klimatfaktor 1,2 motsvarande ca 100mm under 6 timmars varaktighet). Resultatet av skyfallsmodellering med exploateringsförslag visas i Figur 69.

Notera att i figur 69 presenteras inte exakta vattendjup i Kvillebäcken. En blå färg är pålagd för att visa att där står vatten vid skyfall men rätt vattendjup för Kvillebäcken framgår i annan modul av modellen, vattendragsmodulen. Resten av området har vattendjup enligt legenden i figur 69.



Figur 69. Framtida skyfallssituation baserat på föreslagen framtida markanvändning. Maximalt vattendjup under simulerat skyfallsregn visas i blått. Notera att vattendjupet för Kvillebäcken inte är korrekt, de resultaten kan endast tas ut från en delmodul i modellen i 1D. Enligt modellen kommer nya bron inom planområdet och befintlig bro i Hjalmar Brantingsgatan ej översvämmas.

Risk för ny bebyggelse

Modellen visar att inget vatten ställer sig mot byggnader vilket är en viktig aspekt för att inte skada byggnader och att ha framkomlighet till entréer för att skydda liv och hälsa.

Öster om kvarter 61 och norr om kvarter 70 syns mindre områden där det maximala vattendjupet överstiger 0,2 meter. Bedömningen är att maxdjupet bör

kunna minskas till under 0,2 meter eller under 0,1 meter vid detaljerad höjdsättning i detaljprojekterings-skedet om höjdsättning förfinas så att vattnet avrinner i ännu högre utsträckning mot skyfallsytan i parken längs Swedenborgsgatan. Vattensamlingarna som modellen visar bedöms inte leda till stora risker för fasad. De bedöms inte heller påverka framkomlighet till entréer då resten av kvarterssidorna på kvarter 61 och kvarter 70 har vattendjup lägre än 0,1m enligt modelleringen.

Kravet om avstånd minst 0,2 m mellan maximal vattennivå vid skyfall och färdigt golv kan uppnås om färdigt golv placeras minst 20 cm över maximalt vattendjup. Där det inte är något vattendjup så är det gatunivån som gäller. Notera att det dessutom finns riktklinjer om färdigt golv på grund av översvämningsrisken från hav/älv (se avsnitt *Högvatten vid höga nivåer i älven och havet*) samt riktklinje om avstånd mellan färdigt golv och marknivå i förbindelsepunkt för avloppsledningar (se avsnitt *Vatten- och avloppssystem*)

Framkomlighet på gator och till entréer inom planområdet

Modellen visar att vatten kan avledas ytligt längs med vägarna mot parken vid Swedenborgsgatan, mot Kvillebäcksparken och mot den bostadsnära parken "Södra parken" i DP3 som ligger nordost om Södra Deltavägen i enlighet med de planerade riktningarna för skyfallsvatten som togs fram i höjdsättning- och skyfallsutredning 2021. Se mer om beroenden mellan planer i figur 72. Inga vägar visar stående vatten med ett större djup än 0,2 m vilket innebär att alla entréer kan nås vid skyfall.

I gränsen mellan Kvillebäcksparken och nya "Deltavägen" syns i figur 69 ett smalt område med vattendjup högre än 20 cm men som inte påverkar framkomlighet på gatan. Det finns bullervallar i höjdsättningen av Kvillebäcksparken med öppningar mellan vallarna för att skyfallsvatten ska kunna passera från gatan mot bäcken. Det är viktigt att detaljerad höjdsättning av gata och kanten av parken i detaljprojektering genomförs så att skyfallsvattnet styrs mot öppningarna mellan bullervallarna. Då kommer sannolikt vattendjupet som syns i figur 69 i den punkten minska ytterligare.

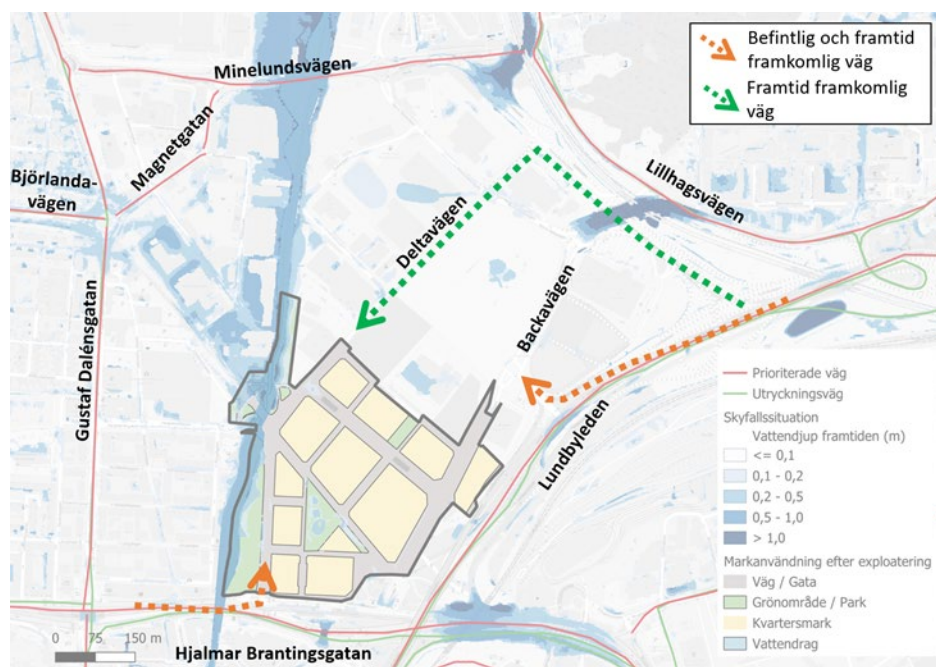
Framkomlighet till och från planområdet

Framkomlighet till och från planområdet finns norrifrån och västerifrån för fordon som behöver komma fram under ett skyfall med avseende på liv och hälsa såsom räddningstjänst, polis, ambulans med flera. Det visar skyfallsmodelleringen tillsammans med Kretslopp och vattens studier av befintliga vägar och planering av framtida vägar, se Figur 70.

Framkomlighet kommer att finnas till och från Lundbyleden via Leråkersmotet och Backavägen, vägar som existerar idag. Backavägens höjdsättning inom DP2 planeras att vid genomförande av DP2 justeras för skyfallshanteringen så att vatten ska avrinna mot den Södra parken i DP3.

Framkomlighet kommer att finnas till och från Hjalmar Brantingsgatan väster om kvarter 61. Det går att köra från och till Hjalmar Brantingsgatan via befintliga Kvillebäcksvägen idag och när DP2 genomförs så kommer det vara möjligt att köra till och från planområdet på den nya "Deltavägen" väster om kvarter 61 som ersätter Kvillebäcksvägen.

Byggnation av DP0/Lundbyleden har påbörjats 2025 och när den nya Kvilleleden med ny avfart från Lundbyleden står klar kommer man att kunna nå Backaplan via Kvilleleden. När nya "Deltavägen" byggs inom DP3, under förutsättning att DP3 vinner laga kraft, kommer DP2s planområde kunna nås även via Kvilleleden och Deltavägen (grön markering i Figur 70). Flertal vägar i närheten av planområdet som är utpekade av staden sedan tidigare som prioriterade och uttryckningsvägar kommer inte ha framkomlighet under flera timmar vid ett skyfall. Det gäller Minelundsvägen, den del av Hjalmar Brantingsgatan som går under Lundbyleden samt nya underfarter som byggs inom DP0 under järnvägen vid Lillhagsvägen/Minelundsvägen och Lillhagsvägen/Backavägen. Framkomliga vägar till och från planområdet DP2 som presenteras ovan har valts ut med hänsyn till att inte ansluta till de oframkomliga vägarna. Färgfabriksgatan skulle vara en framkomlig väg västerifrån från Gustaf Daléngsgatan om befintlig bro höjs upp eller ersätts av en ny bro. Ny bro för bussgata åt nordväst vid Kvilleplatsen planeras att ha en höjdsättning som gör den framkomlig vid skyfall. Men i befintlig situation finns ej framkomlighet nordväst om planområdet.



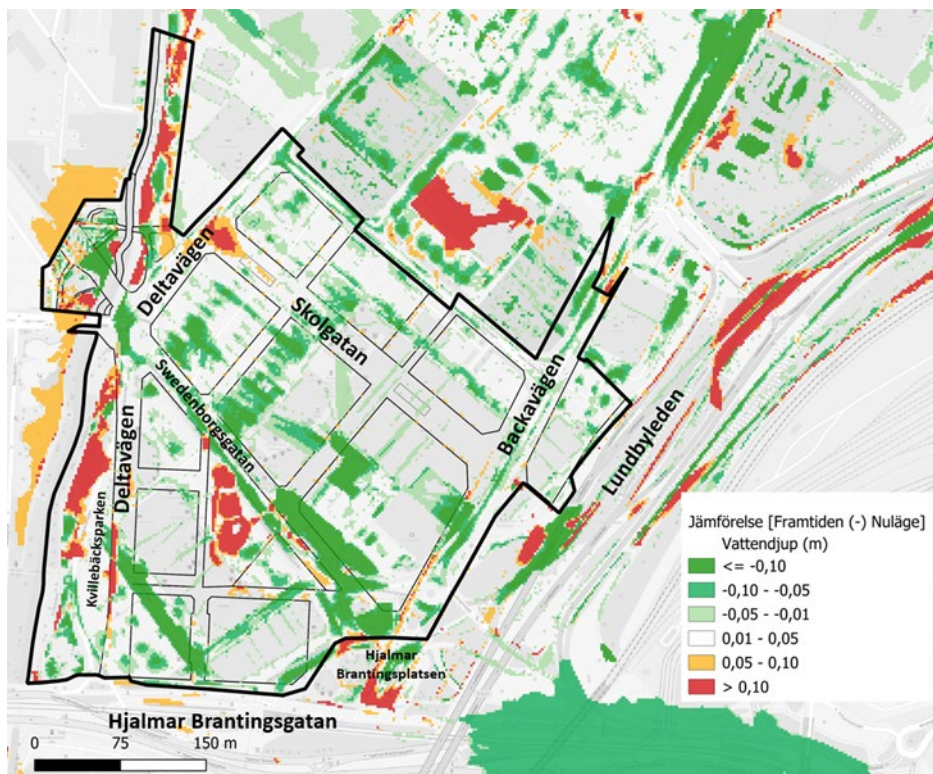
Figur 70. Orangea och gröna streckade linjer visar framkomliga vägar till och från planområdet. Avfarter och påfarter visas inte i detalj men det kommer att gå att köra både till och från området vid samtliga markeringar. Röda och gröna heldragna linjer visar prioriterade vägar och uttryckningsvägar som är sedan tidigare utpekade av staden. Notera att blå markering på Kvillebäcken inte visar exakta vattendjup på grund av att resultat för bäcken finns i vattendragsmodul (en förenkling i bilden endast vad gäller Kvillebäcken). Hjalmar Brantingsgatan samt ny bro vid Kvilleplatsen kommer vara framkomliga.

Översvämningssituationen inom och utanför planområdet (före och efter exploatering)

Figur 71 nedan visar jämförelsen mellan befintlig situation och framtida skyfallssituation med ny kvartersstruktur och förslagen höjdsättning:

- Röda färger visar vart vattendjupet ökar jämfört med befintliga förhållanden.
- Gröna färger visar vart vattendjupet minskar jämfört med befintliga förhållanden.

Med befintlig situation menas situationen 2024, det vill säga att DP0/Lundbyleden, DP1, DP2, DP3 och DP4 inte är byggda. Resultaten visar generellt ett minskat maximalt vattendjup där kvarter och gator ska placeras, både inom och utanför planområdet.



Figur 71 Jämförelse mellan befintligt år 2024 och framtida skyfallsscenario med ny kvartersstruktur och förslagen höjdsättning för DP0, DP1, DP2, DP3 och DP4. Röda färger visar var vattendjupet ökar jämfört med befintliga förhållanden. Gröna färger visar vattendjupet minskar med framtida höjdsättning.

Översvämningssituationen inom planområdet förbättras överallt efter genomförande av ny höjdsättning utom i parken vid Swedenborgsgatan där det är meningen att vatten ska ansamlas, samt vid korsningen Deltavägen/Skolgatan. Mer vatten ansamlas i korsningen mellan Deltavägen och "Skolgatan" jämfört med befintlig situation eftersom det är en lågpunkt i höjdsättningen framtagna för gatorna 2021. Kvillebäcksparkens höjdsättning har dock utformats för att vattnet ska ledas vidare mot bäcken i möjligaste mån.

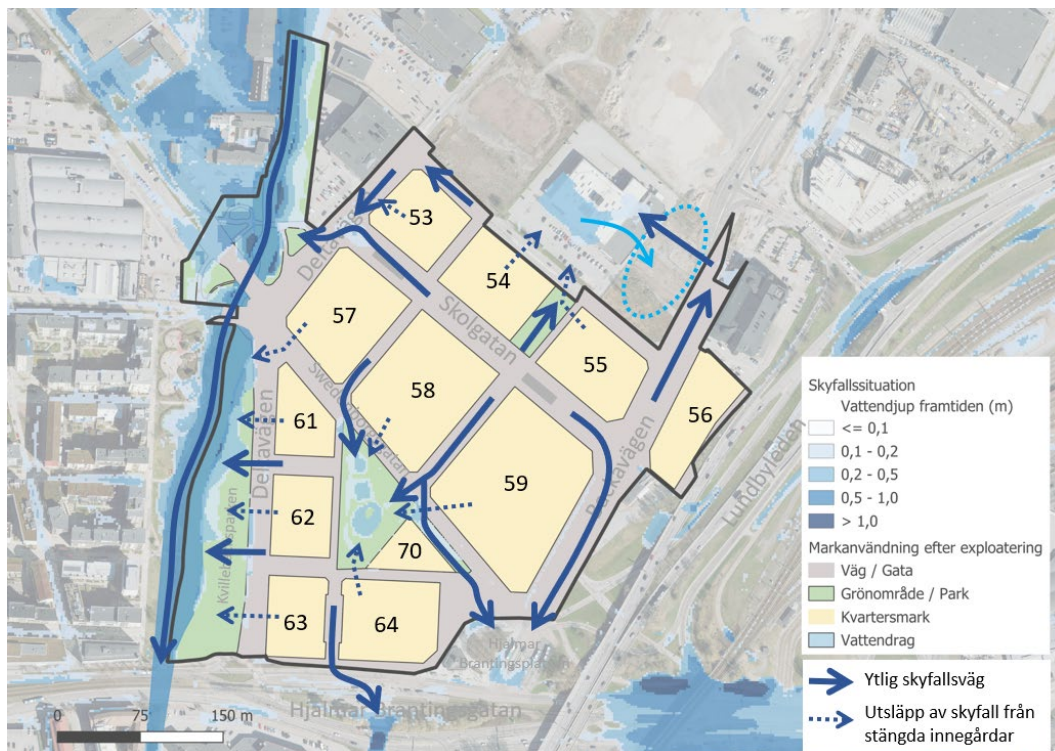
Det är viktigt att i detaljprojekteringen utforma korsningen och gränsen till parken på ett robust sätt för minska vattendjupet vid skyfall i så hög grad som möjligt och att säkerställa att inget vatten rinner ner till underjordiskt garage genom rampen i

Skolgatan. Befintliga lågpunkter, till exempel längs Swedenborgsgatan vid framtida kvarter 59 (se figur 19), byggs bort i det framtida scenariet och man kan notera grön färg i figur 72.

I södra delen av Hjalmar Brantingsplatsen utanför planområdet (i DP4) noteras röd färg. Det har analyserats i slutlevererad Dagvatten- och skyfallsutredning för DP4 (underlag till samrådshandling 2025). Att vattendjupet ser ut att vara högt där beror på en skarv mellan DP4:s framtida höjdsättning och den befintliga höjdsättningen i Hjalmar Brantingsgatan. Höjdsättningen bör interpoleras bättre inom DP4 då DP4 skyfallsutredning uppdateras mellan samråd och granskning. Det är alltså inte en försämring till följd av DP2 eller DP4.

Söder om Hjalmar Brantingsgatan finns ett blått område i figuren som presenterar max vattendjup (figur 69). Det är en befintlig gång- och cykeltunnel under Hjalmar Brantingsgatan. Där bedöms vatten kunna stå tillfälligt vid ett skyfall utan att ge skador. Ingen försämring syns i denna punkt enligt figur 71.

Översvämningssituationen för befintliga byggnader utanför planområdet försämras inte vid genomförandet av detaljplan, under förutsättning att föreslagen skyfallshantering genomförs. Det är under förutsättning att "Södra parken" i DP3 (nordost om kvarter 54, se figur 69) också byggs eftersom vatten från Backavägen och nordöstra delen av DP2 planeras att avledas till parken. Där "Södra parken" planeras finns en befintlig byggnad. I skyfallsmodellering för DP2 ingår Södra parken DP3 samt kvarter och ny höjdsättning av marken i DP3. Till dess att detaljplan DP3 kan genomföras behöver en lösning skapas för skyfallsvattnet som ska ledas till "Södra parken". En lösning skulle kunna vara att mark avsätts tillfälligt i sydöstra delen av DP3, se ljusblå markering i Figur 72 nedan, och avtal tecknas med fastighetsägaren till Backa 169:1. Hela parkens skyfallsvolym kommer inte behöva ersättas om DP2 skulle genomföras självständigt, en stor del av volymen i Södra parken är till för skyfallshanteringen inom DP3:s planområde.



Figur 72 Ytliga skyfallsvägar enligt skyfallsmodell och höjdsättning. Samt förslag på var skyfallsvatten kan släppas ut från stängda innergårdar och hur vattnet kan ledas vidare.

I sydöstra delen av planområdet rinner vatten vid skyfall mot Hjalmar Brantingsplatsen och DP4 och vidare till låga områden under Lundbyleden och Hamnbanan (se blå pilar i figur 72). På grund av den befintliga infrastruktur som Lundbyleden och Hamnbanan utgör med låsta höjder som Hjalmar Brantingsgatan passerar under är det inte möjligt att undvika skyfallsavrinning från sydvästra delen av planområdet mot lågpunkten under Lundbyleden och Hamnbanan. Detaljplanens höjdsättning och DP4s höjdsättning behöver ansluta mot de befintliga höjderna i Hjalmar Brantingsgatan. I figur 71 visar den gröna färgen dock att vattendjupet i den stora lågpunkten minskar i det framtida scenariet jämfört med befintligt scenario.

Väster om planområdet och Kvillebäcken syns ett marginellt högre vattendjup om 5-10 centimeter (orange i figur 71) i framtida situation jämfört med befintlig situation. Den byggnad som ligger utsatt (närmast bäcken) har redan i befintlig situation ett max vattendjup runtom byggnaden på mellan 20-100 centimeter vid skyfall. Området väster om planområdet har inte studerats närmare i dagvatten- och skyfallsutredning för DP2 utan planeras att ingå i förstudie för Väster om Kvillebäcken.

Kvillebäcken som skyfallsled

Kvillebäcken fungerar redan vid befintlig situation som ett lågt stråk där skyfallsvatten samlas och rinner mot Göta älv. En utpekad skyfallsled längs Kvillebäcken finns i Göteborgs stad strukturplan och översiktsplan. Vatten ska rinna söderut längs bäcksträckningen i riktning mot Göta älv. Vid detaljplanens genomförande säkerställs skyfallsleden genom planområdet på så vis att byggnader placeras med avstånd till bäcken, nya broar ges tillräckligt stor sektion

för vattnet att passera och Kvillebäcksparkens ytor tillåts översvämmas i händelse av skyfall.

I Dagvatten- och skyfallsutredningen presenteras flöde, nivå och hastighet i bäcken vid skyfall, för sektionen vid Kvilleplatsen. Resultatet är framtaget 2025 i syfte att dimensionera ny bro i Genomförandestudie Kvilleplatsen så att skyfallsflödet kan passera obehindrat. Vattennivån är vid den sektionen +2,1 m (RH2000) och flödet 24,5 m³/s vid skyfall.

Skyfallsrisker och uppfyllelse av riktlinjer för skyfall

Baserat på stadens riktlinjer för skyfallshantering som i början av avsnitt Skyfall samt resultat från utredning har följande risker identifierats och bedömts i Dagvatten- och skyfallsutredningen. Utgångspunkten för bedömningen är att exploateringen genomförs enligt föreslagen höjdsättning.

	Risk	Krävs en åtgärd?
Riskeras ny bebyggelse att skadas vid skyfall?	Nej	Nej, men föreslagen höjdsättning måste följas
Finns vägar/entréer inom planen som riskeras att inte vara framkomliga?	Nej	Nej, men korsningen mellan Deltavägen och Skolgatan bör kontrolleras i detaljprojekteringsskedet när detaljerad höjdsättning görs av gata och park.
Finns vägar till och från planområdet som riskeras att inte vara framkomliga?	Ja	Nej, det finns framkomliga vägar mellan prioriterade / utryckningsvägar och planområdet (se Figur 70).
Finns risk att översvämningssituationen inom eller utanför planen försämras?	Nej	Nej, men föreslagen höjdsättning måste följas
Beaktar planen strukturplanen?	Beaktas	Den nya bron behöver ha tillräcklig stor sektion för att hantera framtida nivå och flöde vid skyfall längs Kvillebäcken (se Figur 33 i dagvatten- och skyfallsutredning)
Beaktar planen vattenkvalitet i samband med skyfall?	Beaktas	Nej

Tabell med sammanfattning av skyfallsrisker.

Slutsatsen är att med de åtgärder som föreslås i dagvatten- och skyfallsrapporten är det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs stads riktlinjer för skyfallshantering. Maximala vattendjup understiger nivåer som krävs ställs. Framkomlighet finns till och från entréer och till och från planområdet vid en skyfallssituation.

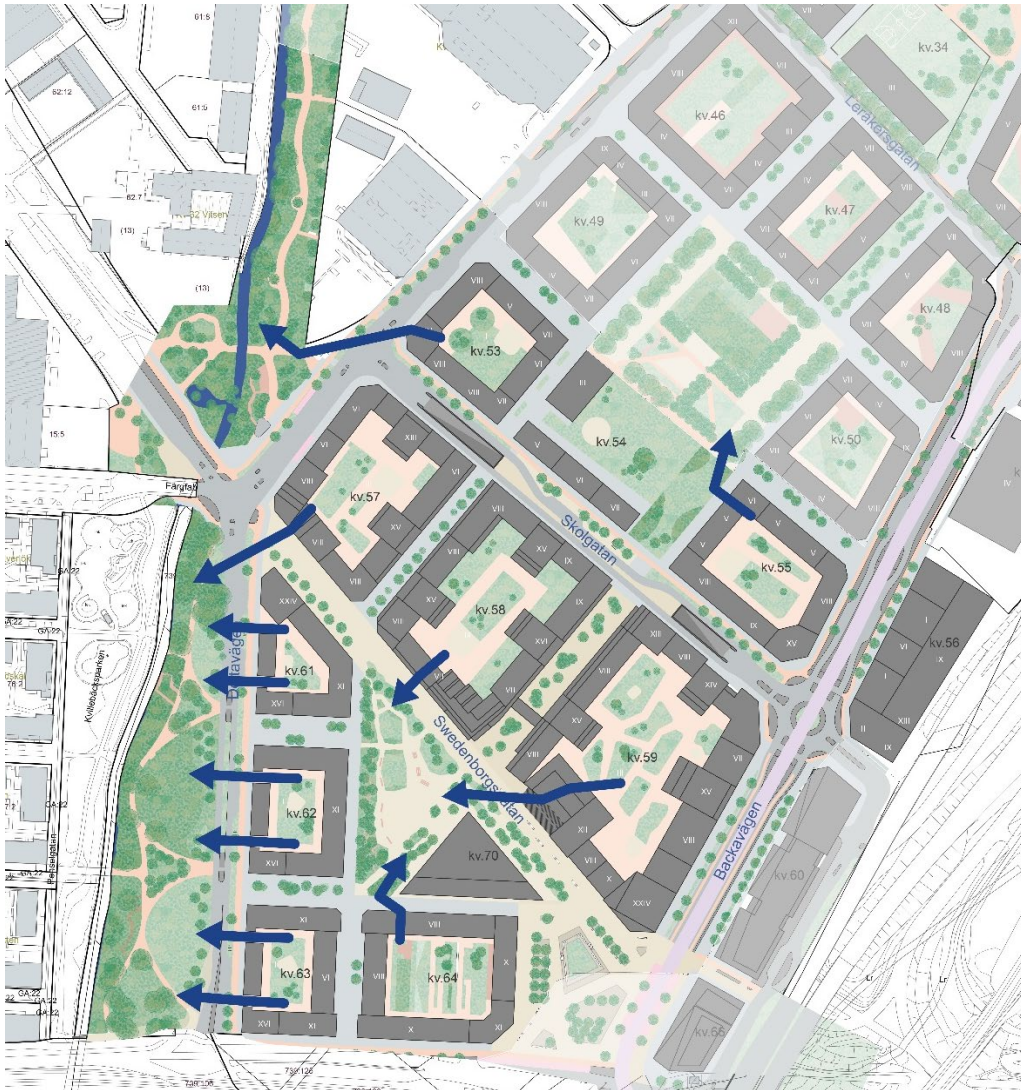
Skyfallshantering på kvartersmark

Höjdsättning av byggnader ska göras i enlighet med höjdsättningsprinciper som presenteras i dagvatten- och skyfallsutredningen (avsnitt 2.4.12) samt TTÖP/ÖP. Det är också viktigt att marken som omger en byggnad sluttar från byggnaden så att vatten inte riskerar att bli stående mot byggnaden och skadar den. Nedfarter till underjordiska garage ska utformas för att ingå i översvämningsskyddet.

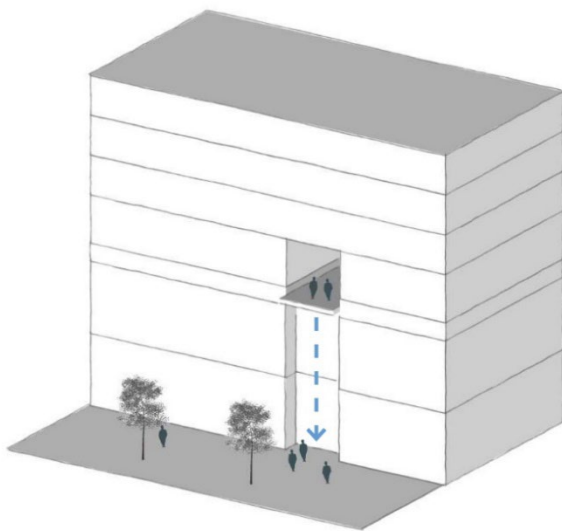
En helt stängd innergård utgör en riskkonstruktion vid skyfall genom att man skapar ett instängt område. I detaljplanen föreslås hanteringen av skyfallsvatten på innergårdarna ske genom något av följande alternativ. Samtliga möjliggörs i detaljplanen.

- Större öppningar i fasader så att skyfallsvatten från upphöjda innergårdar kan rinna ut på utsidan fasaden ner på marken i gatunivå. Denna funktion träder i kraft först vid ett större regn än 30-årsregn (som är dimensionerande för det vanliga dagvattensystemet). Hanteringen sker inom kvartersmark ner till gatunivå genom indrag i fasaden. Fasadbeklädnad görs vattenbeständig och marken erosionstålig på det berörda området. Se figur 70.
- Portiker från upphöjda innergårdar ner till gatunivå där skyfallsvatten kan rinna vid större regn än vad det vanliga dagvattensystemet är dimensionerat för. Se figur 71.
- Innergårdar som utformas med sådan höjdsättning på mark och entréer att ett skyfall (klimatanpassat 100-årsregn) kan hanteras på innergården utan att skada byggnaden. När skyfallet slutar och kapacitet åter finns i ledningssystemet töms vattnet via fastighetens dagvattensystem.

Det är fastighetsägaren/exploatören som är ansvarig för skyfallshanteringen inom kvarteret. I de två första alternativen rinner skyfallsvattnet ut på allmän platsmark när det har nått gatans marknivå och vidare enligt skyfallshanteringen som beskrivs i avsnittet *Skyfall och höjdsättning allmän plats*. Inga öppningar bör finnas mot "Skolgatan" för att minska risken för att skyfallsvatten rinner ner via ramperna till den underjordiska garage- och logistikanläggningen.



Figur 73. Förslag på var skyfallsvatten kan släppas ut från stängda innergårdar och hur vattnet kan ledas vidare.



Figur 74. Illustration på hur man kan utforma öppningar i fasad för att släppa ut skyfallsvatten från en upphöjd gård. Bild: Arkitema



Figur 75. Illustration på hur man kan utforma portiker i markplan för att släppa ut skyfallsvatten från en upphöjd gård. Bild: White Arkitekter

Avfall

Allt avfall ska hanteras inomhus på kvartersmark och varje kvarter ska kunna omhänderta det avfall som uppstår inom respektive fastighet. Boende ska kunna lämna sitt avfall inomhus, det gäller så väl mat-, rest- och grovavfall som förpackningar. Även verksamhetsavfall ska tas om hand inomhus, inom kvartersmark, och bör separeras från avfall från bostäder om inte en godkänd samlokalisering kan lösas. Avfallsutrymmen och avfallslösning behöver anpassas efter det behov som uppstår hos respektive verksamhet.

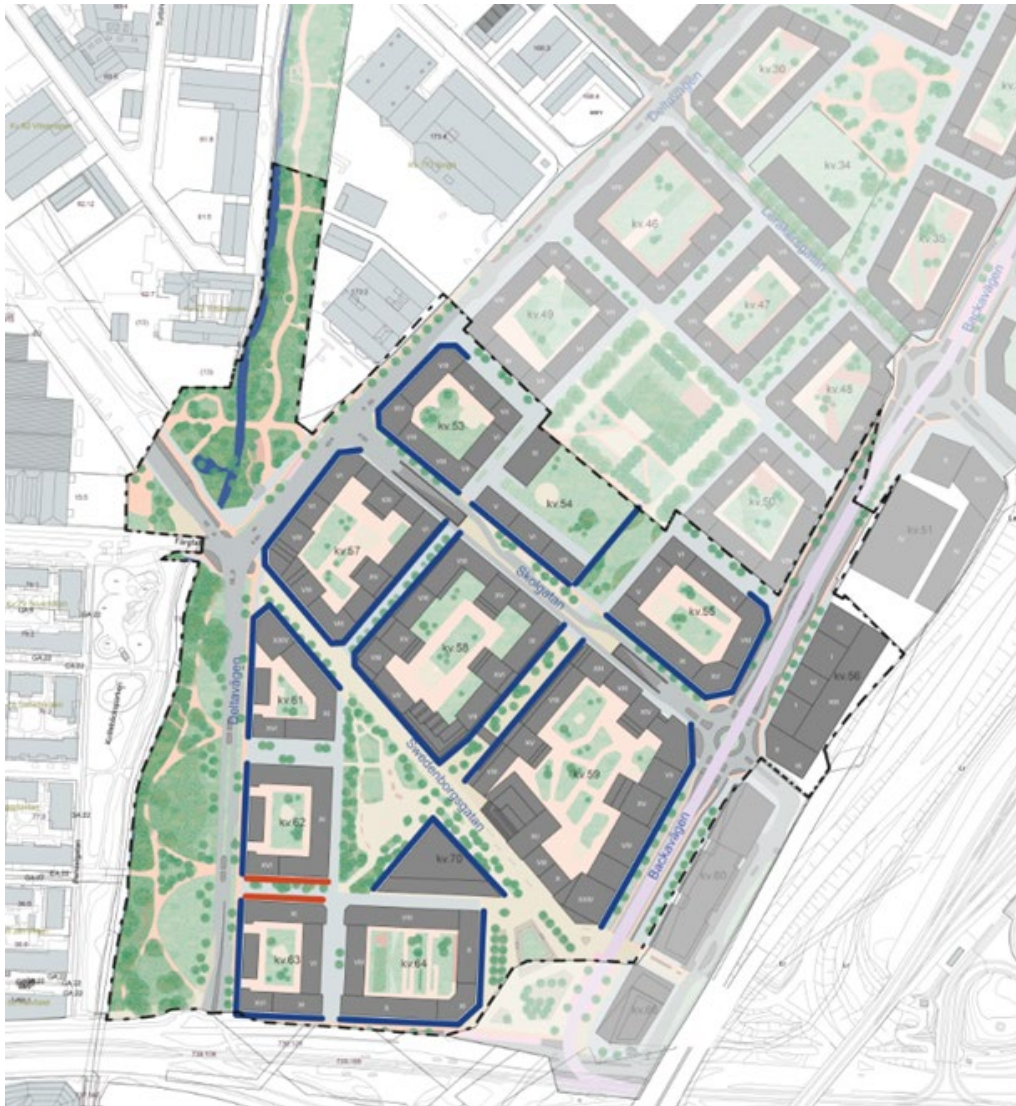
Trafikförslaget visar på begränsade angöringsmöjligheter och avfallsutrymmen behöver anpassas efter var körning och angöring med avfallsfordon är möjligt. Avfallsfordon ska inte köra på bostadsgårdar och backning är enbart tillåtet vid backvändning.

I de fall 3D-fastigheter bildas, eller om kvarter delas upp i flera fastigheter, kan det uppstå behov av att lösa avfallshantering via gemensamhetsanläggning. För kvarter 57, 58 och 59 är målsättningen att samtliga avfallsflöden från både bostäder och verksamheter ska kunna transporteras till samlastningsstation för avfall, under kvarter 58. Detta förutsätter att förpackningsmaterial från boende och verksamheter får samlastas, för att plats och flöde ska kunna säkerställas i en samlastningsstation. Samlastningsalternativet för alla fraktioner förutsätter även att det går att hitta en ekonomiskt försvarbar intern hantering av avfallsflöden mellan miljörum och samlastningsstation. Ett krav på minst 4,1 meter takhöjd i ramp och logistikanläggning finns för att säkerställa avfallsfordonens framkomlighet. För att möjliggöra hantering av de boendes avfall vid avknoppning av fastighet, förändringar i kommunala direktiv, eller vid driftstörningar skapas även möjlighet till lastning från markplan vid överenskomna punkter i fastigheterna, via infart Deltavägen samt på Skolgatan. För kvarter 55 och 57 anpassas eventuella lastportar för att möjliggöra angöring av avfallsfordon i kvarteren.

Om utbyggnad och inflyttning i kvarteren sker i etapper är det viktigt att avfallshanteringen inkluderas i utbyggnadsplaneringen: Avfallshantering behöver fungera under hela utbyggnadsperioden, det gäller både från boende och verksamhetsutövares perspektiv, och för de som hämtar avfallet. Vid skolor och förskolor ska alla typer av avfallsfordon, inklusive slambilar, ha möjlighet att angöra utan att backa eller backvända.

De PM som undersöker avfallslösningar för alla kvarter har tagits fram av fastighetsägarna. Förslag på placering av miljörum visas i PM. I detaljplanen regleras av stadsmiljöskäl och trafikala skäl att miljörum inte tillåts mot huvudgator, med några undantag. Kvarter 57 kan ha miljörum mot Deltavägen, så länge hämtning sker från infarten i kvarteret och inte längs gatan och för de övriga två handelskvarteren möjliggörs angöringsfickor för hämtning från ”Skolgatan”. För kvarteren 57-58-59 föreskrivs om gemensamhetsanläggning för avfallslösning för att möjliggöra hantering med tömning. I kvarter 61–63 föreskrivs på samma sätt om gemensamhetsanläggning för avfallslösning. I de senare kvarteren handlar det främst om den radhusbebyggelse som ligger mot Deltavägen och som inte kan lösa angöring för avfallshanteringen utanför fastigheterna. Det finns även gator där det inte är möjlighet att ha avfallshämtning av olika anledningar, bland annat för att det inte går att göra angöringsfickor som är tillräckligt breda med hänsyn till trafikmängd. För att se förslag på placering av miljörum i alla kvarter hänvisas till respektive PM samt trafik- och utformningsförslaget. All avfallshantering ska följa stadens riktlinjer.

Befintlig återvinningsstation (ÅVS) vid Södra Deltavägen, inom fastigheten Backa 172:1, kommer att behöva flyttas för att genomföra detaljplanen. Utöver fastighetsnära insamling av förpackningar bedöms detaljplanen medföra ett behov av en återvinningsstation. Ingen mark har i den nya strukturen utifrån bebyggelsens karaktär och täthet ansetts lämplig för den ÅVS som idag är placerad inom området. Ny placering föreslås inom parkeringsplatsen söder om Hjalmar Brantingsgatan. Parkeringsplatsen är allmän plats enligt gällande detaljplan. Området behöver anpassas på så vis att mer än hälften av parkeringsplatserna tas bort för att få rum med återvinningskärlen samt för att möjliggöra för fordon att kunna backvända för att tömma kärlen. Exploateringsförvaltningen ansvarar för ombyggnad av allmän plats inför omplacering av återvinningsstationen från Backa 172:1 till ny placering. Flytt av återvinningsstationens behållare tillgodoses av Kretslopp och vatten efter beställning från Exploateringsförvaltningen.



Figur 76. Förslag på vart miljörum kan placeras och var det anses olämplig att ha miljörum och avfallshantering. Blåa linjer innebär att avfallshantering inte är möjligt och orangea linjer innebär att avfallshantering är möjligt men olämpligt om andra platser kan väljas.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

De geotekniska förutsättningarna för planens genomförande beskrivs utförligt i geotekniska utredningar utförda för detaljplanen (*Ramböll, 2017, 2020 och 2021*) samt (Markera, 2025).

Nedan följer en sammanfattning av utredningarna.

Stabilitet

Planområdet är generellt plant vilket innebär att markens stabilitet inom och i anslutning till planområdet bedöms tillfredställande för befintliga förhållanden. Inom områden för gatu- och kvartersmark är stabilitetsförhållandena tillfredställande för planerade förhållanden.

Mot Kvillebäcken, utmed strandzonen, finns lokalt brantare partier med släntlutning 1:1 å 1:2. För området runt Kvillebäcken har en fördjupad stabilitetsutredning (Markera, 2025) utförts. Utredningen visar att säkerhetsmarginalen för långa (>20 m) glidytor är god, men att marken närmast vattenbrynet känslig för ökad belastning. Generellt uppnås erforderlig säkerhetsfaktor för planläggning under förutsättning att inga marknivåhöjningar utförs inom den planerade skyddszonen (10 meter från bäcken), vilket säkerställs med en bestämmelse i plankartan. Vid sektion 0/360 behöver skyddszonen utökas från 10 till 12 meter för att fortsatt bibehålla tillfredställande stabilitet för planlagda förhållanden, vilket regleras i plankartan.

I några beräkningssektioner (0/110, 0/430, 0/454 och 0/530) inom planområdet behöver slänten fläckas ut till 1:3 för att uppnå erforderlig säkerhetsfaktor mot skred för korta glidytor. Vidare ska slänter närmast bäcken skyddas mot erosion. I anslutning till korsningspunkter med Kvillebäcken krävs geotekniska åtgärder i anslutning till nya broar, både med hänsyn till stabilitet och sättningar. Nödvändiga åtgärder ur stabilitetssynpunkt säkerställs bestämmelse i plankartan och kommunen åtar sig att utföra dessa åtgärder.

Erosionsskydd kan utformas på olika sätt, genom fyllning av sten, vegetation eller genom träpalissader, alternativt som en kombination. I anslutning till trumutlopp och invid broar bör med hänsyn till lokalt höga vattenhastigheter och konstruktionerna i sig erosionsskydd av sten väljas.

Grundläggning och sättningar

Området är sättningskänsligt med pågående marksättningar. Med hänsyn till förekommande jordlager och typ av byggnader kommer grundläggning utföras med stöd- eller kohesionspålar. Anslutande ledningar bör utformas med så kallade flexibla anslutningar för att kunna hantera mindre differenssättningar. Källare ska utföras med så kallad vattentät betong. Stor vikt behöver läggas vid detaljprojektering av entréer, självfallsledningar och liknande anläggningar som ansluter mot exempelvis pålade byggnader för att minska risken för differenssättningar.

Med hänsyn till pågående marksättningar och planerad höjdsättning kommer sannolikt delar av områdets gator och ledningar att kräva geotekniska förstärkningsåtgärder. Dessa åtgärder kan utgöras av pålning, lättfyllning eller inblandningspelare, alternativt kombinationer av dessa. Samordning av förstärkningsåtgärder inom allmänplatsmark, ledningstråk och kvartersmark är nödvändig.

Omgivningspåverkan

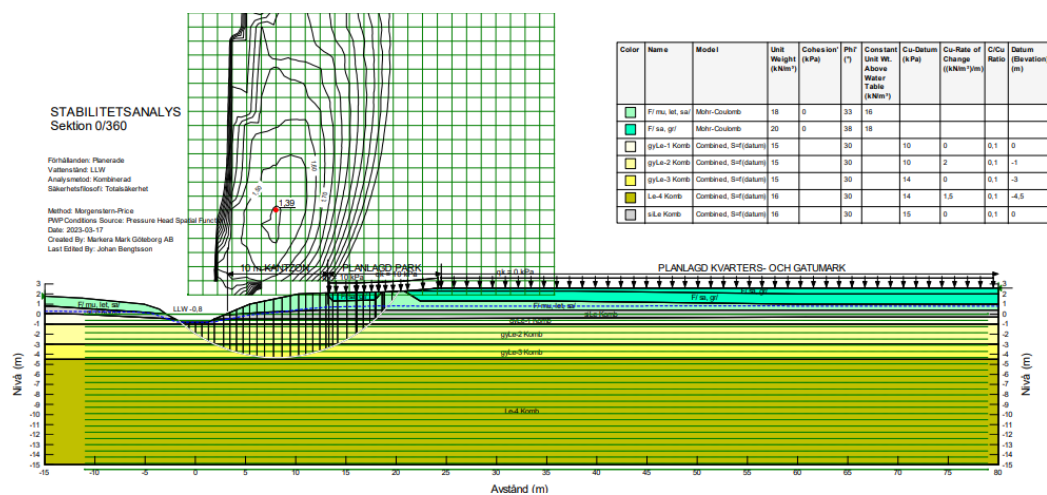
Omfattande arbeten med, pålning, spontning och schaktning medför att det finns stor risk för omgivningspåverkan under byggskedet vilket behöver beaktas, dels avseende befintliga byggnader och anläggningar, dels avseende blivande byggnader och anläggningar beroende på utbyggnadsordning. Då området är sättningskänsligt ska sänkning av grundvattennivån undvikas. Det är därför viktigt att se över nivåer för till exempel ledningsschakter och andra eventuella vattenledande stråk. Vid eventuella schakter måste åtgärder vidtas för att inte orsaka dränering/grundvattensänkning som kan medföra skadliga sättningar. Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken de allmänna eller enskilda intressena skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Schakt- och fyllningsarbeten

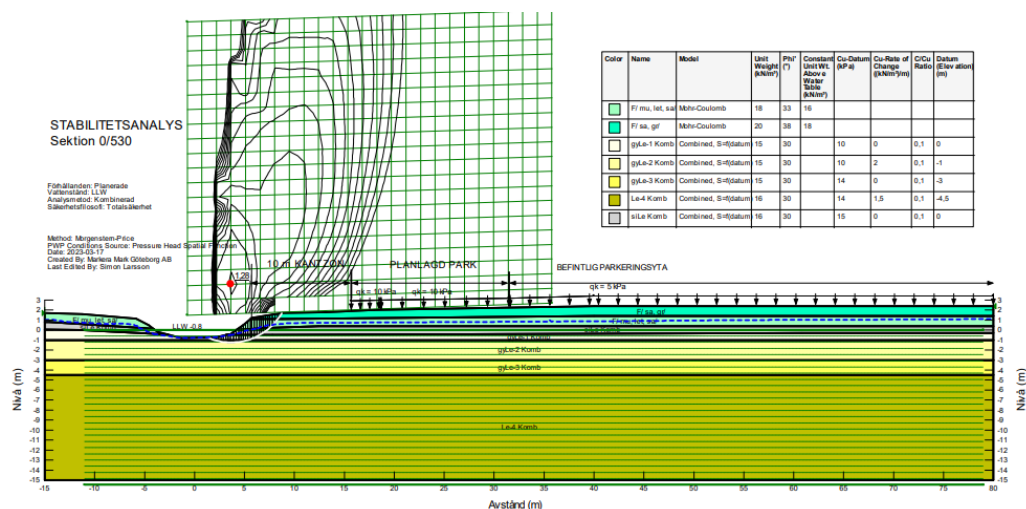
I samband med exploateringsarbeten ska stabilitetsbrott kontrolleras för schakt- och fyllningsarbeten. Sannolikt kommer djupare ledningsförläggning att behöva utföras inom stödkonstruktion och kan även vara aktuellt för djupare saneringsschakter. Schakt för källare kommer med stor sannolikhet att behöva utföras inom stödkonstruktion.

Radon

Eftersom området delvis är förorenat kommer sanering utföras. Om fyllningen schaktas bort kan marken anses vara lågradonmark, då underliggande mark utgörs av lera. För byggnader som förses med källare kommer sannolikt merparten av nuvarande fyllning att schaktas bort. Byggnader, där människor stadigvarande vistas, inom låg- och normalriskområde för radon rekommenderas utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Inom högriskområde för radon rekommenderas radonsäker konstruktionen. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.



Figur 77. Exempel; Resultat från utförda stabilitetsanalyser för planlagd nyexploatering sektion 0/360, kombinerad analys (Projekterings-PM/fördjupad stabilitetsutredning, Markera maj 2025).



Figur 78. Exempel; Resultat från utförda stabilitetsanalyser för planlagd nyexploatering sektion 0/530, kombinerad analys (Projekterings-PM/fördjupad stabilitetsutredning, Markera maj 2025).

Vibrationer

Det finns viss risk för komfortstörningar inom planområdet. Möjliga principiella åtgärder för att minimera komfortstörningar är:

- Bygga tung källargrund
- Vid platta på mark; pålning för "låsning" av grunden i lager med lägre vibrationsamplitud.
- Bjälklagskonstruktioner dimensioneras med egenfrekvens > 5Hz.
- Beakta horisontella störfrekvenser vid 2-5 Hz för området närmast Hamnbanan (MP2)

Genom dimensionering av nybyggnader enligt en eller flera av dessa principer, är det realistiskt att bebygga bostäder inom planområdet med avseende på gällande riktvärden för vibrationer. För ny spårväg bedöms risken för komfortstörande vibrationer som liten om avståndet mellan planerade byggnader och räls är minst 10 meter och bjälklag dimensioneras med egenfrekvens > 6 Hz.

Planbestämmelse har införts i plankartan som reglerar maximal nivå för vibrationer i bostadsrum.

Markmiljö

Genomförda utredningar har visat att marken inom Backaplans DP2 generellt är förorenad. Det förekommer stora mängder fyllnadsmassor som är förorenade i halter högre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig markanvändning, KM, Mindre känslig markanvändning, MKM och inom vissa delområden även högre än Avfalls Sveriges rekommenderade haltgränser för farligt avfall, FA. De förorenings typer som påträffats är metaller, PAH, PCB samt alifatiska och aromatiska kolväten. Resultatet från de grundvattenundersökningar som genomförts har visat att det förekommer förhöjda föroreningshalter i grundvattnet, främst metaller. Detta föranleder behov av såväl hantering/kvittblivning av överskottsmassor från teknisk schakt som, i vissa fall, ytterligare åtgärder (miljöschakt) för att reducera de risker som föroreningarna annars kan innebära för människors hälsa och för miljön. Inom delar av området kan det även bli aktuellt att utföra riskbedömningar och eventuellt åtgärder med avseende på deponigas.

Vid fortsatt arbete med bedömningar av åtgärdsbehov är avsikten att tillämpa de åtgärds mål och principer som arbetats fram i den övergripande riskbedömning, med inriktning på förorenad mark och hantering av deponigas, som tagits fram för hela Backaplansområdet (SWECO, 2021). De föreslagna mätbara åtgärds mål och övriga riktlinjer som framgår av dokumentet är exempelvis avsedda att ligga till grund för riskbaserade avvägningar i samband med framtagande av åtgärdsutredningar för enskilda kvarter. Detta kan innebära möjlighet att hålla nere behovet av miljöschakt och därigenom minska volymen schaktmassor, vilket ger en minskad miljöpåverkan. Vad gäller de miljökonsekvenser som kan uppstå i byggskede inom ett förorenat område gäller, enligt rådande praxis och lagstiftning, att såväl schakt som andra typer av hjälpan åtgärder är anmälningspliktiga verksamheter i enlighet med § 28 i Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899). I anmälan ska åtgärdsbehov, masshantering, miljökontroll, länsvattenhantering, behov av kompletterande provtagningar etc. beskrivas och den föreslagna hanteringen ska godkännas av tillsynsmyndigheten innan markarbeten påbörjas.

Fornminnen och kulturhistoria

Inom planområdet finns en vägvisarsten som skyddas av Kulturmiljölagen. Stenen har fornlämningsnummer L1960:1936, RAÄ-nummer Backa 74:1. Stenen föreslås flyttas till lämplig plats inom planområdet, gärna i närheten av ursprungsplatsen om så är möjligt. När stenen har sin nya placering ska den mätas in och fotograferas. Koordinater och fotografi ska skickas till Länsstyrelsen kulturmiljöenhet. Inga andra kända fornlämningar finns inom planområdet.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens

miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras. Fastighetsägarna har satt målnivån 0,25 för kvartersmark i det aktuella planarbetet.

GYF	Markanvändning
0,15	Gata
0,15	Industri-/verksamhets-område
0,25	Mycket tät bostads-/blandstadsbebyggelse - där hög täthet prioriteras
0,35	Relativt tät bostads-/blandstadsbebyggelse - med god kollektivtrafik
0,45	Gles bostads-/blandstadsbebyggelse - med naturkvaliteter och mindre markanspråk pga avstånd till kollektivtrafik m m
0,55	Park

Figur 79. Stadens målnivåer för grönytefaktor på allmän plats och kvartersmark.

Grönytefaktor gator och platser

En beräkning av aktuellt trafikförslag har resulterat i en grönytefaktor på **0,32**. Här ingår samtliga gator samt den del av Hjalmar Brantingsplatsen som ligger inom DP2. Platsen har beräknats genom den grova förstudie som finns framtagen. Aspekter som viktats högst har varit dagvatten, lokalklimat och rekreation. Projektets ambition att arbeta med öppna lösningar för dagvattenhantering är starkt bidragande till det relativt höga värdet. Detta beror på andelen planteringsyta inom området samt på att anslutande hårdgjorda ytor i stor omfattning avvattnas till planteringsytor och regnbäddar.

Grönytefaktor parker

Stadsdelsparkens förslag ger en grönytefaktor på **0,65**. Här har biologisk mångfald, lokalklimat och rekreation bedömts vara de viktigaste aspekterna. Parkens övervägande gröna prägel med befintlig och ny trädvegetation samt stora andel grönyta gör att värdet blir högt och överskrider stadens målvärde för park.

Buller

Trafikbuller

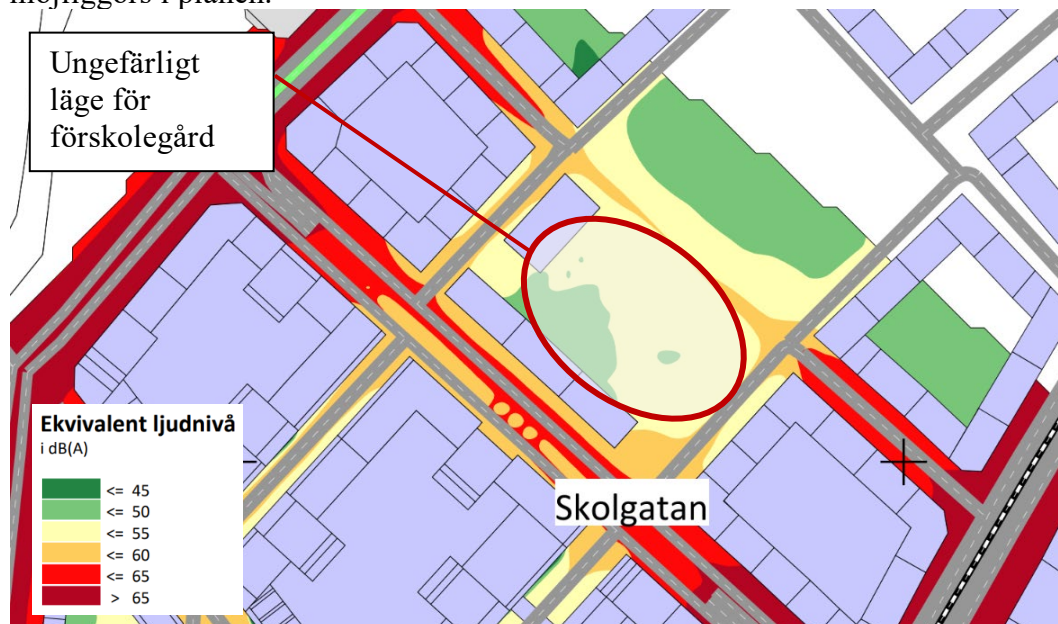
En bullerutredning för detaljplaneområdet har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ (Cedås, 250326. Backaplan DP 2, Trafikbullerutredning). Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan:

Beräkningarna visar att med prognos för år 2040 (tåg + väg) kan man, med på en del ställen anpassad planlösning, uppfylla riktvärdena i Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Balkonger kan, med avseende på buller, byggas

till samtliga lägenheter men man måste på en del ställen erbjuda de boende tillgång till gemensam uteplats i ljudskyddat läge (<50 dBA, <70 dBA max).

Förskolegård

Enligt Stadsmiljöförvaltningens tekniska krav och anvisningar som bygger på Naturvårdsverkets riktlinjer ska ljudnivån på skol- och lekgårdar inklusive förskolegårdar understiga 50 dBA inom 50% av yta avsedd för lek, vila eller pedagogisk verksamhet. Övriga ytor ska understiga 55 dBA. Förskolan som planeras inom kvarter 54 får i utredningen värden över 50 dBA inom en stor del av ytan, vilket beroende på friytans utformning och förskolebyggnadens placering m.m. kan innebära att åtgärd i form av bullerplank kan komma att krävas. Detta möjliggörs i planen.



Figur 80. Bullernivåer på blivande förskolegård

Bostäder

Majoriteten av bostäderna har en bullernivå vid fasad under 60 dBA och understiger därmed gällande riktvärden. Flera av de planerade byggnaderna har dock fasad mot trafikbullerutsatt sida (över 60 dBA, orange och röd) vilket innebär att minst hälften av boenderummen ska vara orienterade mot luddämpad sida (högst 55 dBA) alternativt att mindre lägenheter om högst 35 m² byggs i dessa lägen då ljudnivån vid fasad ej överstiger 65 dBA.

Utredningen visar att det i vissa lägen endast är möjligt med genomgående lägenheter då bullernivåerna överstiger gällande riktvärden för både enkelsidiga lägenheter större än 35 m² och lägenheter under 35 m².

Bestämmelser om gällande riktlinjer för buller vid bostäder har införts i plankartan, Planförslaget har under planarbetet bearbetats för att uppfylla gällande riktlinjer. De bullerberäkningar som gjorts visar att det med vissa anpassningar är möjligt att bygga enligt planförslaget.

Industribuller

En industribullerutredning (Efterklang 24-10-11) har tagit fram för DP2 och DP3. I utredningen studeras påverkan från industribuller på föreslagen bebyggelse. Utredningen har genomförts i två steg där det första steget identifierat bullerkällor inom eller i anslutning till de två planområdena. I det andra staget har de bullerkällor som bedömts relevanta studerats mer detaljerat med avseende på potentiell påverkan på planerad bebyggelse. Av utredningen framgår att totalt fyra bullerkällor har potentiell påverkan på DP2. Utredningen föreslår principiella åtgärder för att hantera buller från de identifierade bullerkällorna. För de fyra bullerkällor som har påverkan på DP2, i utredningarna benämnda 54_2, 54_3, 66_1 och 66_9 föreslås i samtliga fall skärningsåtgärder.

Då de identifierade bullerkällorna är belägna utanför planområdet kan de nödvändiga åtgärderna inte regleras i planen utan behöver säkerställas i avtal mellan fastighetsägarna.

Luft

En luftutredning har tagits fram i syfte att utreda luftmiljön utmed gatorna i och omkring området och utvärdera beräknade halter mot MKN (Cowi, november 2024). För kvävedioxid, NO₂, rörande årsmedelvärde uppgår de högsta halterna till 25-30 µg/m³ vid den sydvästra plangränsen mot Lundbyleden vid kv. 56. För resterande delar av planområdet är halterna lägre. MKM överskrids längs gaturummet vid Backavägen, östra delen av Skolgatan samt längs med Deltavägen. För dygnsmedelvärdet är resultatet liknande med högst värden mot Lundbyleden. För planområdet i stort klaras MKN (60 µg/m³). I timmedelvärdet tangerar halterna MKN söder om kv. 56 samt östra delen av Skolgatan. MKM överskrids längs vägbanorna, men halten minskar snabbt med avstånd från väg.

För PM10 klaras MKN i hela planområdet både för årsmedelvärde och dygnsmedelvärde. Halterna för dygnsmedelvärde tangerar MKN på östra Skolgatan och norra delarna av Deltavägen.

Beräkningarna visar att lokaliseringen av förskola i norra delen av detaljplaneområdet är bra med avseende på luftkvaliteten, då halterna klarar både MKN och miljökvalitetsmålet här.

Parkeringshusens utsläpp har beräknats utifrån ett värsta scenario. Det finns dock en del osäkerheter kring ventilationssystemen då dessa projekteras i senare skede. Dock visar resultaten att marginalerna till miljökvalitetsnormerna för NO₂ och PM10 kring parkeringshusen är goda. Därmed föreligger inget behov av anpassning av parkeringshusets utformning av ventilation i detta skede.

Lukt

En luktutredning har tagits fram på (Sweco 23-11-17) i syfte att undersöka hur boende och verksamma inom DP2 påverkas av eventuell lukt från verksamheter inom DP2 och DP3 som ännu inte flyttat, samt övriga verksamheter inom planprogramområdet.

Utsläppen från de verksamheter med lösningsmedel samt restaurangerna inom planprogramområdet bedöms generellt som små och utgörs av mindre diffusa

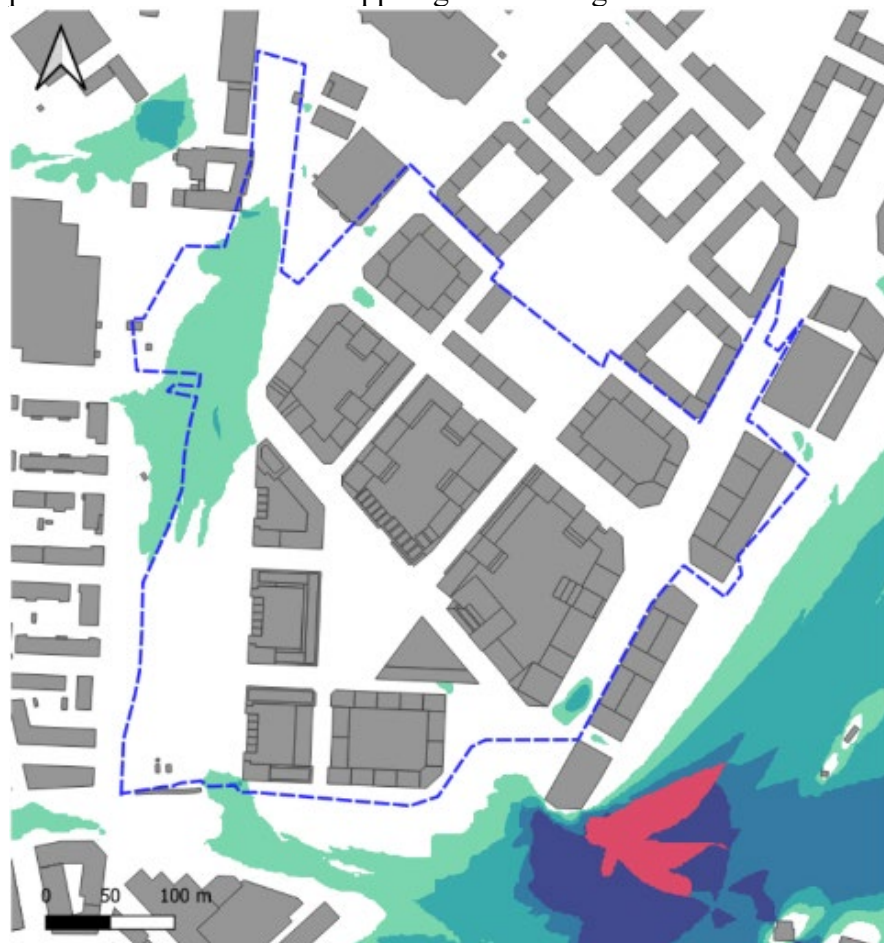
utsläpp. Ingen verksamhet inom DP3 respektive hela planprogramområdet bedöms medföra risk för olägenhet och störning genom lukt inom DP2. Ingen av de kvarvarande verksamheterna inom DP2 bedöms således heller medföra någon risk för olägenhet och störning genom lukt för närliggande detaljplaner och planprogrammet i stort. I dagsläget bedöms det därmed inte föreligga någon anledning att motivera en fördjupad luktutredning.

Lokalklimat

En utredning av lokalklimatet med avseende på vindförhållanden och risk för värmestress på sommaren har tagits fram inom ramen för planarbetet, (COWI 2025). Utredningen kartlägger lokalklimatet inom planområdet med utgångspunkt i en schematisk strukturskiss och med fokus på aspekterna vindkomfort och värmestress på sommaren.

Vindkomfort

Stora delar av planområdet har goda förutsättningar för långvarigt stillastående och hela området har goda förutsättningar för kortvarigt stillasittande. Det område med sämre förutsättningar för långvarigt stillasittande är norra delarna av Kvillebäcksparken, men detta område har dock bättre förutsättningar för kortvarigt stillasittande. Området sydost om planområdet, vid Hjalmar Brantingsplatsen, skapar även möjlighet för vindar med hög hastighet att ledas in till planområdet och öppnare delar får därmed mindre goda förutsättningar för långvarigt stillasittande. Resultaten visar också att vindhastigheterna ökar under vintern jämfört med sommaren, vilket sannolikt beror på både förekomst av högre vindhastigheter under vintern samt att vegetationen inte bidrar med bromsande effekt. På de platser där förutsättningarna är mindre goda för långvarigt stillasittande kan åtgärders så som vegetation vid parkbänkar och andra sittytor prioriteras för att bromsa upp höga vindhastigheter.

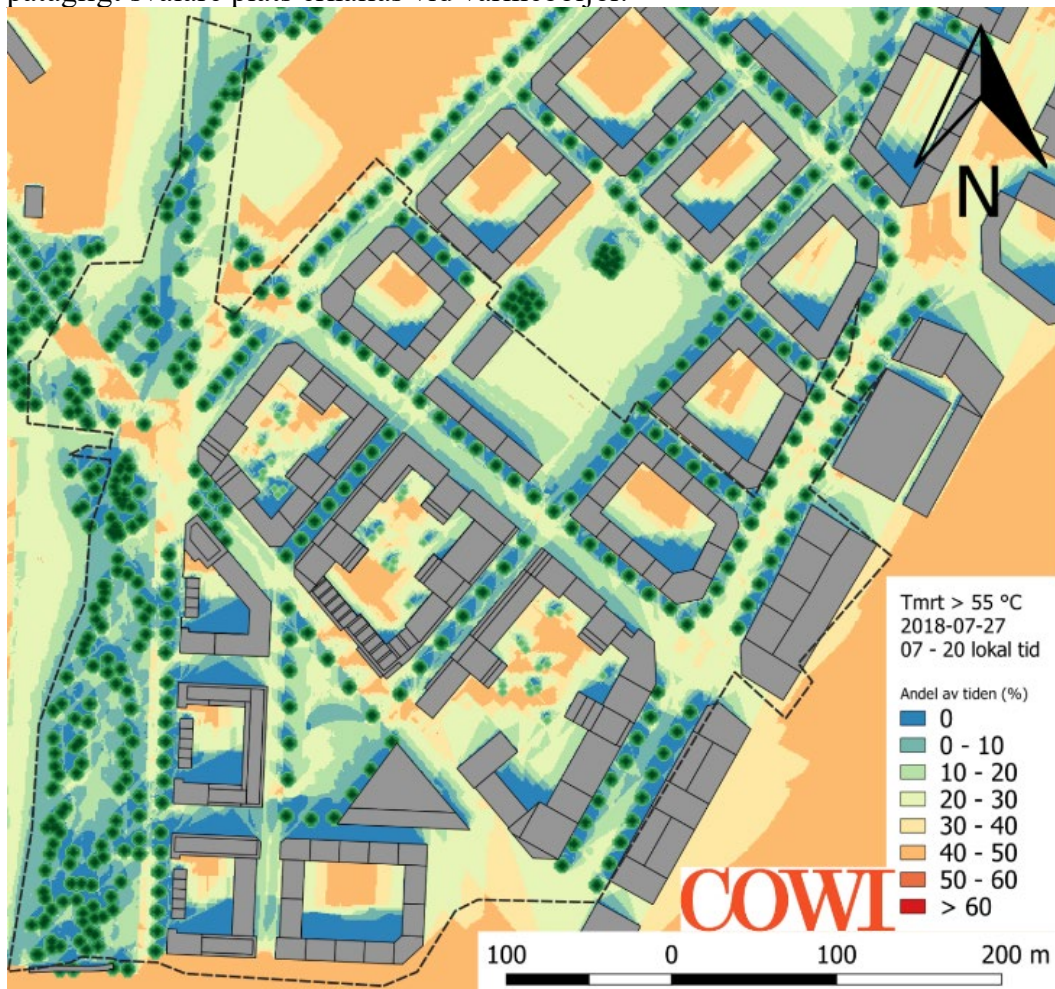


Figur 81. Kartbild ur utredningen som redovisar vindkomfort. Ju mörkare färg desto sämre förutsättningar för långvarigt stillasittande. Bild: Cowi.

Värmestrålning

Risken för värmestress i området för en normalvarm sommardag på eftermiddagen redovisas i utredningen som utbredningen av strålningstemperaturen över 55 grader C. 55 grader är gränsvärdet för en 5% ökad mortalitetsrisk för personer över 80 år.

För områden på innergårdar intill sydligt riktade fasader samt öppna hårdgjorda ytor riskeras höga strålningstemperaturer. Ytor som ligger i skuggan från fasader och träd får betydligt lägre strålningstemperaturer även en varm sommardag, likaså vegetationsbeklädda ytor. Träd i kluster snarare än enstaka, utspridda träd är att föredra om endast ett begränsat antal träd kan uppföras. På så sätt kan en påtagligt svalare plats erhållas vid värmeböljor.



Figur 82. Kartbild som visar beräknad andel tid som strålningstemperaturen överskrider 55 grader vid värmebölja, COWI 2025.

Dagsljus

Enligt Boverkets byggregler ska rum i bostäder som man vistas i mer än tillfälligt ha god tillgång till direkt dagsljus, dvs. ljus genom fönster direkt mot det fria (BBR 6:322). BBR-kraven på dagsljus följs upp i samband med projektering genom detaljerade beräkningar av dagsljusvärden rum för rum inom de föreslagna planlösningarna. I bygglovsskedet granskas att bebyggelsen följer gällande krav. Dagsljusfrågan har studerats under planarbetets gång i syfte att klargöra planförslagets förutsättningar att uppfylla kraven. (Sol och dagsljus i Backaplan Dp2, White arkitekter Studien har utgått från en schematisk modell av planförslaget. Byggnadernas tillgång till dagsljus utvärderas med hjälp av VSC (Vertical Sky Component) vilket är en förenklad dagsljusberäkning som ger en god indikation på förutsättningarna att lösa dagsljusfrågan i bygglovsskedet. Resultatet i studien anges i procent av den maximala ljusstyrkan som når olika delar av fasaden. Maxvärdet för en vertikal vägg är 40 % och ett platt tak 100%. Då nationella riktvärden för denna typ av analys ännu saknas redovisas analysen med följande intervall som utgår ifrån Stadsbyggnadskontorets anvisningar om dagsljus.

Vid tillämpningen har planområdet bedömts enligt kategorin ”innerstaden inklusive Älvstaden” vilket ger nedanstående riktvärden:

>25%		- Dagsljus ok
15-25%		- Risk att balkong/loftgång inte går att bygga.
12-15%		- Bör inte tillåtas (lamellhus/punkthus)
10-12%		- Bör endast tillåtas på mindre ytor av fasaden
<10%		- Bör inte tillåtas



Figur 83. Illustration, dagsljusförhållanden på fasad. Bild: White arkitekter

Dagsljusstillgången är, relativt planens täthet, god för de ytor som ska nyttjas för bostäder och kontor. På den översiktliga bilden av dagsljusresultatet kan man se ett antal stora fält som är rödfärgade. Detta är något man helst vill undvika för att kunna uppfylla dagsljuskrav vid senare projektering. Dock är merparten av dessa röda ytor på platser där man har planerat för handel och där gäller inte samma sorts dagsljuskrav. De största röda fälten återfinns framför allt i de större kvarteren 57, 58, och 59.

Kvarteren 61-63 visar på stora ytor med något sämre dagsljusstillgång längs de gator som är förlagda mellan kvarteren. Här har detaljstudier gjorts på typlägenheter med bra fönsterstorlek och resultatet visar att det går att lösa dagsljusstillgången här. Sammantaget bedöms det vid en exploatering enligt planförslaget vara möjligt att tillgodose gällande riktlinjer för dagsljus.

Solljus

Solljus är en viktig stadsbyggnadskvalité både för boende och besökare i området. Boverkets byggregler (BBR, avsnitt 6:323 Solljus.) ställer krav på direkt solljus både för vistelseytor utomhus och i minst ett av vistelserummen i bostaden. Gränsvärden för vad som kan anses vara tillräckligt solljus anges inte. Skriften Solklart (Boverket 1991) ger viss vägledning, men bygger på äldre lagstiftning med högre krav än dagens Plan och Bygglag. Denna rekommenderar 5 timmars solljus mellan 9–17 på lekytor och sittplatser utomhus, samt 5 timmars sol i ett av vistelserummen i lägenheter, på vårdagjämningen.

I sol- och dagsljusanalysen har ovanstående värden använts som referens för markanalysen, även om de alltså inte utgör ett formellt krav enligt BBR. Analysen baseras på en förenklad modell och har en felmarginal, men de ger en indikation för hur bra förutsättningar projektet har för att skapa trivsamma och gröna gårds- och gaturum samt ljusa, solbelysta vistelserum i lägenheterna.

Solljus på fasad: Alla fasader studeras vid vårdagjämning, 20 mars, mellan klockslagen 9-17. Hur mycket solljus som ska finnas i lägenheten står inte tydligt formulerat. I denna studie har gränsen satts till 1 timma solljus, vilket anses rimligt i en såpass högt exploaterad miljö som Backaplan.

Ytterst få platser är identifierade som svåra kring solljustillgång i lägenheter. Dock beror detta mycket på framtida planlösningar där t.ex. enkelsidiga lägenheter långt ner i huset in mot gården kommer få problem med solljus. Med genomgångslägenheter/ lägenheter över hörn löser man solljusfrågan i den absoluta merparten av lägena, vilket också är en förutsättning för att kunna vädra sin lägenhet på ett effektivt sätt.

Solljus på gård: Varje gård studeras, liksom fasaderna, vid vårdagjämning, 20 mars, mellan klockslagen 9-17. Målet som eftersträvas är de riktlinjer som tas upp i dokumentet "Solklart" som finns som en vägledande text till BBRs krav på solljus. Detta dokument tar upp målet 5 timmar sol som ett riktvärde att sträva mot. Ingen av de studerade gårdarna inom Dp2 kommer att kunna uppfylla detta krav på hela sin yta och vissa gårdar kommer inte ha någon del med 5 timmar sol då kvarterets form/fotavtryck inte tillåter det.

Alla bostadsgårdar får en viss mängd solljus vid den studerade dagen (vårdagjämning). Målet om 5 timmar uppfylls oftast för en mindre del av gården. Gårdarna i kvarteren 57-59 har, med sina stora gårdar och punktformade höghus, en bra och jämn tillgång till solljus vilket skiljer sig något från den vanliga gårdsformen som går att hitta i det flesta kvarter i Backaplan. Förenklat kan man säga att dessa gårdar har en stor yta som får tillfredsställande solljus. Gårdarna i kvarteren 53, 55, och 61-64 har ett mer fokuserat solljus där en mindre del av gården får mycket solljus, vid vårdagjämningen, och övriga delar får knappt något solljus.



Figur 84. Illustration, solljussförhållanden på gårdsytor och park. Bild: White arkitekter

Risk

Farligt gods

Planområdet berörs av risker kopplade till transport av farligt gods. En riskutredning har upprättats av Cowi (feb. 2024) I denna studeras riskkällor kopplade till transport av farligt gods som berör detaljplanen är Lundbyleden, Hamnbanan samt Kvillebangården. I utredningen görs en bedömning av planförslaget utifrån ett riskperspektiv samt vilka riskreducerande åtgärder som krävs för att möjliggöra föreslagen etablering.

Beräknade risknivåer bedöms som tolerabla när hänsyn tas till rekommenderade skyddsåtgärder. Vidare följer placeringen av ny bebyggelse Länsstyrelsernas riktlinjer (2006) samt riktlinjerna i GÖP (1999) avseende placering intill Hamnbanan, Kville bangård och Minelundsgatan. Planerad bebyggelse följer inte dessa riktlinjer avseende Lundbyleden. I utredningen görs en bedömning av risknivån i relation till Lundbyleden och riskreducerande åtgärder föreslås i syfte att åstadkomma en acceptabel risknivå för den föreslagna bebyggelsen. Dessa åtgärder har säkerställts genom planbestämmelser.

De skyddsåtgärder som föreslås syftar till att reducera/motverka möjliga olyckslaster i form av strålningseffekter, effekt av explosion samt effekt av giftig gas, att begränsa antalet människor som kan bli utsatta för en viss olyckseffekt samt att säkerställa möjligheter till insats i händelse av olycka. Utifrån beräkningar, kriterier, platsspecifika förhållanden och kvalitativa värderingar görs följande bedömningar gällande skyddsåtgärder för området:

1. Ett bebyggelsefritt område ska upprättas 0-15 meter från Lundbyleden. Notera att på-/avfart inte bedöms utgöra del av Lundbyleden med avseende på transporter av farligt gods. Om avstånd istället mäts från vägkant inkl. på- och avfarter är det bebyggelsefria området istället 0-10 meter. Bebyggelsefritt område ska ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Det bebyggelsefria området kan exempelvis användas för ytparkering, lokalväg samt GC-bana. Säkerställs i plankartan genom bebyggelseförbud (prickmark) inom det berörda området.
2. Barriär/skydd med tät nederkant och som förhindrar mekanisk konflikt mellan avåkande fordon och byggnad samt motverkar att vätska kan rinna in på området ska finnas längs Lundbyleden på den sträcka där Lundbyleden passerar kvarter 56 samt ytterligare 20 meter i Lundbyledens sträckning åt båda håll förbi kvarter 56 (dvs. 20 meter + längden av kvarter 56 längsmed Lundbyleden + 20 meter). Denna sträcka bedöms tillräcklig för att skydda kvarter 56 från mekanisk konflikt samt reducera risken med avseende på vätska som rinner ned från Lundbyleden, givet storleken på de pölbränder som förväntas i händelse av en olycka med en farlig godstransport. Övriga kvarter inom planområdet är placerade på ett sådant avstånd från Lundbyleden att dessa inte bedöms påverkas varken från ett avåkande fordon från Lundbyleden eller eventuell påverkan från vätska som kan rinna av från Lundbyleden. Olika skydd kan vara aktuella beroende på naturliga barriärer i form av höjdskillnader. Avsikten är att skydda mot avåkande fordon och inrinnande vätska. Exempel på barriär som bedöms uppfylla åtgärdskravet är den barriär som finns utmed området Porslinsfabriken sydväst om studerat område. Med tanke på förutsättningar längs studerad sträcka utmed Lundbyleden

kan flera olika lösningar vara aktuella längs den aktuella sträckan. Barriären behöver tillkomma utanför planområdet inom vägområde för Lundbyleden. Planbestämmelse a₁ har införts i planen inom kvarter 56 för att säkerställa att barriären kommer till stånd innan berörd byggnation kan ske.

3. Entréer/varuintag ska inte placeras på fasader som vetter direkt mot Lundbyleden 0-50 meter från Lundbyleden. Kravet gäller för fasad närmast Lundbyleden (entréer på innergårdar är möjliga). Säkerställs genom m₂
4. Inom 150 meter från Lundbyleden ska utrymning bort från Lundbyleden vara möjlig. Säkerställs genom m₁.
5. Ny bostadsbebyggelse ska ej placeras i kvarter 56. Säkerställs genom användningsbestämmelser.
6. Ny bebyggelse av offentlig karaktär så som skola etc. ska ej placeras inom 100 meter från Lundbyleden. Kravet gäller ej bostäder, kontor/verksamheter och handel. Säkerställs genom användningsbestämmelser. Utbildningsverksamhet tillåts men begränsas till vuxenutbildning vilket ur ett riskperspektiv anses kunna likställas med kontorsverksamhet.
7. Fasadkrav för ny bebyggelse (som vetter mot Lundbyleden inom 0-30 meter från Lundbyleden): Alla fasader inklusive tak ska utformas med ytskikt i obrännbart material. Eventuella fönster ska vara EI30-klassade. Säkerställs genom m₃.
8. Fasadkrav för ny bebyggelse (som vetter mot Lundbyleden inom 30-50 meter från Lundbyleden): Alla fasader inklusive tak ska utformas med ytskikt i obrännbart material. Eventuella fönster ska vara E30-klassade (vädringsläge är tillåtet). Säkerställs genom m₄.
9. Balkonger (såväl utskjutande som indragna) ska ej uppföras på fasad som vetter mot Lundbyleden. Kravet gäller för fasad närmast Lundbyleden, dvs. endast för kvarter 56 (balkonger på innergårdar är möjliga). Säkerställs genom m₂.
10. Ventilationsintag ska placeras högt upp och vetta bort från Lundbyleden/Hamnbanan. Kravet gäller all ny bebyggelse inom 150 meter från Lundbyleden. Säkerställs genom m₁.
11. Bebyggelsen närmast leden uppförs som tät, buffrande bebyggelse för att hindra giftig gas från att spridas in på planområdet. Åtgärden ska reducera spridningen av giftig gas för dimensionerande scenarion i denna rapport (medelstort och stort utsläpp) i en sådan omfattning att antalet omkomna (utomhus) vid en olycka bedöms reduceras med 50%. Kvarter 56 inom DP 2 samt planerad bebyggelsestruktur inom DP 4 bedöms gemensamt uppfylla krav om tät, buffrande bebyggelse. Då den riskreducerande effekten av detta skydd enligt riskberäkningarna är relativt begränsat med avseende på endast DP 2, bedöms det inte rimligt att vidta alternativa åtgärder i den händelse att DP 4 uppförs i ett senare skede eller inte alls.

I planförslaget har skyddsbestämmelser (m_{1,4}) införts för att säkerställa ovanstående åtgärder i tillämpliga delar. Beräkning av avstånd har skett med

utgångspunkt i närmast belägna del av farligt gods-led, vilket i det här fallet innebär närmaste genomgående körfält på Lundbyleden. Påverkan gäller framför allt kvarter 56 där ett bebyggelsefritt område säkerställts närmast leden.

Störande verksamheter, brandfarlig vara

Inom planområdet förekommer verksamheter som hanterar brandfarliga ämnen. Den riskutredning som togs fram i programskedet har kompletterats med fördjupade riskutredningar avseende brandfarlig och explosiv vara. (*Sweco feb 2020, jan 2024*).

Utredningen bygger på att identifiera verksamheter inom och runt den nya detaljplanen och utreda om risknivån är acceptabel med hänsyn till de riskkällor som kan påverka personer under nuvarande utformning och under tiden som dessa verksamheter succesivt fasas ut och ersätts med bostäder.

Följande riskkällor identifieras:

- GSBUSS som hanterar 100 kubik diesel/HVO i cistern.
- Fordongas som tas över av Orange gas som hanterar 2*4000 liter metan.
- Julia, Mekonomen och Biltema som hanterar tillståndspliktiga mängder brandfarlig vara.
- Lundbyleden, primär led för farligt gods.(behandlas i föregående avsnitt)

Slutsatsen är att inga ytterligare riskreducerande åtgärder behöver implementeras för att säkerställa acceptabla risknivåer inom Dp2. Befintliga skyddsavstånd från de identifierade riskkällorna inom planprogramområdet (GS BUSS, Orange Gas, Julia, Mekonomen och Biltema) som hanterar brandfarlig vara i närhet till Dp2 Backaplan bedöms vara tillräckliga. Samtliga byggnader inom Dp2 kan utföras utan vidare skyddsåtgärder. Inga verksamheter inom Dp2 har identifierats som riskkällor och kommer således ej påverka övriga detaljplaner eller planprogramområdet i stort.

Högvatten vid höga nivåer i älven och havet

I enlighet med Tematisk tillägg till översiktsplanen om översvämningssrisker (TTÖP 2019/ÖP) behöver ny bebyggelse vara översvämningssäkrade upp till dimensionerande nivå för hav/älv +2,3 (centrala staden) och för byggnader eller byggnadsfunktioner innebär detta tillsammans med en säkerhetsmarginal på 0,5 meter, det vill säga +2,8 meter. Det regleras med planbestämmelsen *Byggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2,8 meter över angivet nollplan*, i första hand genom färdigt golv på +2,8 meter och i andra hand genom tekniska skydd. Översvämningsskydd för entré ska ordnas till minst +2,8 meter över angivet nollplan. Byggnad och byggnadsdelar ska utföras med vattentät konstruktion under denna höjd. Vattendjupet på gator får inte överstiga 20 cm vid den dimensionerande händelsen vilket betyder att gator behöver ha en marknivå på minst +2,1 i Backaplan. Marken kommer att höjas jämfört med befintlig situation i stora delar av planområdet vid genomförandet av detaljplanen för att uppnå kraven ovan. I plankartan finns markhöjder reglerade på allmän plats.

Markhöjningen inom Backaplan DP2 planeras utifrån förutsättningen att det finns ett fritt flöde mellan älven och Kvillebäcken vid höga vattenstånd, att skyddsport vid Kvillebäckens mynning ej är beslutad. En höjdsättningsutredning för hela

Backaplan gjordes 2021 för att hantera både högvatten och skyfall, se avsnitt *Skyfall och höjdsättning av allmän plats*.

I anslutning till Hjalmar Brantingsgatan och Hjalmar Brantings torg i detaljplanens södra gräns är det inte möjligt att uppnå kravet om markhöjd minst +2,1. Där är planerade höjder +1,9 respektive +1,7 vilket syns i plankartan. Det beror på att Hjalmar Brantingsgatan löper under Lundbyleden och Hamnbanan sydost om planområdet, med mycket låga befintliga markhöjder, ca -2,1 som lägst. Det är därför nödvändigt att planområdets höjder i planområdesgränsen anpassas till de fasta förutsättningarna som Hjalmar Brantingsgatan, Lundbyleden och Hamnbanan utgör. Befintliga höjder är ca +1,4 respektive +1,7 vid ovan nämnda punkter i planområdets södra del. Resten av planområdet har nya markhöjder mellan +2,1 och +3,0.

Med utgångspunkten i planskedet med en fastighetsägare per kvarter (utöver stadsradhusen i kvarter 61-63, se fig 22), bedöms Hjalmar Brantingsgatan inte vara vital för åtkomst till fastigheterna i DP2. Bedömningen är vidare att framkomligheten till respektive fastighet inom planområdet är säkrad genom övriga stråk och gator med en markhöjd på minst +2,1 m. Det innebär krav på invändig utrymning för att alla i kvarteret ska kunna nå en utrymningsväg.

Sociala aspekter och åtgärder

Sammanhållen stad

Planförslaget innebär att det befintliga gatunätet förändras och får en struktur som är tydligare, mer orienterbar och bättre uppkopplad mot den omgivande staden. Planförslaget bidrar därmed till bättre knyta samman omgivande områden. Bebyggelsens gestaltning och karaktären på gator och stråk förändras till en mer stadsmässig utformning med en hierarki av huvudgator och lokalgator vilket förtydligar stråk och underlättar orienterbarheten.

Samspel

Planförslaget möjliggör en utveckling av handeln inom planområdet. Även restauranger, caféer och den viktiga kollektivtrafiknoden vid Hjalmar Brantingstorget blir viktiga mötesplatser. En utveckling av kulturlivet bidrar till samspel mellan människor och kräver samarbete mellan staden och fastighetsägarna. Den planerade besöksanläggningen för kultur blir en nod för kulturlivet och en av nycklarna för det sociala samspelet i stadsdelen. Inom området skapas nya offentliga rum som också blir viktiga platser för samspel, där olika grupper vägar korsas på en konsumtionsfri och neutral arena.

Vardagsliv

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av ca 2 200 nya bostäder i centralt läge med goda kommunikationer. Planen möjliggör även ett rikt handels- och verksamhetsutbud som underlättar vardagslivet och bidrar till en levande stadsmiljö. Det befintliga grönstråket längs Kvillebäcken breddas och blir en del av en större stadsdelspark. Beroende finns till angränsande planer vad gäller skolor och förskolor.

Identitet

Planförslaget innebär en helt ny gestaltning av platser och bebyggelse inom planområdet. Gestaltungsprinciper som tas fram inom ramen för planarbetet syftar till att ge området en ny och genomtänkt karaktär. Den planerade besöksanläggningen för kultur har potential att bli identitetsskapande och en viktig mötesplats, i närområdet, men också för staden i stort. Kvillebäcken med omgivande parkområde löper genom stadsdelsparken och utgör ett karaktäristiskt inslag som består från dagens Backaplan. Hjalmar Brantingsplatsen kommer endast delvis att planläggas i aktuell plan. För att uppnå målet att skapa en attraktiv mötesplats i göteborgarnas medvetande pågår ett arbete med en helhetsbild på platsen. Med ett fortsatt blandat utbud av verksamheter även i framtida Backaplan ges förutsättningar för att ta tillvara och utveckla dagens identitet som ett välkomnande område som många olika grupper kan identifiera sig med.

Hälsa, säkerhet och barnperspektivet

Redan idag är Backaplan en del i staden som nyttjas av många unga. Med skolor och andra offentliga verksamheter tillkommer fler kvalitativa platser, inte bara för de unga utan för eftertraktade generationsöverskridande möten. Det befintliga grönstråket längs Kvillebäcken breddas och blir en del av en stadsdelspark som sträcker sig från norr till söder genom hela Backaplansområdet. Parken ska rymma plats för lek och picknick, motion och omprogrammerade mötesplatser. Centralt i planområdet tillkommer även en trekantig parkyta i anslutning till besöksanläggningen. Det gröna promenadstråket som löper genom området kopplar samman de olika parkerna. Syftet är att skapa ett socialt stråk som bidrar med mer grönska i stadsrummet, ekosystemtjänster och uppmuntrar till aktivitet, rörelse och rekreation.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunala anläggningar

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats. De offentliga rummen är byggnadernas entrérum/förgårdar och det finns ett starkt samspel mellan dessa. Den allmänna platsens uttryck påverkar de intilliggande fastigheternas attraktivitet och vice versa.

Vision Älvstaden (2012), Göteborgs översiktsplan (2022) och planprogram för Backaplan (2019) anger att Backaplan ska utgöra en del av Göteborgs innerstad och utgöra Hisingens centrum. För att uppfylla målbilden om att framtidens Backaplan ska bli innerstad krävs att den allmänna platsen gestaltas i likhet med den befintliga innerstadens stadsrum. Det är även en förutsättning för den höga exploateringsgrad som detaljplanen medger. Utvalda framträdande stadsrum inom Backaplan ges därmed en högre kvalitetsnivå i materialval och gestaltning. Dessa platser och gator är också de som förväntas få högt besöksstryck med stora flöden och därmed högre slitage, vilket motiverar hållbara och slitstarka material ur ett drift- och underhållsperspektiv. Andra stadsrum vars funktion är mer intern och underordnad utformas med mer vardaglig karaktär med ordinära material och enklare utrustning. För att uppnå stadens klimat- och miljömål ingår flera åtgärder för klimatanpassning inom allmän plats, så som öppen dagvattenhantering, skyfallsytor och träd som bidrar med krontäckning.

I tabellen (Tabell 1) nedan listas de anläggningar inom allmän plats som byggs ut inom detaljplanen, vilken funktion de har och för vilka de är till nytta för. Tabellen redovisar även vilken kvalitetsnivå som krävs för de olika stadsrummen samt vilka som blir kostnadsansvariga för iordningställandet av den allmänna platsen. Kvalitetsnivån refererar till tre nivåer:

Standard – följer i princip Göteborg stads tekniska handbok.

Medel - följer i princip Göteborg stads tekniska handbok men med inslag av kvalitetshöjande material och mer komplex gestaltning.

Hög - följer i princip Göteborg stads tekniska handbok men med stort inslag av kvalitetshöjande material och mer komplex gestaltning.

Kvalitet och gestaltning av de olika stadsrummen framgår av Kvalitetsprogram version 1.8 (stadsbyggnadsförvaltningen) samt Gestaltningssprogram (exploateringsförvaltningen) som är framtagna i samverkan med stadens förvaltningar och fastighetsägare inom ramen för detaljplanen. Dessa dokument ska ligga till grund för utformningen av allmän plats.

Detaljplanen ingår i ett planprogramsområde, vilket är indelat i 4 delområden. Detaljplanen ingår i delområde 2, se avsnitt *Avtal* nedan, vilket används för att beskriva kostnadsansvariga i tabellen nedan.

Anläggning/ beteckning	Funktion/motiv	Standard/ kvalitetsnivå	Kostnads- ansvarig
Hjalmar Brantingsplatsen/ Torg (stomme)	Torg/plats som en betydelsefull del av en kollektivtrafiknod för	Hög – centralt torg, ingår i ”Lila stadsrum”. Se	Fastighetsägare inom delområde

	Backaplan och stadens kollektivtrafiknät. Platsen ska även utgöra en central torgplats och huvudentré till hela Backaplan. Anslutning- och anpassningsarbeten kan behöva ske utanför planområdet.	Kvalitetsprogram vers 1.8 sid 20-23 samt bilaga till Trafikförslag - Gestaltningssprogram sid 42-65.	2 och skattemedel
Backavägen/ Huvudgata (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan.	Hög – central stadsgata, ingår i ”Röda stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers 1.7 sid 24-27 samt bilaga till Trafikförslag - Gestaltningssprogram sid 66-73.	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel
Hjalmar Brantingsgatan/ Huvudgata (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan. Anslutning- och anpassningsarbeten kommer att ske utanför planområdet.	Hög – central stadsgata, ingår i ”Röda stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers 1.7 sid 24-27 samt bilaga till Trafikförslag - Gestaltningssprogram sid 66-73.	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel
Kvillebäcksvägen (också benämnd Deltavägen)/ Huvudgata (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan. Anslutning- och anpassningsarbeten sker utanför planområdet.	Standard – ingår i ”Röda stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers 1.7 sid 24-27 samt bilaga till Trafikförslag - Gestaltningssprogram sid 66-73.	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel
Deltavägen/ Huvudgata (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till	Standard - ingår i ”Röda stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers 1.7 sid 24-27 samt bilaga till Trafikförslag -	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel

	Backaplan. Anslutning- och anpassningsarbeten sker utanför planområdet (DP3).	Gestaltningssprogram sid 66-73.	
Färgfabriksbron och ny bussbro (Kvilleplatsen) Huvudgata (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan. Anslutning- och anpassningsarbeten kan behöva ske utanför planområdet. Kvilleplatsen är en viktig offentlig plats och Backaplans entré från väster, där mötet mellan kvarteren och stadsdelsparken sker vilket ställer krav på utformning och gestaltning av platsen.	Standard – bro och bussgata, ingår i ”Röda stadsrum”. Hög – Kvilleplatsen central plats, ingår i ”Röda stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers 1.7 sid 24-27 samt bilaga till Trafikförslag - Gestaltningssprogram sid 66-73 och sid 77-89.	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel
Gång- och cykelbro i anslutning till Färgfabriksbron & Kvilleplatsen (separat eller påbyggd bef. bro utreds i GFS) / Del av huvudgata (stomme)	Gång- och cykelbro är en förutsättning för hela Backaplans gång- och cykeltrafik men är även en del i att binda samman stadens gång- och cykelstråk samt närområden till Backaplan.	Standard	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel
Kvillebäcksparken/ Stadsdelspark (stomme)	Stadsdelspark som är viktig för Backaplans stadsutveckling och en förutsättning för möjliggörande av bostäder. Parken hanterar skyfall och har en funktionell ekologisk kantzon intill bäcken. Anslutning- och anpassningsarbeten sker utanför planområdet.	Medel – stadsdelspark med stadsdelslekplats, ingår i ”Gröna stadsrum”. Se Fördjupad förslagshandling Kvillebäcksparken version 1 250430.	Fastighetsägare inom delområde 2

Gångbro (södra delen av Kvillebäcksparken)/ Stadsdelspark (stomme)	Gångbro är en viktig del för att binda samman stadens stråk för gående inom och i närområden till Backaplan. Gångbron över vattenområdet och anslutning av gångbron på västra sidan om Kvillebäcken sker utanför planområdet.	Medel	Fastighetsägare inom delområde 2
Park vid Swedenborgsgatan/ Park (Lokal allmän plats)	Bostadsnära park. Viktig för planerad stadsmiljö och en förutsättning för möjliggörande av bostäder inom detaljplanen. Magasinering av skyfall	Hög – Bostadsnära park i centralt läge, ingår i "Gröna stadsrum". Kvalitetsprogrammet vers 1.7 sid 28-33	Fastighetsägarna inom detaljplanen
Promenadstråket/ Park (öster om kv. 54) (Lokal allmän plats)	Viktig för planerad stadsmiljö och en förutsättning för möjliggörande av bostäder inom detaljplanen.	Medel/hög - Promenadstråk, ingår i "Gröna stadsrum" Se Kvalitetsprogram vers 1.8 sid 28-33 samt bilaga till Trafikförslag - Gestaltungsprogram sid 30-42	Fastighetsägarna inom detaljplanen
"Skolgatan" /Huvudgata (Lokal allmän plats)	Gata mellan kvarter som delvis under- och överbyggs av kvartersmark samt omfattas av ramper till underliggande garage. Gatan är en förutsättning för omkringliggande kvarter inom detaljplanen.	Standard/medel – ingår i "Röda stadsrum". Se Kvalitetsprogram vers 1.8 sid 24-27 samt bilaga till Trafikförslag - Gestaltungsprogram sid 66-73.	Fastighetsägarna inom detaljplanen
Swedenborgsgatan/ Huvudgata (Lokal allmän plats)	Handelsgata för främst gående som ska knyta ihop Hjalmar Brantingsplatsen med Kvilleplatsen i syfte att serva omkringliggande kvarter som innehåller en stor andel handelslokaler i bottenvåningarna. Gatan är en förutsättning för	Hög - central handelsgata, ingår i "Lila stadsrum". Se Kvalitetsprogram vers 1.8 sid 20-23 samt bilaga till Trafikförslag - Gestaltungsprogram sid 42-65.	Fastighetsägarna inom detaljplanen

	omkringliggande kvarter inom detaljplanen.		
Handelsgata (mellan kv.57 & kv.58)/ Lokalgata (Lokal allmän plats)	Handelsgata för främst gående i syfte att serva omkringliggande kvarter som innehåller en stor andel handelslokaler i bottenvåningarna. Gatan är underbyggd av kvartersmark. Gatan är en förutsättning för omkringliggande kvarter inom detaljplanen.	Hög - central handelsgata, ingår i "Lila stadsrum". Se Kvalitetsprogram vers 1.8 sid 20-23 samt bilaga till Trafikförslag - Gestaltningssprogram sid 42-65.	Fastighetsägarna inom detaljplanen
Handelsgata (mellan kv.58 & kv.59)/ Lokalgata/Torg (Lokal allmän plats)	Handelsgata för främst gående i syfte att serva omkringliggande kvarter som innehåller en stor andel handelslokaler i bottenvåningarna. Gatan är underbyggd av kvartersmark samt delvis överbyggd av gångbro. Gatan är en förutsättning för omkringliggande kvarter inom detaljplanen. Del av promenadstråket.	Hög - central handelsgata och promenadstråk, ingår i "Lila stadsrum". Se Kvalitetsprogram vers 1.8 sid 20-23 samt bilaga till Trafikförslag - Gestaltningssprogram sid 42-65.	Fastighetsägarna inom detaljplanen
Resterande Lokalgator (Lokal allmän plats)	Gator för åtkomst till kvarteren. Gatorna är en förutsättning för omkringliggande kvarter inom detaljplanen.	Mellan – lågfartsområde, ingår i "Gula stadsrum". Se Kvalitetsprogram vers 1.8 sid 34-37 samt bilaga till Trafikförslag - Gestaltningssprogram sid 16-23.	Fastighetsägarna inom detaljplanen

Ovan nämnda byggnationer inom allmän plats beskrivs närmare i avsnitt *Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet* ovan och i framtaget trafikförslag PM Trafik- och utformningsförslag Backaplan DP2 (Exploateringsförvaltningen 2025-02-28).

Arbete pågår med framtagande av en genomförandestudie av "Kvilleplatsen", dvs. platsen runt befintlig vägbro "Färgfabriksbron" samt ny bussbro över Kvillebäcken. Denna genomförandestudie kan komma att ersätta ovan nämnt trafikförslag samt gestaltningssprogram för detta område.

Ledningar

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad av ledningsnät inklusive transformatorstationer mm. Ledningsägarna ska bidra till att det sker samordnat. Utbyggnaden av ledningar i allmän plats gata och park föreslås ske samordnat och enligt en gemensam utbyggnadsordning som tas fram av exploateringsförvaltningen, ledningsägarna och fastighetsägare gemensamt.

Privata anläggningar

Delar av allmän plats kan under- och/eller överbyggas, vilket ställer krav på 3D-fastighetsbildning, i vissa fall servitut. Där allmän plats underbyggs av garage eller annan motsvarande anläggning, krävs konstruktionsmässig samordning.

Avtal om samordning ska tecknas innan detaljplanen antas.

Där detaljplanens planbestämmelse ”p₁”, om att byggnad inom kvartersmark ska uppföras i användningsgräns mot allmän plats, förekommer kan det behövas privata anläggningar inom allmän plats. För att ges rätt att anlägga sådana anläggningar ska servitut eller annan rättighet upprättas, se vidare under avsnitt *Fastighetsrättsliga frågor - servitut* nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör ansvarar för och bekostar utbyggnad av kvartersmark som denne äger. På grund av områdets komplexitet kan ordningen för utbyggnad av kvartersmarken behöva hanteras genom etappindelning, vilket får avtalas om i exploateringsavtal. Utbyggnad av kvartersmarken kommer även att behöva samordnas med angränsande allmän plats.

Detaljplanen anger att transformatorstationer ska inrymmas inom kvartersmarken.

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad av ledningsnät och transformatorstationer med tillhörande anordningar.

Kvartersmarken belastas av flertalet ledningar, för att frigöra kvartersmarken behöver ledningarna läggas om. Hur kostnader ska fördelas, se avsnitt *Avtal* nedan.

Anläggningar inom vattenområde

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom vattenområde W₁.

Kommunen avser att anlägga bro vid Kvilleplatsen, gångbro söder om Färgfabriksbron (delvis utanför planområdet, se nedan), utgrävda svämplan, erosionsskydd och spänger över, i eller i anslutning till vattenområdet.

Anläggningar för vilka kan omfattas av begreppet *vattenområde* enligt miljöbalken nämns i avsnittet *Dispenser och tillstånd* nedan.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för utbyggnad av åtgärder utanför planområdet enligt tabell (Tabell 2) nedan. Anläggningar markerade med * utförs i takt med att detaljplanerna genomförs och inom ramen för respektive exploateringsprojekt per detaljplan.

Anläggning/ beteckning	Funktion/motiv	Standard/ kvalitetsnivå	Kostnads- ansvarig
Backavägen inom DP1* (stomme)	Se tabell 1 under anläggning <i>Backavägen</i> .	Se tabell 1 under anläggning <i>Backavägen</i> .	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel

Hjalmar Brantingsplatsen, Hjalmar Brantingsgatan inom DP4* (stomme)	Se tabell 1 under anläggning <i>Hjalmar Brantingsplatsen</i> resp. <i>Hjalmar Brantingsgatan</i> .	Se tabell 1 under anläggning <i>Hjalmar Brantingsplatsen</i> resp. <i>Hjalmar Brantingsgatan</i> .	Fastighetsä gare inom delområde 2 och skattemedel
Deltavägen, Norra Deltavägen, Stadsdelspark inom DP3* (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplan trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan.	Norra Deltavägen: Standard – ingår i ”Röda stadsrum”. Se Kvalitetsprogrammet vers 1.8 sid 24-27 samt bilaga till Trafikförslag - Gestaltningprogram sid 66-73. Se tabell 1 under anläggning <i>Deltavägen</i> resp. <i>Kvillebäcksparken</i> .	Fastighetsä gare inom delområde 2 och skattemedel
Stadsdelsparken inom kommande detaljplaner*, DPÖ (stomme)	Se tabell 1 under anläggning <i>Kvillebäcksparken/ Stadsdelspark</i>	Medel – stadsdelspark med stadsdelslekplats, ingår i ”Gröna stadsrum” Park ska utformas i likhet med stadsdelspark inom DP2 och DP3. Se Fördjupad förslagshandling Kvillebäcksparken version 1 250430.	Fastighetsä gare inom delområde 2 och skattemedel
In-/utfart till Backa 173:2	Med anledning av ombyggnation av Norra Deltavägen behöver in- och utfart för fastigheten Backa 173:2 anpassas till gatans nya utformning.		Fastighetsä gare inom delområde 2 och skattemedel
ÅVS (återvinningsstation)	Iordningställande av en ny återvinningsstation är en förutsättning för detaljplanen och föreslagen placering ligger utanför	Standard	Fastighetsä garna inom detaljplanen

	planområdet, se <i>Planens syfte och förutsättningar – Teknisk försörjning – Avfall</i> ovan.		
Lokal park ”södra parken”, inom kommande detaljplan (DP3)*	Vid planering av Backaplan ställs krav om 7,5 kvadratmeter park per boende. Mängd kvm Lokal allmän plats park adderat med den del detaljplanen finansierar av allmän plats stomme park täcker inte behovet av kvm park i förhållande till mängd BTA bostad detaljplanen genererar. Delar av detaljplanens behov av park hanteras inom angränsande detaljplan (DP3). ”Södra parken” norr om kv. 54 ligger i direkt anslutning till kv. 53-55. Parken uppfyller även krav om bostadsnära park för detaljplanen och bidrar med magasinering av skyfallsvatten.	Medel - bostadsnära park, ingår i “Gröna stadsrum” - Se Kvalitetsprogram vers 1.8 sid 28-33 samt Backaplan - gestaltning av två bostadsnära parker inom DP3 230221 (planhandling i DP3)	Fastighetsä garna inom detaljplane n

För erhållande av startbesked för byggnation inom kv. 56 krävs riskreducerande åtgärd i form av en barriär mot Lundbyleden. Barriär ska uppföras inom Trafikverkets vägrätt. Fastighetsägaren ansvarar för att teckna avtal med Trafikverket om finansiering och utbyggnad av barriären innan detaljplanen antas.

Drift och förvaltning

- Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

- Kommunen genom Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats (inkl. spårväg) GATA, TORG och PARK.
- Respektive ledningsägare ansvarar för drift och förvaltning av ledningsnät med tillhörande anordningar.
- Kretslopp och vatten ansvarar för drift och underhåll av huvudledning och utloppsbrunn från skyfallsytor i bostadsnära parker. Markförvaltaren Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för ordinarie drift och underhåll av bostadsnära parker med skyfallsfunktion, i enlighet med stadens Anvisning om hantering av skyfall (Göteborgs stad 2021). Kretslopp och vatten ansvarar för återställning av skyfallsanläggningen efter ett skyfall om behov uppstår.
- Trafikverket ansvarar för drift och förvaltning av det statliga vägnätet.

Kommunala lokalbehov

Detaljplanen möjliggör en besöksanläggning för kultur, se *Detaljplanens förutsättningar - service* ovan. Avsikten är att det ska uppföras och förvaltas av HIGAB och att Kulturförvaltningen på uppdrag av Kulturnämnden ska hyra in sig i lokalerna.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Redovisad fördelning är ett möjligt utfall, slutlig fördelning fastställs i samband med fastighetsförrättning i genomförandeskedet.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Backa 169:1		2350 m²	Gata
Backa 169:3		36 m ²	Gata
Backa 171:3	859 m ²		Kvartersmark
Backa 171:3		1314 m ²	Gata
Backa 171:5		276 m ²	Gata
Backa 172:1	1466m ²		Kvartersmark
Backa 172:1		20 278 m ²	Gata
Backa 172:1		2044 m ²	Park
Backa 173:2		187 m ²	Gata
Backa 866:731		1795 m ²	Kvartersmark
Backa s:212-220		2252 m ²	Gata
Tingstadsvassen 3:7	654 m ²		Kvartersmark
Tingstadsvassen 3:7		3102 m ²	Park
Tingstadsvassen 3:7		5980 m ²	Gata
Tingstadsvassen 3:8		2336 m ²	Park
Tingstadsvassen 3:8		1485 m ²	Gata
Tingstadsvassen 3:6		994 m ²	Park
Tingstadsvassen 3:6		1505 m ²	Gata
Tingstadsvassen 3:6		1287 m ²	Kvartersmark (Besöksanläggning)
Tingstadsvassen 4:3	2177 m ²		Kvartersmark
Tingstadsvassen 4:3		360 m ²	Gata/Torg
Tingstadsvassen 739:108		116 m ²	Kvartersmark
Tingstadsvassen 739:123		977 m ²	Kvartersmark
Tingstadsvassen 739:124		1514 m ²	Kvartersmark
Tingstadsvassen 739:125		643 m ²	Kvartersmark
Tingstadsvassen 739:126		252 m ²	Kvartersmark
Tingstadsvassen 739:127		443 m ²	Kvartersmark
Tingstadsvassen 739:129		61 m ²	Kvartersmark
Tingstadsvassen 739:134		16 m ²	Park
Tingstadsvassen 739:135		104 m ²	Kvartersmark
Ny fastighet	2037 m ²		Kvartersmark (Besöksanläggning)

I de fall en fastighet berörs av allmän plats (gata/park/torg) kommer dessa områden att överföras till lämplig närbelägen kommunal fastighet enligt följande:

Gata/torg: 36 023 m²

Park. 8 492 m²

Mark ingående i allmän plats, inlösen

För fastighet eller del av fastighet, vilken planläggs med ändamål allmän plats, har kommunen en rätt att samt en skyldighet att lösa in från berörd fastighetsägare för att genomföra detaljplanen. Inlösen sker genom ansökan om lantmäteriförrättning, företrädesvis genom frivillig överenskommelse vilken avses tecknas i samband med exploateringsavtal.

Mark ingående i kvartersmark, inlösen

För fastighet eller del av fastighet, vilken planläggs enbart med ändamål förskola, har kommunen en skyldighet, om fastighetsägaren begär det, att lösa in berörd kvartersmark för att genomföra detaljplanen. Denna rätt är förverkad om fastighetsägaren själv medges bygglov för ändamålet. Inlösen sker genom ansökan om lantmäteriförrättning, med eller utan tecknat avtal om överlåtelse. Fastighetsägaren har under planarbetet meddelat att de avser att driva privat förskola inom kvartersmarken avsedd för förskola.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

En eller flera fastigheter kan bildas inom ett kvarter. Det är även möjligt att bilda 3D-fastigheter och/eller servitut om så behövs.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bildas lämpligen för garage inkl. nedfart som försörjer flera kvarters parkeringsbehov. Gemensamhetsanläggning kan även bildas för gemensam logistikhub innehållande gemensam varuhantering och hantering av avfall mm. För det fall kvarter delas in i flera fastigheter krävs det för flertalet kvarter att en gemensamhetsanläggning bildas för att lösa avfallshanteringen. Vid 3D-fastighetsbildning kan det krävas att gemensamhetsanläggningar och/eller servitut bildas för gemensamma anläggningar som t.ex. trapphus, ledningar, avfallshantering, hissar, ventilation och övriga för byggnadens funktion nödvändiga anläggningar. Övriga gemensamhetsanläggningar inom och mellan kvarteren bildas efter behov.

För att lösa tillfartsväg för Backa 171:3 (kv.56) ska gemensamhetsanläggning alternativt servitut inrättas inom angränsande fastigheter Backa 171:5 och ev. även Backa 171:6 norr om planområdet.

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning Tingstadsvassen GA:4 med ändamålet gård med tillhörande parkering, trafikföring, plantering mm. I takt med genomförandet av detaljplanen kommer gemensamhetsanläggningen inte längre att fylla ett behov eftersom fastighetsindelningen kommer att förändras och nya behov kommer att uppstå. Gemensamhetsanläggningen ska således upphävas genom omprövning när behovet av den inte längre finns.

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning Backa GA:159 med ändamålet markparkering (kundparkering), gångvägar, grönytor med planteringar, körväg, spillvattenledningar med erforderliga brunnar, dagvattenledningar med erforderliga brunnar samt dräneringsledningar, ytterbelysning och brandvägg. En mindre del av gemensamhetsanläggningen ska

enligt detaljplanen bli allmän plats gata. Gemensamhetsanläggningen behöver således omprövas att inte avse området som berörs av detaljplanen.

Servitut

Servitut ska tecknas för infästning av skärmtak med fastighetsägaren till kv. 57, i samband med att exploateringsavtal tecknas.

Servitut för pelare inom allmän plats ska tecknas till förmån för blivande fastighet inom kv.63.

Inom planområdet finns följande officialservitut:

- Servitut för väg, 1480K-V-24/1939.1, berörda fastigheter inom planområdet är Tingstadsvassen 739:106, Tingstadsvassen 739:108, Tingstadsvassen 739:123 och Tingstadsvassen 739:125. Servitutet ska upphävas.
- Servitut för väg, 1480K-1994F108.2, tjänande fastighet är Backa 169:3 och härskande fastighet är Backa 169:1. Servitut ska upphävas alt. omprövas till ett nytt läge om Backa 169:1 fortsatt har behov av utfart och sådan inte kan lösas genom redan befintlig utfart.

Inom planområdet finns följande avtalsservitut:

- Villaservitut, 14-IM1-42/652.1, berörd fastighet inom planområdet är Tingstadsvassen 4:3. Servitutet ska upphävas.
- Villaservitut, 14-IM-54/761.1, berörda fastigheter inom planområdet är Backa 171:3 och Backa 866:731. Servitutet ska upphävas.
- Servitut för gata, gång- och cykelväg, 14-IM1-2000/2787.1, tjänande fastighet är Backa 169:1 och härskande fastighet Backa 866:574. Servitutet ska upphävas inom detaljplanen.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om att upphäva servitut som inte fyller någon funktion när fastighetsbildning sker enligt detaljplanen samt ansöka om bildande av servitut där behov uppstår.

Planbestämmelse om att byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän plats (p1) kan medföra att vissa anläggningar tillhörande byggnaden kan komma att behöva uppföras inom allmän plats. Om fastighetsägaren och kommunen finner det nödvändigt att anläggning uppförs inom allmän plats, ska fastighetsägaren försäkra sig om att denna har sådan rättighet, såsom servitut med kommunen som markägare innan anläggning uppförs. Anläggningen får inte vara i konflikt med allmän plats som utgör offentlig plats.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ny ledningsrätt till förmån för respektive ledningsägare. Inom allmän plats ska ledningsägaren följa de avtal som finns med Göteborgs kommun.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i avtal att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt

upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E1 kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Inom planområdet finns ett antal befintliga ledningsrätter:

- Ledningsrätt för gasledningar till förmån för Göteborg Energi AB, 1480K-1994F146.1, belastar Tingstadsvassen 3:7 och 3:8 samt 1480K-2004F112.2, belastar Tingstadsvassen 3:6. Ledningsrätterna ska omprövas och föreslaget nytt läge för ledningen i allmän plats GATA/TORG.
- Ledningsrätt för fjärrvärmeledningar till förmån för Göteborg Energi AB, 1480K-2004F112.4, belastar Tingstadsvassen 3:6 och 3:8. Ledningsrätten ska omprövas och föreslaget nytt läge för ledningarna i allmän plats GATA/TORG.
- Ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar till förmån för Göteborgs kommun, 1480K-1994F146.2, belastar Tingstadsvassen 3:7 och 3:8 samt 1480K-2004F112.3, belastar Tingstadsvassen 3:6 och 3:8. Ledningsrätterna ska omprövas och föreslaget nytt läge för ledningarna i allmän plats GATA/TORG.
- Ledningsrätt för transformatorstation (starkström) till förmån för Göteborg Energi Nät AB, 1480K-1995F152.1, belastar Tingstadsvassen 3:7. Ledningsrätten ska upphävas. Nya transformatorstationer ska uppföras inom kvartersmarken (E1).
- Ledningsrätt för starkströmsledningar till förmån för Göteborg Energi Nät AB, 1480K-2004F112.1, belastar Tingstadsvassen 3:6 och 3:7. Ledningsrätterna ska omprövas och föreslaget nytt läge för ledningarna i allmän plats GATA/TORG.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtal och/eller i övriga avtal gällande fastighetsbildning.

Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretaget/torrlägningsföretaget Kvillebäcken TF 1945 är beläget inom Kvillebäcken, se avsnitt Planens syfte och innebörd – Teknisk försörjning - Markavvattningsföretag ovan. Markavvattningsföretaget fyller inte längre sin funktion.

Exploateringsförvaltningen har tagit initiativ till att Kvillebäcken TF 1945 omprövas för nedläggning och ansökan har skickats till mark- och miljödomstolen i mars 2025. Se mer detaljerad beskrivning i dagvatten- och skyfallsutredningen (2025).

Om Mark- och miljödomstolen beslutar att markavvattningsföretaget trots allt ska finnas kvar enligt beslutet 1945 bör kontrolleras vilka konsekvenser ett ökat tillflöde från planområdet får för möjligheten att bruka marken enligt markavvattningssamfällighetens syfte och då bedöms exempelvis hur ofta dräneringsnivån kommer överskridas och om det kan accepteras eller om det blir

långsiktiga problem. Tillfälliga översvämningar kan möjligen tillåtas så länge markens brukbarhet inte försämras. Om markavvattningsföretaget kvarstår behöver också bäckens sektioner förhålla sig till sektioner enligt förrättningen 1945, eller de nya sektionerna ingå i en omprövning. Detaljplanen utgår ifrån förutsättningarna att Kvillebäcken TF 1945 läggs ned.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Följande befintliga avtal har identifierats inom planområdet:

- Arrende (AL-2010-0011) inom del av Backa 866:731 för tillfartsväg och parkering till förmån för AB Platzer Backa 173:2. Kommunen ska säga upp arrendeavtalet i sin helhet inför byggnation av allmän plats GATA och PARK påbörjas.
- Arrende (AL-2010-0012) inom Kvillebäcken 738:657 för parkering till förmån för Kantarellen KB. Arrendeavtalet behöver justeras i sin utbredning, den del av arrendeområdet som omfattas av allmän plats PARK inom i detaljplanen ska inte längre omfattas av arrendet. Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ansvarar för att justera arrendet.
- Arrende (AL-2009-0185) inom Tingstadsvassen 4:3 för parkering till förmån för AB Platzer Tingstadsvassen 4. Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ska säga upp arrendeavtalet i sin helhet inför att byggnation allmän plats GATA (Backavägen) påbörjas.
- Arrende (AL-2001-0049) inom Backa 866:731 för parkering till förmån för Backa 171:3 KB. Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ansvarar för att säga upp arrendeavtalet i sin helhet eftersom detaljplanen medger kvartersmark inom området. Kvartersmarken utgör del av kv.56 vilken avses säljas till fastighetsägaren till Backa 171:3.
- Arrende (AL1948-0005) inom del av Tingstadsvassen 739:106 för transformatorstation till förmån för Göteborg Energi Nät AB. Arrendeavtalet bedöms kunna vara kvar inom allmän plats PARK.
- Arrende (AL2001-0059) inom del av Backa s:220 för reklamskylt till förmån för Clear Channel Sverige AB. Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ska säga upp arrendeavtalet i sin helhet innan byggnation påbörjas av allmän plats GATA (Backavägen).
- Arrende (AL-2013-12-31) inom del av Backa 866:731 för reklamzon 2, belyst seniortavla till förmån för Göteborgs kommun, Stadsmiljöförvaltningen. Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ska säga upp arrendeavtalet innan byggnation påbörjas av allmän plats GATA (Swedenborgsgatan).
- Arrende (AL-2016-0001) inom Tingstadsvassen 739:124 för plats för kioskbyggnad för gatukök och glassförsäljning till förmån för privatperson. Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ska säga upp arrendeavtalet innan byggnation påbörjas av allmän plats GATA och TORG (Backavägen och Swedenborgsgatan).

- Tomträtt (TR-1978-0017) inom Backa 173:2 för industriändamål (Rusta), tomträttsinnehavare AB Platzer Backa 173:2. Exploateringsnämnden har 2024-12-16 tagit beslut om att exploateringsförvaltningen ska säga upp tomträttsavtal för Backa 173:2. För det fall tomträtten inte är uppsagd behöver tomträttsavtalet justeras i sin utbredning så att den del av tomträtten som enligt detaljplanen blir allmän plats GATA (Deltavägen) inte längre omfattas av tomträttsavtalet.

Inom kommunägda fastigheter finns det ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad respektive med Skanova som reglerar Skanovas ledningar. Dessa avtal ska nämnda parter förhålla sig till i genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen ingår i ett planprogramsområde, vilket är indelat i 4 delområden. Detaljplanen ingår i delområde 2. För fastighetsägare som ingår i denna detaljplan har ett ramavtal samt Tillägg till Ramavtal (1) tecknats mellan fastighetsägare och kommunen. Syfte med ramavtalet är att bland annat tydliggöra fördelning av kostnader av allmän plats som är genomgående och till nytta för alla detaljplaner inom planprogrammet, delområde 2, behöver. Dessa allmänna platser för park och gata benämns i ramavtalet för stomme. Finansieringen av den allmänna platsen sker dels genom skattemedel, dels genom exploateringsmedel. Allmän plats park och gata som inte ingår i stomme benämns lokal allmän plats. Lokal allmän plats ska finansieras genom exploateringsbidrag. Ramavtalet kommer ersättas av kommande exploateringsavtal med respektive byggherre/exploatör. Ramavtalet reglerar även att kostnader för omläggning av ledningar som är nödvändiga för plangenomförandet ska bekostas av de fastighetsägare som har nytta av åtgärderna.



Figur 85. Delområden i Backaplan

Avsiktsförklaring har tecknats med Trafikverket, se avsnitt *Planens syfte och förutsättningar – Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet – Avsiktsförklaring mellan Göteborg stad och Trafikverket*.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och respektive exploatör angående genomförandet av detaljplanen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen för utbyggnad av allmän plats och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att detaljplanens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för detaljplanens genomförande tydliggörs och

att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Kommunen och respektive exploatör kommer även att ingå avtal om fastighetsbildning i syfte att överlåta mark som idag ägs av kommunen till exploatörernas respektive kvarter samt eventuella servitutsåtgärder. Likaså avtal om fastighetsbildning i syfte att överlåta mark från exploatören till kommunen som enligt detaljplanen planlagts som allmän plats.

Nyttjanderättsavtal behöver tecknas mellan kommunen och fastighetsägare till Backa 172:1 och Backa 169:1 för tillfällig väg under ombyggnaden av Backavägen. Nyttjanderättsavtal kan även behöva tecknas för arbetsområde inklusive byggbodar mm. Fler nyttjanderättsavtal mellan beröra byggherrar och fastighetsägare kan bli aktuella under genomförandet av detaljplanen för att möjliggöra utbyggnaden på ett sätt som gynnar arbetsmiljön.

För att en sänkning av parkeringstalen ska vara möjlig behöver byggherren ingå ett mobilitetsavtal med kommunen, där byggherren åtar sig att genomföra föreslagna åtgärder. Avtalstiden ska vara tillräckligt lång för att kommunen ska kunna bedöma att en övergång till mer hållbara färdmedel kan ske. Enligt riktlinjerna blir detta i praktiken ofta minst 10 år. Avtalet ska tas med i bygglovsansökan och är en bilaga till avtal om markupplåtelse eller exploateringsavtal och följer fastigheten.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

För det fall tomträttsavtalet gällande Backa 173:2 kvarstår ska kommunen teckna tillägg till tomträttsavtal i syfte att hantera intrång av gata på fastigheten, se arrendeavtal TR-1978-0017 i avsnitt *Befintlig avtal* ovan.

Avtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Backa 169:1 för skyfallslösning.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Fastighetsägaren till Backa 171:3 bör teckna överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggning alt. servitut för väg med fastighetsägaren till Backa 171:5.

Fastighetsägaren till Backa 171:3 ska teckna avtal med Trafikverket om avåkningsskydd före detaljplanens antagande.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad respektive med Skanova som reglerar Skanovas ledningar. För det fall exploatör förvärvar mark av kommunen som belastas av ledningar enligt dessa avtal kommer exploatören att behöva förhålla sig till dessa.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal (alt. beställningen i överensstämmelse med befintliga avtal) tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Avtal ska tecknas för trycksatta stigarledningar och vid behov sprinkler mellan Kretslopp och vatten och exploatör. Merkostnader på det allmänna ledningsnätet som sprinklers och trycksatta stigarledningar medför bekostas av exploatör.

Dispenser och tillstånd

För genomförandet av detaljplanen bedöms följande tillstånd och dispenser enligt miljöbalken aktualiseras:

- Anläggande av bro, erosionsskydd m.m. anläggningar och åtgärder inom vattenområdet utgör vattenverksamhet som kräver prövning enligt 11 kap. miljöbalken (tillstånd och/eller anmälan).
- Om vattenverksamheten bedöms påverka den fridlysta knölnaten i strid med artskyddsförordningen behövs även dispens från artskyddsbestämmelserna enligt 8 kap. miljöbalken.
- Åtgärder intill vattendraget kan även aktualisera krav på strandskyddsdispens enligt 7 kap. miljöbalken.
- Biotopskyddsdispens krävs för alléträd som i och med genomförandet av detaljplanen behöver tas ned. Avsikten är att plantera träd längs flertalet gator inom detaljplanen. Kommunen ansöker om biotopskyddsdispens.

I den mån ovanstående åtgärder berör kvartersmark ombesörjs tillstånd/dispens genom berörd exploatör av kvartersmarken. Dock ska alltid en samordning med kommunen ske.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2022

Granskning: 3:e kvartalet 2025

Antagande: 4:e kvartalet 2026

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter beslut om antagande i kommunfullmäktige.

Projektering förväntas att inledas så snart det är möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggnation inom området kommer att ske löpande med start efter laga kraft och pågå under 10-20 år beroende av konjunkturläge. Med hänsyn till planområdet storlek och det omfattande arbete som krävs med kommunaltekniska anläggning och utbyggnad av kvartersmark kommer området byggas ut etappvis under fler år. Det kommer att krävas samordning med intilliggande detaljplaner och andra infrastrukturprojekt. Arbetet samordnas inom en arbetsgrupp för utbyggnadsplanering, där en prel. skedesplan har tagits fram.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft vilket bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

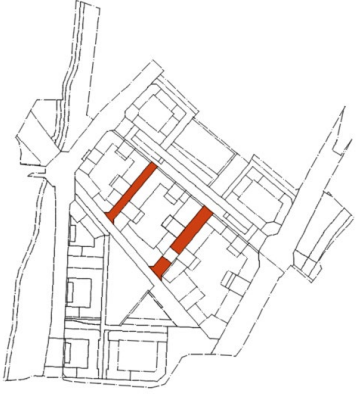
Motiv till detaljplanens reglering

Nedan beskrivs syftet med detaljplanens bestämmelser, kvartersnummer hänvisar till figur 22, sid. 44.

Användningsbestämmelser för allmän plats

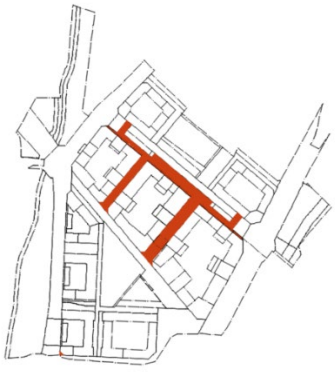
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
TORG ₁	Torg	Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för allmän plats torg.	
GATA ₁	Huvudgata	Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för allmän plats huvudgata.	
GATA ₂	Huvudgata som får överbyggas med centrum och bostäder	Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för huvudgata med möjlighet till överbyggnad av allmän plats i anslutning till kvarter 63.	Kv. 63
GATA ₃	Huvudgata som får underbyggas med centrum och parkering	Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för allmän plats huvudgata samt möjliggöra underbyggnad för gemensam parkerings- och logistikanläggning till kvarteren 57-59.	
GATA ₄	Huvudgata som får överbyggas med centrum, bostäder, förskola och utbildning och byggas under med centrum och parkering	Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för allmän plats huvudgata samt möjliggöra att gatan byggs över med centrum, bostäder, förskola och utbildning samt kan underbyggas med gemensam parkerings- och logistikanläggning.	
GATA ₅	Lokalgata	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utbyggnad av lokalgata	

GRANSKNINGSHANDLING

GATA ₆	Lokalgata som får underbyggas med centrum och parkering	Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för allmän plats lokalgata samt möjliggöra underbyggnad för gemensam parkerings- och logistikanläggning.	
GATA ₇	Lokalgata som får underbyggas med centrum och parkering och överbyggas med gångbro	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra överbyggnad av allmän plats inom GATA ₆	
PARK	Park	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utbyggnad av allmän park.	

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B ₁	Bostäder	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utbyggnad av bostäder vilket uppfyller del av detaljplanens syfte.	
B ₂	Bostäder som får byggas över allmän plats	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utkravning med bostäder över allmän plats inom kvarter 57–59.	Kv. 57-59, 63
B ₃	Bostäder. Balkonger och burspråk får kraga ut över allmän plats	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utkravning av balkonger och burspråk över allmän plats.	
B ₄	Bostadskomplement får byggas under allmän plats	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra underbyggnad med bostadskomplement i källare under allmän plats.	Kv. 63
C ₁	Centrum	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utbyggnad av handel, kontor, hotell och övriga centrumverksamheter inom planområdet. Avsikten är att ge en flexibilitet i användningen av kvarteren och uppfylla detaljplanens syfte om stadsmässighet.	

C ₂	Logistik- och parkeringsanläggning för centrumändamål får byggas under allmän plats	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra underjordisk parkerings- och logistikanläggning som betjänar handel och andra centrumändamål.	
C ₃	Centrum får byggas över allmän plats	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utkragningar av byggnader över allmän plats.	
C ₄	Centrum får byggas under allmän plats	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för centrumändamål under allmän plats i det sydvästra hörnet av kvarter 63.	Kv. 63
K ₁	Kontor kulturändamål	Syftar till att möjliggöra utbildningsverksamhet kopplad till verksamheter som ryms inom R ₁	Kv. 70
S ₁	Förskola	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för förskola. För att stödja antalet bostäder som planeras och för att skapa en attraktiv stadsdel kan förskolor uppföras i kvarter 54, samt 57–58.	Kv. 64, 57, 58
S ₂	Förskola får byggas över allmän plats	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för förskola att kraga ut över allmän plats.	Kv. 57, 58
S ₃	Utbildning, ej grundskola eller förskola	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för vuxenutbildning. För att skapa en attraktiv och stadsmässig stadsdel med en variation av användningar tillåts utbildning inom kvarteren 56 och 59. Inom denna användning får utbildningslokaler för högre utbildningar än grundskola och förskola eller andra utbildningar så som vuxenutbildning uppföras. Grundskola eller förskola får inte uppföras med hänsyn till närheten till riskkällor samt bristen på gårdsyta.	Kv. 56, 59
S ₄	Utbildning kulturändamål	Syftar till att möjliggöra utbildningsverksamhet kopplad till verksamheter som ryms inom R ₁	Kv. 70
P ₁	Parkering	För att uppnå stadens p-norm tillåts parkering uppföras inom samtliga kvarter. Användningen	

		P syftar till att möjliggöra parkeringsanläggning och att denna används för andra behov än de verksamheter som finns inom respektive kvarter, vilket ger en större flexibilitet inom planområdet. Placering av parkering inom kvarteren regleras även med egenskapsbestämmelse (e) som reglerar parkeringens omfattning.	
P ₂	Parkering får byggas under allmän plats	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en sammanhängande parkerings- och logistikanläggning för kvarteren 53, 55 och 57–59 under allmän plats.	
R ₁	Besöksanläggning kulturändamål	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en besöksanläggning för kulturändamål, som också ska kunna innehålla viss kommersiell användning, utbildningsverksamhet och kontor i anslutning till detta ändamål och/eller lokaler för privata kulturella näringar. Syftet är att möjliggöra exempelvis teater, mässhall, konserthus, museum, biograf, konsthall, ateljéer, bibliotek.	Kv. 70
R ₂	Besöksanläggning, balkong får kraga ut över allmän plats	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utkragnig av balkonger över allmän plats.	Gata och park i anslutning till kv. 70
E ₁	Transformatorstation	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för anläggning av transformatorstationer inom kvarteren. Nödvändiga säkerhetsavstånd säkerställs med egenskapsbestämmelse (m) som reglerar skydd mot störning.	

Användningsbestämmelser för vattenområde

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
W ₁	Vattenområde. Två gång- och cykelbroar får anläggas med en största sammanlagda bredd på 10,0 meter.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för att säkerställa Kvillebäcken som öppet vattenområde samt ge möjlighet till goda förbindelser till befintlig bebyggelse i Östra Kvillebäcken och därmed uppfylla syftet med detaljplanen om en hållbar och attraktiv stadsdel i enlighet med Vision Älvstaden och Program för Backaplan.	Kvillebäcken

Egenskapsbestämmelser allmän plats*Utformning av allmän plats*

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
kantzön	Ekologisk kantzön med undantag för anordningar för vistelse med vattenkontakt i begränsad omfattning så som spånger, bryggor och sittplatser samt fundament och brofästen för broar	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ekologisk kantzön längs Kvillebäcken i enlighet med ÖP 2022 Strandlinjen får ändras inom kantzonen. Bestämmelsen möjliggör även anläggandet i begränsad omfattning av spånger, bryggor och sittplatser för att tillgängliggöra vattnet för allmänheten utan att påverka den ekologiska zonen negativt. Anläggande av fundament eller brofäste inom kantzonen vid anläggning av broar över ån (inom W eller inom angränsande plan) medges. Bryggor ska i så stor utsträckning som möjligt byggas på pålar i vattenområdet för att i mindre utsträckning störa växt- och djurliv närmast marken. Fördelaktigt är också om de är genomsläppliga för ljus i så stor utsträckning som möjligt.	Längs Kvillebäcken
skydd ₁	Stabiliteten ska vara tillfredställande utifrån gällande krav	Bestämmelsen syftar till att säkerställa den geotekniska stabiliteten i förhållande till Kvillebäcken inom parkmarken	Längs Kvillebäcken
skydd ₂	Ingen höjning av marken får ske utifrån befintliga marknivåer enligt grundkartan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markbelastningen inte ökar i området närmast Kvillebäcken (10-12 meter) med hänsyn till släntstabiliteten. Bestämmelsens avgränsning har informerats av den geotekniska utredningen	Längs Kvillebäcken
fördröj	Yta för skyfallshantering ska anordnas med kapacitet för minst 800 m ³ Lägsta markhöjd +1.4 meter	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att yta inom PARK utformas för att hantera vatten i enlighet med skyfalls- och dagvattenutredning. För att stadsdelen ska vara hållbar över tid behöver dagvatten- och skyfall hanteras inom planområdet. Lägsta markhöjd regleras för att åstadkomma en skålad yta och samtidigt täckning över utloppsledning.	
gång	Gångväg ska anordnas	Parkmarken närmast fasad i Kv. 70 ska utformas som hårdgjord gångväg för att göra det möjligt att röra sig längs det gröna promenadstråket och för att möjliggöra åtkomst till fasaden för underhåll.	Parkmarken i anslutning till Kv. 70
skärmtak	Skärmtak ska uppföras över	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skärmtak ska	Se f ₁₆

GRANSKNINGSHANDLING

	allmän plats i anslutning till busshållplats och ska vara maximalt 10 meter bred och 4 meter djup med en minsta höjd på 3,5 meter.	kunna byggas över gångbana och planerad busshållplats inom Huvudgata. Skärmtaket ska fungera som väderskydd, eftersom sektionen är för smal för att få plats med en busskur.	
plantering ₁	Plantering och träd ska finnas.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att träd, växtlighet och andra gröna inslag planteras inom lokalgata. Ytan ingår i det gröna stråket genom området och bidrar till en grön stadsdel.	
plantering ₂	Plantering och träd ska finnas. Körbar yta får anordnas med en bredd på högst 6,0 meter.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att träd, växtlighet och gröna inslag planteras inom torg. Ytan ingår i det gröna stråket genom området och bidrar till en grön stadsdel. Skrivningen om körbar yta syftar till att möjliggöra åtkomst och angöring till kvarter 58 och 59.	
träd ₁	En trädrad ska finnas.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa träd i gatumiljön i lägen som har studerats och bedömts möjliga med hänsyn till ledningar m.m.	
träd ₂	Två trädrader ska finnas.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa träd i gatumiljön i lägen som har studerats och bedömts möjliga med hänsyn till ledningar m.m.	
pelare	Pelare får uppföras på allmän plats. Pelare får vara maximalt 1,0 x 1,0 meter och ska placeras i det sydvästra hörnet	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att en pelare får uppföras på en del av allmän plats i kvarter 63 eftersom byggnaden får kraga ut över hörn. Pelaren begränsas i utbredning och placering (sydvästra hörnet av användningsområdet) för att inte hindra möjlighet till passage för allmänna gångtrafikanter.	Kv. 63
+ 0.0	Markens höjd över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa de höjder på allmän plats som tagits fram inom ramen för höjdsättningsutredningen i syfte att hantera dagvatten samt översvämningsrisk i samband med skyfall och vid höga nivåer i älv/hav.	

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Bebyggelsens omfattning

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
e ₁	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 8 350 m ² varav 6 550 m ² endast är avsedda för parkeringsändamål. Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna bruttoarea för de beskrivna användningarna inom kvarteret. För att skapa en stadsdel som uppfyller syftet gällande tät, grön och stadsmässig	Kv. 53

GRANSKNINGSHANDLING

	22 000 m ² varav högst 19 780 m ² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar	regleras bebyggelsen omfattning.	
e ₂	Minsta sammanlagda yta för gård inom betecknade områden är 1790 m ² .	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utbyggnad av en sammanhängande gård för att skapa en god boendemiljö. Observera att angiven yta är något större än den yta som definieras av egenskapsgränser i kartan. På detta sätt skapas en flexibilitet i både gårdens utformning och byggrättens utbredning.	Kv. 53
e ₃	Förskola ska uppföras med största byggnadsarea (BYA) på 670 m ² . Största bruttoarea ovan mark är 2 000 m ²	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna byggnadsarea samt bruttoarea inom användningen.	Kv. 54
e ₄	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 7 750 m ² . Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 7 720 m ² varav högst 6 650 m ² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna bruttoarea för de beskrivna användningarna inom kvarteret. För att skapa en stadsdel som uppfyller syftet gällande tät, grön och stadsmässig regleras bebyggelsen omfattning.	Kv.54
e ₅	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 25 450 m ² . Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 22 950 m ² varav högst 20 650 m ² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna bruttoarea för de beskrivna användningarna inom kvarteret. För att skapa en stadsdel som uppfyller syftet gällande tät, grön och stadsmässig regleras bebyggelsen omfattning.	Kv. 55
e ₆	Minsta sammanlagda yta för gård inom användningsområdet är 2 440 m ² .	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utbyggnad av en sammanhängande gård för att skapa en god boendemiljö. Observera att angiven yta är något större än den yta som definieras av egenskapsgränser i kartan. På detta sätt skapas en flexibilitet i	Kv. 55

GRANSKNINGSHANDLING

		både gårdens utformning och byggrättens utbredning.	
e ₇	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 36 720 m ² varav minst 3 130 m ² för parkeringsändamål.	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna bruttoarea för de beskrivna användningarna inom kvarteret. För att skapa en stadsdel som uppfyller syftet gällande tät, grön och stadsmässig regleras bebyggelsen omfattning.	Kv. 56
e ₈	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 36 170 m ² . Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 26 620 m ² varav högst 24 070 m ² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna bruttoarea för de beskrivna användningarna inom kvarteret. För att skapa en stadsdel som uppfyller syftet gällande tät, grön och stadsmässig regleras bebyggelsen omfattning.	Kv. 57
e ₉	Minsta sammanlagda yta för gård inom betecknade områden är 3 030 m ² .	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utbyggnad av en sammanhängande gård för att skapa en god boendemiljö. Observera att angiven yta är något större än den yta som definieras av egenskapsgränser i kartan. På detta sätt skapas en flexibilitet i både gårdens utformning och byggrättens utbredning.	Kv. 57
e ₁₀	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 53 650 m ² . Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 32 160 m ² varav högst 29 440 m ² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna bruttoarea för de beskrivna användningarna inom kvarteret. För att skapa en stadsdel som uppfyller syftet gällande tät, grön och stadsmässig regleras bebyggelsen omfattning.	Kv. 58
e ₁₁	Minsta sammanlagda yta för gård inom betecknade områden är 4 170 m ² .	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utbyggnad av en sammanhängande gård för att skapa en god boendemiljö. Observera att angiven yta är något större än den yta som definieras av egenskapsgränser i kartan. På detta sätt skapas en flexibilitet i både gårdens utformning	Kv. 58

		och byggrättens utbredning.	
e ₁₂	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 85 920 m ² . Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 22 840 m ² varav högst 20 270 m ² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna bruttoarea för de beskrivna användningarna inom kvarteret. För att skapa en stadsdel som uppfyller syftet gällande tät, grön och stadsmässig regleras bebyggelsen omfattning.	Kv. 59
e ₁₃	Minsta sammanlagda yta för gård inom betecknade områden är 6 320m ² .	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utbyggnad av en sammanhängande gård för att skapa en god boendemiljö. Observera att angiven yta är något större än den yta som definieras av egenskapsgränser i kartan. På detta sätt skapas en flexibilitet i både gårdens utformning och byggrättens utbredning.	Kv. 59
e ₁₄	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 29 830 m ² . Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 29 770 m ² varav högst 26 790 m ² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna bruttoarea för de beskrivna användningarna inom kvarteret. För att skapa en stadsdel som uppfyller syftet gällande tät, grön och stadsmässig regleras bebyggelsen omfattning.	Kv. 61
e ₁₅	Minsta sammanlagda yta för gård inom betecknade områden är 1 040 m ² .	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utbyggnad av en sammanhängande gård för att skapa en god boendemiljö. Observera att angiven yta är något större än den yta som definieras av egenskapsgränser i kartan. På detta sätt skapas en flexibilitet i både gårdens utformning och byggrättens utbredning.	Kv. 61
e ₁₆	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 25 130 m ² . Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 23 865 m ² varav högst 21 480 m ² ovan mark. I	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna bruttoarea för de beskrivna användningarna inom kvarteret. För att skapa en stadsdel som uppfyller syftet gällande tät, grön och stadsmässig regleras bebyggelsen omfattning.	Kv. 62

GRANSKNINGSHANDLING

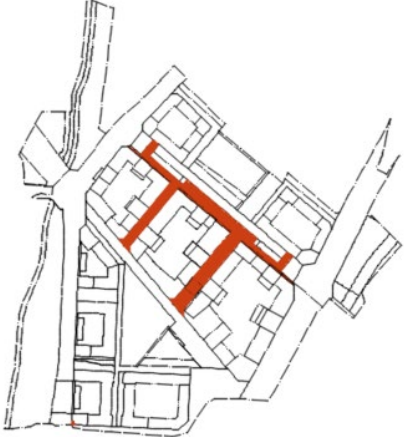
	bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar		
e ₁₇	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 22 670 m ² . Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 21 220 m ² varav högst 19 100 m ² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna bruttoarea för de beskrivna användningarna inom kvarteret. För att skapa en stadsdel som uppfyller syftet gällande tät, grön och stadsmässig regleras bebyggelsen omfattning.	Kv. 63
e ₁₈	Minsta sammanlagda yta för gård inom betecknade områden är 1 500 m ² .	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utbyggnad av en sammanhängande gård för att skapa en god boendemiljö. Observera att angiven yta är något större än den yta som definieras av egenskapsgränser i kartan. På detta sätt skapas en flexibilitet i både gårdens utformning och byggrättens utbredning.	Kv. 62 och 63
e ₁₉	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark inom betecknade områden är 36 430 m ² . Största sammanlagda bruttoarea för bostadsändamål är 33 380 m ² varav högst 30 040 m ² ovan mark. I bostadsändamål inräknas ej parkering för motorfordon och cyklar	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna bruttoarea för de beskrivna användningarna inom kvarteret. För att skapa en stadsdel som uppfyller syftet gällande tät, grön och stadsmässig regleras bebyggelsen omfattning.	Kv. 64
e ₂₀	Minsta sammanlagda yta för gård inom betecknade områden är 2 800 m ² .	Bestämmelsen syftar till att säkerställa utbyggnad av en sammanhängande gård för att skapa en god boendemiljö. Observera att angiven yta är något större än den yta som definieras av egenskapsgränser i kartan. På detta sätt skapas en flexibilitet i både gårdens utformning och byggrättens utbredning.	Kv. 64
e ₂₁	Största sammanlagda bruttoarea ovan mark är 5 500 m ² varav användningarna S ₄ och K ₁ sammanlagt högst 1500	Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna bruttoarea inom användningen.	Kv. 70

GRANSKNINGSHANDLING

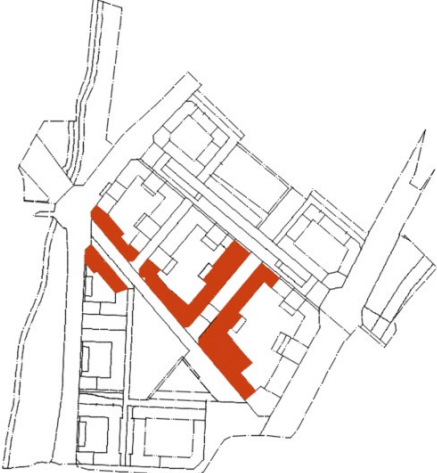
e ₂₂	Byggnadens markplan får inte användas för bostadsrum.	Bestämmelsen syftar till att utesluta användningen bostadsrum i markplan för att ge utrymme för centrumverksamheter som kan bidra till levande bottenvåningar och gaturum och därmed skapa stadsmässighet.	Alla kvarter med användningen Bostad
e ₂₃	Minsta byggnadsdjup från allmän plats är 10,0 meter. Gäller upp högsta byggnadshöjd	Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett minsta byggnadsdjup om 10 meter ut mot gator, för att säkra att bebyggelsen får karaktär av kringbyggt kvarter. Detta gäller även i våningsplan ovan markplan.	Kv. 53 - 64
e ₂₄	Lägsta våningshöjd i byggnadens markplan är 3,6 meter.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att våningshöjden i markplan som lägst blir 3,6 meter för att säkerställa att lokalerna lämpar sig för centrumverksamheter.	Kv. 53 - 64
e ₂₅	Lägsta våningshöjd i byggnadens markplan är 6,0 meter.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att våningshöjden i markplan som lägst blir 6,0 meter för att säkerställa att lokalerna lämpar sig för centrumverksamheter.	Kv. 53 – 55, 61-64
e ₂₆	Undantag från bestämmelser om lägsta våningshöjd och byggnads användning (e/22, e/24) får göras för bostäder som vetter mot allmän plats GATA.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostadsrum i markplan samt undanta bebyggelsens reglering om lägsta våningshöjd i de delar av kvarteret (kvarter 53 och 55) som vetter mot lokalgata.	Kv. 57 - 59
e ₂₇	Lägsta byggnadshöjd mot allmän plats är +21,0 meter över angivet nollplan. Gäller ej mot prickmark.	Bestämmelsen syftar till att i anslutning till allmän plats säkerställa en lägsta byggnadshöjd om 18,0 meter över nollplanet för att säkra bebyggelsens karaktär av kvartersstad med kringbyggd gård. Måttet är anpassad efter gårdens reglerade högsta höjd.	Kv. 53 – 57, 61-64
e ₂₈	Lägsta byggnadshöjd mot allmän plats är +24,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att i anslutning till allmän plats säkerställa en lägsta byggnadshöjd om 24,0 meter över nollplanet för att säkra bebyggelsens karaktär av kvartersstad med kringbyggd gård. Måttet är anpassat efter gårdens reglerade högsta höjd.	Kv. 58 - 59
e ₂₉	Lägsta byggnadshöjd mot allmän plats är +47,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en lägsta byggnadshöjd om 47,0 meter över nollplanet för att säkra att de tre betecknade byggrätterna (inom kvarter 61, 62 och	Kv. 61-63

GRANSKNINGSHANDLING

		63) uppförs till en liknande höjd.	
e ₃₀	Inom användningsområdet får 30 kvm 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.	Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattningen av komplementbyggnader för att säkra tillräckliga vistelseytor på gården.	Kv. 53, 55 – 57, 61-64
e ₃₁	Inom användningsområdet får 50 m ² / 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.	Syftet med bestämmelsen är begränsa omfattningen av komplementbyggnader för att säkra tillräckliga vistelseytor på gården.	Kv. 58 - 59
e ₃₂	Parkering eller garage för bil får inte anordnas ovan mark.	Bestämmelsen syftar till att utesluta användningen bilparkering ovan mark för att ge utrymme för centrumverksamheter i markplanet.	
e ₃₃	Parkering eller garage för bil får ej anordnas inom 6,0 meter från användningsgräns mot allmän plats. Gäller endast ovan mark.	Bestämmelsen syftar till att utesluta användningen bilparkering ovan mark inom 6 meter från kvartersgräns som angränsar till allmän plats för att ge utrymme för centrumverksamheter i markplanet i anslutning till allmän plats. Parkering tillåts i kvarterets centrum inom "mörk kärna". Detta för att inte skapa "tomma ytor" som motverkar syftet med stadsmässighet.	
e ₃₄	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 8600 m ² .	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att erforderlig parkering kan anläggas men inte till en sådan volym att andel parkeringar överskrider angivet antal i till planen tillhörande mobilitets- och parkeringsutredning. Angiven siffra omfattar såväl underjordisk parkering som parkering ovan jord i de kvarter där sådan tillåts.	Kv. 53
e ₃₅	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 3300 m ² .		Kv. 55
e ₃₆	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 11 900 m ² .		Kv. 56
e ₃₇	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 5900 m ² .		Kv. 57
e ₃₈	Största bruttoarea för parkering för		Kv. 58

	motorfordon inom betecknade områden är 9700 m ² .		
E ₃₉	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 12 100 m ² .		Kv. 59
E ₄₀	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 500 m ² .		Kv. 61
E ₄₁	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 1500 m ² .		Kv. 62 och 63
E ₄₂	Största bruttoarea för parkering för motorfordon inom betecknade områden är 2700 m ² .		Kv. 64
E ₄₃	Underbyggnad får utföras under 1,1 meter under reglerad markhöjd.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för underbyggnad under mark samt säkra ett markdjup om minst 1,1 meter. Med reglerad markhöjd avses den övergripande höjdsättningen inom planområdet som gäller även om inga reglerade markhöjder (plushöjder) finns inom användningsområdet.	
E ₄₄	Underbyggnad får utföras upp till 0,5 meter under reglerad markhöjd.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra erforderlig höjd på infarten i rampen. Detta möjliggörs med en grundare väggkropp på allmän plats.	
	Entré till miljörum får inte placeras mot huvudgata med undantag för gata betecknad med Gata ₄	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att miljörum eller annan avfallshantering inte placeras mot planområdets huvudgator. Entré till miljörum får anläggas mot GATA ₄ , dvs längs den norra fasaden av kv.57-59.	Se Gata ₄

GRANSKNINGSHANDLING

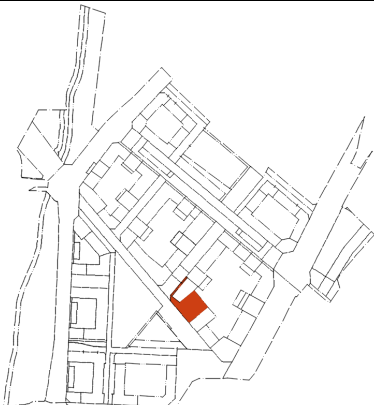
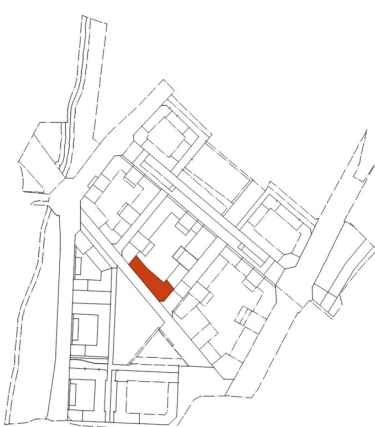
E45	Miljörum får inte placeras mot lokalgata	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att miljörum eller annan avfallshantering inte placeras mot gatan mellan kvarter 58 och 59 som utgör en del av den gröna promenaden och primärt utformas för vistelse och grönska.	
E46	Inom användningsområdet får högst två transformatorstationer om maximalt 50 m ² vardera anordnas.	Bestämmelsen syftar till att inom kvarteren begränsa transformatorstationernas omfattning och antal till två om vardera 50 m ² .	Kv. 53 - 64

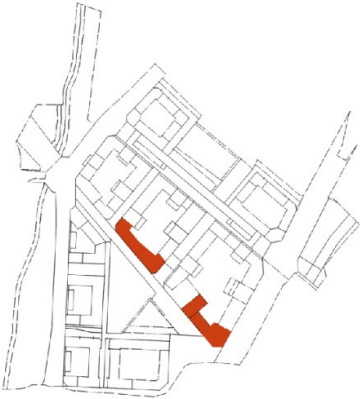
Egenskapsbestämmelser kvartersmark*Begränsning av markens nyttjande*

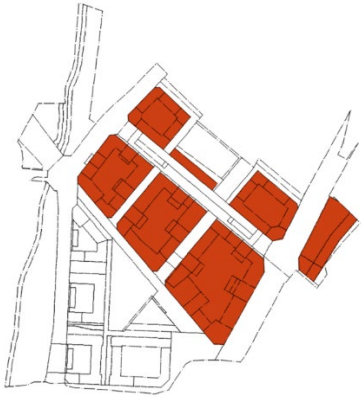
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
prickmark	Marken får inte föräskas med byggnad.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ingen bebyggelse uppförs inom det prickade området.	
byggnadshöjd	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna byggnadshöjd, vilken varierar inom kvarteren för att skapa dels en stadsmässighet i variationen dels förutsättningar för goda ljusförhållanden på gårdar och i bostäderna.	
nockhöjd	Högstanockhöjd i meter över angivet nollplan.		
	Högstanockhöjd är 6,5 meter över takfot mot allmän plats.	Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadernas höjd utöver takvinkel och byggnadshöjd för att skapa goda solförhållanden på bostadsgårdarna.	

Utformning

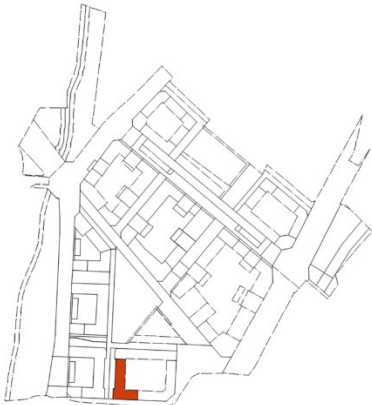
Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
f ₁	Bebyggelsen ska utformas som slutna kvarter med sammanbyggda kvartershöm och helt kringbyggd gård.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen uppförs som ett slutet kvarter för att uppfylla syftet om stadsmässighet. Bestämmelsen kombineras med bestämmelse om storlek och höjd på underbyggd gård samt lägsta byggnadshöjd mot allmän plats och minsta byggnadsdjup. Avsikten är inte att omöjliggöra öppningar för teknisk hantering av skyfallsvatten. Portiker som förbinder gård och allmän plats är möjligt att uppföra för att bland annat kunna leda ut skyfallsvatten.	Kv. 53, 55, 57- 59, 61- 64
f ₂	Bebyggelse ska utformas slutet men får ha öppning mot väster.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att kvarteret öppnas upp mot väster för att kunna uppföra stadsradhus. Bebyggelsen i övriga väderstreck uppförs som ett slutet kvarter.	Kv. 61-63

f ₃	Bebyggelse får utgöras av sammanbyggda radhus och med egen entré mot allmän plats GATA.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder i form av radhus mot bostadsgården. Entréernas placering mot Deltavägen är tänkt att bidra till levande stadsgator genom att skapa rörelser på gatan och ge aktivitet och trygghet även utanför butikernas öppettider.	
f ₄	Med undantag från utformningsbestämmelser som reglerar placering, höjder och byggnadsdjup (p ₁ , e ₂₈) får bebyggelse utformas som trappa och terrasser, dock utan förbindelse till bostadsgård.	Bestämmelsen syftar till att inom kvarter 59 möjliggöra för trappor och terrasser inom betecknat område. Avsikten är att möjliggöra trappor och terrasser som ansluter till gaturummet och nås från gatan, samt vistelseytor i markplan inom förgårdsmark. För att ändå uppfylla målet att bostadsgårdar ska vara privata krävs att trappa och terrasser utformas så att bostadsgården ej kan nås från dessa.	
f ₅	Med undantag från utformningsbestämmelser som reglerar placering och höjder (p ₁ , e ₂₈) får bebyggelse från 6 meters höjd över allmän plats utformas som terrass för vistelse, dock utan förbindelse till bostadsgård och gatunivå.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för terrasser från våning 2 och uppåt inom betecknat område. Detta för att möjliggöra exempelvis uteserveringar och takterrasser inom kvarter 58.	
	Entréer med utåtgående entrédörrar mot allmän plats ska utföras med indrag med djupet 1,0 meter från kvartersgräns. 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 utrymmen och miljörum.	Bestämmelse syftar till säkra tillämpning av delar av gestaltningsprinciperna samt för att säkerställa tillräckligt med utrymme för entrédörrar så de inte sticker ut över allmän plats när de öppnas. Detta för att undvika krockar och konflikter när dörrarna öppnas.	
	Loftgångar får inte uppföras.	Bestämmelsen syftar till att få bostadsentréer till markplanet för att bidra till stora rörelsemönster och flöden på gatorna. Detta för att uppnå stadsmässighet inom stadsdelen.	

f ₆	Undantag från generell bestämmelse rörande mått på indrag för utåtgående entrédörrar mot allmän plats får göras för 1 huvudentré till centrumverksamhet per kvarter	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en friare utformning av en huvudentré till respektive kvarter. Bestämmelsen avser att möjliggöra en sådan entré per kvarter inom kvarteren 58 och 59.	
f ₇	Inom betecknade områden ska samtliga bostadstrapphus utformas med en tillgänglig entré direkt mot allmän plats	Bestämmelsen syftar till säkra tillämpning av delar av gestaltungsprinciperna samt att säkerställa att samtliga bostadstrapphus inom betecknat område utförs tillgängliga samt säkerställa tillräcklig entrétäthet mot allmän plats så att en stadsmässighet kan uppnås.	Kv. 53-55, 61- 64
f ₈	Inom betecknade områden ska minst 80% av bostadstrapphusen utformas med en tillgänglig entré direkt mot allmän plats	Bestämmelse syftar till säkra tillämpning av delar av gestaltungsprinciperna gällande karaktär och identitet, aktivitet, stadsliv och stadsrum samt att säkerställa en hög andel tillgängliga bostadstrapphus. samt säkerställa tillräcklig entrétäthet mot allmän plats.	Kv. 57- 59
f ₉	Centrumverksamheter i markplan med fasad mot allmän plats ska ha minst en tillgänglig entré mot allmän plats GATA	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det inte blir stängda fasader och inåtvänd handel som inte bidrar till stadslivet på gatan.	Kv. 53 - 64
f ₁₀	Undantag från generell bestämmelse gällande loftgångar får göras för fasad som inte vetter mot allmän plats	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra loftgångar i ett begränsat område med särskilt hög bullerexponering där flexibilitet kring entréerna och planlösningarna kan krävas för att klara bullerkraven.	
f ₁₁	Inom respektive egenskapsområde ska fasad utformas med en vertikal indelning gällande utformning och materialval.	Bestämmelsen syftar till att skapa variation i fasaduttryck vilket är viktigt med tanke på kvarterens skala och storlek inom planområdet. Gestaltungsprinciper finns	Kv. 53-55, 57-59, 61- 64

		och förklaras i framtaget Kvalitetsprogram för Backaplan.	
f ₁₂	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.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en avvikande utformning på fasaden för markplanet för att bidra till en mer mänsklig skala och stärka upplevelsen i ögonhöjd. Utformningen ska markant avvika från övrig fasad. Förändringen kan ske genom färg, form/struktur, material, detaljeringsgrad och/eller placering och storlek på fönster. Gestaltungsprinciper finns och förklaras i framtaget Kvalitetsprogram för Backaplan.	
f ₁₃	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.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en avvikande utformning på fasaden närmast markplanet för att bidra till en mer mänsklig skala och stärka upplevelsen i ögonhöjd. Då fasaden är hög i förhållande till våningshöjden i markplan omfattas två våningsplan. Utformningen ska markant avvika från övrig fasad. Förändringen kan ske genom färg, form/struktur, material, detaljeringsgrad och/eller placering och storlek på fönster. Gestaltungsprinciper finns och förklaras i framtaget Kvalitetsprogram för Backaplan.	
f ₁₄	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 ₆ gäller 35% av fasadytan och 55% av fasadlängden.	Bestämmelse syftar till att säkerställa att fasader i markplan inte blir slutna utan bidrar till gaturummet och stadslivet. Gestaltungsprinciper finns och förklaras i framtaget Kvalitetsprogram för Backaplan.	Kv. 53-64
f ₁₅	På fasad i markplan mot allmän plats får största horisontella avstånd mellan transparenta glasade ytor vara 9,0 meter. Undantag får göras för infarter.	Bestämmelse syftar till att säkerställa att fasader i markplan inte blir slutna utan bidrar till gaturummet och stadslivet. Gestaltungsprinciper finns och förklaras i framtaget Kvalitetsprogram för Backaplan.	Kv. 53-64
	För centrumverksamhet i våningsplan ovanför markplan mot allmän plats ska minst 25% av fasadytan utgöras av transparent glasad yta.	Bestämmelse syftar till att säkerställa att fasader på andra våning inte blir slutna utan bidrar till gaturummet och stadslivet. Gestaltungsprinciper finns och förklaras i framtaget	

		Kvalitetsprogram för Backaplan.	
f ₁₆	Fasad ska utformas utan synliga skarvar mellan modulelement.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skarvar mellan byggnadselement döljs. Fasadens utformning kan användas för att dölja skarvar. Gestaltungsprinciper finns och förklaras i framtaget Kvalitetsprogram för Backaplan.	Kv. 53-70
f ₁₇	Tekniska utrymmen och anläggningar i anslutning till tak ska rymmas inom takets volym.	Bestämmelsen syftar till att hindra uppstickande delar och tekniska /installationer på tak. Skälet är att dessa inverkar negativt på stadsbilden med tanke på de varierande byggnadshöjder som finns inom området.	Kv. 53-70
f ₁₈	Körbara in/utfartsportar får ha ett största indrag från kvartersgräns på 0,4 meter.	Bestämmelsen syftar till att inte skapa otrygga utrymmen i fasad. För att inte bryta fasaden och stadsmässigheten i gatan får inte in/utfartsportar ha ett större indrag än 0,4 meter från kvartersgräns.	
f ₁₉	Högst en körbar in/utfartsport för lastbil får anordnas mot huvudgata.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga "tomma" fasader skapas vilket skulle motverka detaljplanens syfte om stadsmässighet.	
f ₂₀	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	Bestämmelsen syftar till att reglera att in/utfartsportar inte ska dominera gatumiljön med dess höjd, bredd och antal. Minimihöjden syftar till att säkerställa åtkomst för avfallsfordon.	

f ₂₁	Högst en körbar in/utfartsport för lastbil får anordnas mot lokalgata.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga "tomma" fasader skapas vilket skulle motverka detaljplanens syfte om stadsmässighet.	
f ₂₂	In/utfartsport för lastbil ska placeras öster om in/utfartsport för personbil.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att körvägarna för lastbil och bil inte påverkar varandra och därför ska in/utfartsport för lastbil placeras närmare GATA6 (Backavägen).	
f ₂₃	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	Bestämmelsen syftar till att reglera att in/utfartsportar inte ska dominera gatumiljön med dess höjd, bredd och antal. Minimihöjden syftar till att säkerställa åtkomst för avfallsfordon.	
f ₂₄	Högst en körbar in/utfartsport för personbil får anordnas mot lokalgata.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga "tomma" fasader skapas vilket skulle motverka detaljplanens syfte om stadsmässighet.	
f ₂₅	In/utfartsport mot lokalgata får ha en högsta höjd på 3,0 meter och en största bredd på 6,0 meter.	Bestämmelsen syftar till att reglera att in/utfartsportar inte ska dominera gatumiljön med dess höjd, bredd och antal.	

f26	In/utfartsport till underjordisk parkeringsanläggning får uppföras och ska ha en fri höjd på minst 4,1 meter.	Bestämmelsen syftar till att in/utfartsport till underjordisk parkeringsanläggning under kvarter 57–59 ska uppföras. För att klara att avfallsfordon och lastbilar kan komma in i garaget regleras den fria höjd en till 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.	Bestämmelsen syftar till att reglera takutformning och taklutning. Bestämmelsen möjliggör dock att tak som utformas för vistelse och plantering får avvika från angivna typer och utformning så att det går att uppföra exempelvis takterrasser och rening av dagvatten genom gröna tak. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa en avvikande utformning på den översta våningen för att bidra till ett tydligt avslut på byggnaden och taklandskapet. Den avvikande utformningen kan vid höga byggnader även innefatta de två översta våningarna. Skillnaden i utformningen ska vara markant och kan vara i färg, form/struktur, material, detaljeringsgrad och/eller placering och storlek på fönster. Minst två av dessa bör användas för att få till en uppenbart avvikande utformning. Gestaltungsprinciper finns och förklaras i framtiget Kvalitetsprogram för Backaplan.	
	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.	Bestämmelsen syftar till att byggnadsdelar på platta tak ska uppföras indragna från fasadliv för att inte öka uppfattningen av byggnadens höjd, men också för att inte påverka stadsbilden.	

GRANSKNINGSHANDLING

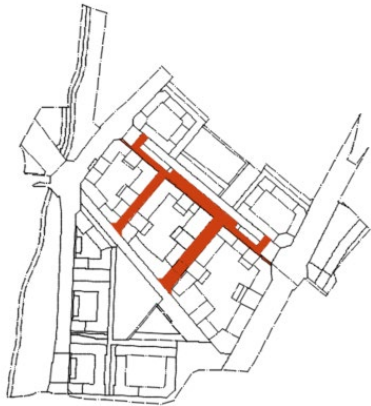
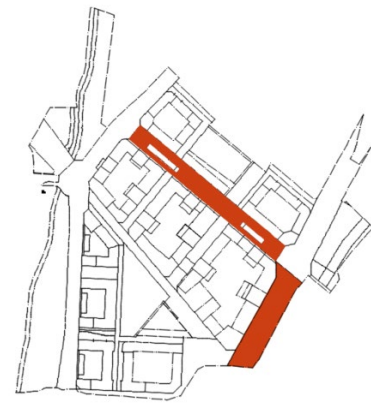
f ₂₇	Takkupor och frontespiser får ha en största bredd på 4,0 meter och sammanlagt utgöra maximalt 40% av takets längd.	Bestämmelsen syftar till att reglera omfattningen av takkupor och frontespiser. För att inte hela taket ska upptas av takkupor och frontespiser och därmed dölja takets form får inte takkupor/frontespiser uppta mer än 40% av hela takets längd och ha en största bredd på 4,0 meter per takkupa/frontespis baserat på mot vilken typ av gata fasaden vetter mot. Takkupor får inte heller gå hela vägen upp inock eller gå över högsta byggnadshöjd. Takkuporna ska även vara indragna från fasadliv minst 0,5 meter.	
f ₂₈	Takkupor och frontespiser får ha en största bredd på 6,0 meter och sammanlagt utgöra maximalt 40% av takets längd.	Bestämmelsen syftar till att reglera omfattningen av takkupor och frontespiser. För att inte hela taket ska upptas av takkupor och frontespiser och därmed dölja takets form får inte takkupor/frontespiser uppta mer än 40% av hela takets längd och ha en största bredd på 6,0 meter per takkupa/frontespis baserat på mot vilken typ av gata fasaden vetter mot. Takkupor får inte heller gå hela vägen upp inock eller gå över högsta byggnadshöjd. Takkuporna ska även vara indragna från fasadliv minst 0,5 meter.	
	Trapphus och hisschakt ska rymmas inom takets volym i delar av taket som vetter mot allmän plats.	Bestämmelsen syftar till att behålla en jämn takfot och obrutet takfall mot allmän plats och att inte få uppstickande byggnadsdelar för trapphus eller hisschakt. Uppstickande trapphus och hisschakt är tillåtet in mot bostadsgård. Avsikten är inte att placera trapphus eller hisschakt i frontespis eller takkupa mot allmän plats.	
f ₂₉	Undantag från generell bestämmelse om takutformning och taklutning medges.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en fri utformning av tak till radhus för att möjliggöra viss flexibilitet.	Kv. 61-63
f ₃₀	Undantag från generella bestämmelser om takutformning får göras för tak som utformas som flackt tak eller pulpettak med en maximal taklutning på 15 grader.	Bestämmelsen syftar till att byggnader med en byggnadshöjd över +40 meter kan uppföras med platt tak eller ett pulpettak med en lutning mellan 0-15 grader. Det finns inget krav på att det behövs ytor	

		för vistelse eller gröna tak på dessa höga byggnader.	
		Den generella bestämmelsen om tak som anordnas för vistelse gäller även för områden betecknade med f ₃₀ liksom formulering om uppstickande byggnadsdelar för tekniska utrymmen som ska placeras indragna från fasadliv med minst 2,5 meter.	
f ₃₁	Undantag från generell bestämmelse gällande uppstickande trapphus och hisschakt samt loftgångar får göras.	Bestämmelsen syftar till att ge ökad flexibilitet kring hantering av trapphus i ett begränsat område med särskilt hög bullerexponering där flexibel reglering kan krävas för att klara bullerkraven.	
f ₃₂	Takterrass ska anordnas med en minsta area om 600 m ² .	Bestämmelsen syftar att säkerställa en takterrass och därmed vistelseytor för boende inom kvarter 54. Inom kvarteret är det inte möjligt att skapa en gård för boende i markplan och en takterrass måste därför uppföras för att säkerställa boendes friyta. Inom de 600 kvm takterrass behöver inte all yta vara beträddbar eller tillgänglig för vistelse. Ytor kan tas i anspråk för planteringar, skyddsräcken och liknande funktioner.	Kv. 54
f ₃₃	Frånluftsdon ska uppföras integrerade i fasaden	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ventilationsdon kopplade till underjordisk eller inbyggd parkering integreras i fasadens utformning och inte ges ett iögonenfallande uttryck.	
f ₃₄	Gångbron ska ges en omsorgsfull utformning. Brons sidor ska utföras transparenta. Brons undersida ska ges en omsorgsfull gestaltning med hänsyn till det exponerade läget.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en omsorgsfull utformning av bron som fungerar väl i gaturummet mellan kv. 58 och 59. Bron behöver ges en lätt och transparent utformning. Särskild omsorg behöver ägnas brons undersida vad gäller gestaltning, materialval och färgsättning för att den allmänna platsen under bron inte ska upplevas som mörk och instängd.	

Egenskapsbestämmelser kvartersmark*Utförande*

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
b ₁	Vid överbyggnad av allmän plats ska fri höjd på minst 5,5 meter säkerställas.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig fri höjd för trafik och fordon för drift och underhåll där allmän plats överbyggs med gata. I praktiken kommer mycket av den gatumark som berörs att användas för gång- och cykeltrafik, vilket skulle möjliggöra en lägre höjd. Detta regleras dock inte i planen och kan komma att ändras över tid varför den högre höjden har valts.	
b ₂	Vid överbyggnad av allmän plats ska fri höjd på minst 3,6 meter säkerställas.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig fri höjd över gång- och cykelbana.	
	Vid överbyggnad får pelare inte placeras på allmän plats.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att allmän plats inte tas i anspråk av pelare vid överbyggnad.	
b ₃	Undantag gällande generell bestämmelse om pelare får göras.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att en pelare får uppföras i hörnet av kvarter 63 för att klara byggnadens konstruktion.	Kv. 63
b ₄	Fundament för pelare får ej gå över markhöjd	Bestämmelsen syftar till att säkerställa fundament för pelare inom allmän plats inte är till hinder för passage	Kv. 63
b ₅	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	Bestämmelsen syftar till att förbättra förutsättningarna för handel och andra centrumverksamheter i plan 2 i kv. 58 och 59 genom att skapa en naturlig koppling mellan kvarteren. De mått som regleras avspeglar en avvägning mellan brons nytta och funktion och påverkan på gatubild och funktion för underliggande allmän plats. Regleringen av placeringen syftar till att passagen över bron och inom handelskvarterens andra plan ska ha en direkt koppling till och ett naturligt samband med fotgängarflöden inom allmän plats.	

GRANSKNINGSHANDLING

b ₆	Vid underbyggnad av allmän plats ska bjälklaget utformas för att bära en byggd last på 2 500 kg/m ² och bärrighetsklass BK1.	Bestämmelsen syftar till säkra möjligheten att anlägga väg och plantera träd på allmän plats som är underbyggd.	
b ₇	Minst motsvarande 1 träd per 300 m ² reglerad sammanhängande underbyggd gårdsyta ska finnas. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för ett jorddjup på minst 1,0 m och en volym på minst 16m ³ jord per träd.	Bestämmelsen syftar till säkra möjligheten att plantera träd på gårdar samt säkerställer ett minsta antal träd i relation till storlek på gård. Träd på gårdar bör placeras i klunga för att ge bäst effekt för värmestress.	Kv. 53-55, 57, 61- 64
b ₈	Minst motsvarande 1 träd per 500 m ² reglerad sammanhängande underbyggd gårdsyta ska finnas. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för ett jorddjup på minst 1,0 m och en volym på minst 16m ³ jord per träd.	Bestämmelse syftar till säkra möjligheten att plantera träd på gårdar samt säkerställer ett minsta antal träd i relation till storlek på gård.	Kv. 58, 59
b ₉	Gårdsbjälklaget ska utformas planterbart till minst 50% med ett minsta jorddjup på 0,6 meter.	Bestämmelsen syftar till säkra möjligheten till växtlighet på gårdar.	Kv. 53-55, 57-59, 61- 64
b ₁₀	Ventilation från underjordisk parkering ska utföras så att frånluftsdon placeras minst 4,5 meter över angränsande allmän plats.	Bestämmelsen syftar till att reglera placering av frånluftsdon från parkering för att minimera luftföroreningar på 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.		Se b11-14
b ₁₁	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.	Bestämmelsen syftar till att reglera hur balkonger och burspråk kan utformas och placeras samt hur många balkonger/burspråk som kan uppföras. Detta för att säkerställa att balkonger/burspråk är i linje med framtagna gestaltungsprinciper, vilka utgår från detaljplanens syfte. Med genomsiktliga räcken (generell bestämmelse) avses att räcken ska	

GRANSKNINGSHANDLING

b ₁₂	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 0,8 meter för balkonger. För burspråk är största bredd 5,0 meter och största djup 0,8 meter. Största djup ska räknas från byggnadens fasadliv.	utformas som genomsiktliga glasräcken eller som pinnräcken. Bestämmelserna om balkonger finns till med stöd av B3 och är kopplade till bostadsändamålet.	
b ₁₃	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.		
b ₁₄	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 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.		
b ₁₅	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.		Park och Gata i anslutning till Kv. 70
	Inglasad balkong får inte uppföras mot allmän plats.		
	Räcken på balkonger ska bara genomsiktliga		

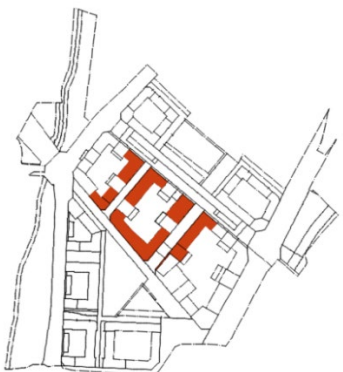
GRANSKNINGSHANDLING

	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 frontespiser.		
b ₁₆	Fasad ska utformas så att förankring av skärmtak är möjligt	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skärmtak med stöd av bestämmelsen Skärmtak kan förankras i fasad. Vid tolkning av bestämmelsen ska skärmtakets utbredning beaktas.	

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Placering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
p ₁	Byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän plats eller i egenskapsgräns mot prickmark.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att detaljplanens syfte om stadsmässighet uppnås. Bestämmelsen utgör inte ett hinder för indragna balkonger. Mindre detaljer som sticker utanför fasad, exempelvis mönstermurning, räknas inte som avvikelse från bestämmelsen.	
p ₂	Undantag från bestämmelse om byggnads placering (p ₁) får göras för byggnadsdel ovan lägsta byggnadshöjd och för indrag vid entréer, indragna balkonger och hantering av skyfallsvatten.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att inom betecknat område göra undantag från bestämmelsen om att byggnad ska placeras i kvartersgräns vid entréer, vid indragna balkonger och vid behov för hantering av skyfallsvatten. För hantering av skyfallsvatten får öppningar i fasad mellan gård och gata göras för evakuering av vatten i gårdsnivå. Undantaget gäller även de delar av byggnad som ligger högre upp än den	

		lägsta tillåtna byggnadshöjden.	
p ₃	Undantag från bestämmelse om byggnadsplacering (p ₁) får göras för indrag på 2,0 meter av byggnadsdel ovan +15,0 meter över angivet nollplan mot GATA ₆ .	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att inom betecknat område göra undantag från bestämmelsen om att byggnad ska placeras i kvartersgräns. Undantaget gäller ett indrag på maximalt 2,0 meter för de byggnadsdelar som vetter mot GATA ₆ samt ligger på en högre höjd än 15,0 meter över angivet nollplan.	
p ₄	Undantag från bestämmelse om byggnadsplacering (p ₁) får göras för indrag på 5,0 meter av byggnadsdel ovan +15,0 meter över angivet nollplan mot GATA/6.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att inom betecknat område göra undantag från bestämmelsen om att byggnad ska placeras i kvartersgräns. Undantaget gäller ett indrag på maximalt 5,0 meter för de byggnadsdelar som vetter mot GATA ₆ samt ligger på en högre höjd än 15,0 meter över angivet nollplan.	
p ₅	Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot allmän plats GATA.	Bestämmelsen syftar till att reglera att huvudbyggnad ska placeras med långsidan åt gatan för att säkerställa stadsmässighet och för att säkerställa att förgårdsmark inte anordnas framför byggnad.	Kv. 54

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Markens anordnande och vegetation

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
n ₁	Obebyggd mark får inte underbyggas.	Bestämmelsen syftar till att hindra underbyggnad av obebyggda delar av kvarteret för att möjliggöra för en gård i markplan med möjlighet till träd och planteringar. Bestämmelsen syftar inte till att hindra källarvåning under byggnad.	Kv. 54
n ₂	Marken får inte användas för bilparkering. Undantag får göras för tillgänglighetsparkering och ytor för angöringstrafik.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att betecknad yta inte används för bilparkering, bortsett från parkering för rörelsehindrade och leveranser	Kv. 54

n ₃	Marken får endast användas för nedfart till underjordisk parkeringsanläggning	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de två betecknade områdena inte används till parkering	
----------------	---	---	--

Egenskapsbestämmelser kvartersmark*Stängsel och utfart*

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Utfartsförbud	Bestämmelsen syftar till att in- och utfarter ej får finnas och syftar till att hindra att sådana placeras i olämpliga lägen.	

Egenskapsbestämmelser kvartersmark*Skydd mot störningar*

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
m ₁	Ventilationsintag ska placeras högt upp och vetta bort från farligt godsleden. Utrymning bort från leden ska möjliggöras.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa nödvändiga riskreducerande åtgärder som identifierats i riskutredningen så att detaljplanen uppfyller krav på hälsa och säkerhet. Syftet med en hög placering av ventilationsintag samt att de ska vetta från riskkällan (m ₁) är att giftig gas eller rök inte ska komma in i byggnaden. Vad en hög placering är specificeras inte då bäst placering för att uppnå syftet med bestämmelsen kan variera beroende på hur byggnaden utformas. Obrännbart material, bestämmelse m ₃ och m ₄ , avser material med ytskikt som är obrännbart.	
m ₂	Ny bebyggelse som vetter mot farligt gods leden ska utformas så att utrymning är möjlig bort från leden, och så att entréer och varuintag eller balkonger inte placeras på fasad som vetter direkt mot farligt gods leden.		
m ₃	Fasader och tak på ny bebyggelse som vetter mot farligt gods leden ska utföras i obrännbart material, fönster ska vara i brandklass EI30.		
m ₄	Fasader och tak på ny bebyggelse som vetter mot farligt gods leden ska utföras i obrännbart material, fönster ska vara i brandklass E30.		
	Inom 5,0 meter från transformatorstation får lokaler inte utformas för verksamhet som innebär stadigvarande vistelse för person om inte skyddsåtgärder vidtas som	Bestämmelsen syftar till att säkerställa människors hälsa och säkerhet och innebär att avståndet 5 meter kan underskridas om tillräckliga skyddsåtgärder vidtagits.	

GRANSKNINGSHANDLING

	säkerställer att genomsnittlig dygnsexponering av elektromagnetiska fält inte överstiger 0,4 uT..		
	Byggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2,8 meter över angivet nollplan. Översvämningsskydd för entré ska ordnas till minst +2,8 meter över angivet nollplan. Byggnad och byggnadsdelar ska utföras med vattentät konstruktion under denna höjd.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nödvändiga säkerhetsåtgärder vidtas för byggnader så att dessa står emot eventuella översvämningar från älv och hav.	
	Lägsta golvnivå för transformatorstation är +2,8 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nödvändiga säkerhetsåtgärder vidtas för tekniska anläggningar.	
	Bostäder ska förses med brandskydd med klass TR2.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen klarar de krav som ställs avseende risker vid brand. Det är viktigt utifrån trafikförslag och möjlighet till trädplanteringar i gata att TR2-trapphus uppförs, för att undvika behov av utrymning via stegbil då det inte finns plats för detta i gaturummet.	
	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.	Bestämmelserna syftar till att säkerställa bullernivåer i enlighet med riktlinjer för trafikbuller.	
	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 bygglovspliktig 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.	Bestämmelsen syftar till att varje bostad ska ha minst en uteplats där bullernivåerna inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. En sådan uteplats kan vara på gemensam bostadsgård.	

Administrativa bestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
------------	-------------	----------------------	---------------

GRANSKNINGSHANDLING

a ₁	Startbesked får inte ges förrän riskreducerande åtgärd i form av en barriär längs farligt godsleden som skydd mot avåkning och mot inträngande vätskor uppförts.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggelsen klarar krav avseende risk. Utformning annat än funktion styrs inte.	
a ₂	Marklov krävs för alla åtgärder som innebär höjning av marknivån	Syftet med bestämmelsen är att förtydliga att kravet på marklov ska tillämpas även för mycket små höjningar av marknivån	
g ₁	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för underjordisk parkeringsanläggning och/eller logistikcentral.	Bestämmelsen syftar till att stödja att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för underjordisk parkering och logistikcentral.	
g ₂	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för avfallshantering.	Bestämmelsen syftar till att stödja att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för avfallshantering.	
	Strandskyddet upphävs inom planområdet inom kvartersmark och inom allmän plats GATA och TORG samt inom delar av allmän plats PARK ej betecknade med kantzon	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra byggnation inom kvartersmark och utbyggnad av allmän plats GATA och del av PARK.	
	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.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att erforderlig marksanering sker i samband med byggnation. Bestämmelsen ska inte tolkas som ett hinder för marksanering som sker i samband med byggnation.	
	Kommunen är huvudman för allmän plats	Bestämmelsen innebär att kommunen är huvudman för samtlig allmän plats inom planområdet.	
	Genomförandetiden är 15 år från den dag planen får laga kraft.	Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.	

Upplysningar

	Motiv / kommentar
Högsta tillåtna trafikbullernivå för minst 50% av förskolegårdens yta, där barnen befinner sig mest, är 50 dBA ekvivalent ljudnivå. För övriga delar gäller 55 dBA.	Upplysningen anger riktlinjer för trafikbuller.
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	Upplysningen anger riktlinjer för anslutning med självfall.
Träd ska placeras i gaturummet i samråd med ledningsägare.	Upplysningen anger information för placering av träd.
Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark före avledning till allmän dagvattenledning. Fördröjningsvolym ska motsvara 10 millimeter per kvadratmeter reducerad area.	Upplysningen anger riktlinjer för fördröjning och rening av dagvatten.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att en centralt belägen plats i Göteborg med tillgång till god kollektivtrafik skulle fortsätta användas främst för storskalig handel och mindre verksamheter. Att inte utnyttja marken mer effektivt skulle innebära att risken ökar för att man måste utveckla områden längre ifrån kollektivtrafik och service, vilket skulle kräva större utbyggnad av infrastrukturen och orsaka större miljöpåverkan genom ökat bilberoende. Marken inom planområdet skulle förbli orenad och mängden hårdgjord trafikyta skulle bestå.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

När Backaplan omvandlas från industri- och handelsområde till blandstad innebär det en stor förändring av områdets sociala karaktär. Här återges en sammanfattning av konsekvenser som dels identifierats i arbetet med analys av sociala konsekvenser (SKA) och barnkonsekvenser (BKA) och dels i jämförelse med liknande omvandlingsprojekt. Den konsekvensanalys som gjordes inför samrådsskedet har stämts av och uppdaterats inför granskning i ljuset av de förändringar som gjorts sedan dess. Även kulturella konsekvenser (KKA) har analyserats med nya kulturverksamheter och frågan om möjligt bevarande av befintliga kulturella verksamheter i fokus. Konsekvensanalyserna har identifierat både positiva och negativa konsekvenser, samt risker som kan uppstå om vissa identifierade målbilder inte utvecklas. Viktiga aspekter för det fortsatta planarbetet sammanfattas nedan.

Sammanhållen stad

Omvandlingen av Backaplan kommer bidra till en sammanhållen stad, både i det lokala och i ett större perspektiv, genom stärkta stråk och kopplingar inom området och till angränsande områden bidrar förslaget till att binda samman Hisingen med fastlandet och omgivande områden och låta innerstaden växa över älven. Bebyggelsens gestaltning och karaktären på gator och stråk förändras till en mer stadsmässig utformning med en hierarki av huvudgator och lokalgator vilket förtydligar stråk och underlättar orienterbarheten.

Utveckling sedan samrådshandlingen: Gestaltning, både inom kvartersmark och allmän plats har studerats vidare och preciserats inom ramen för planhandlingarna. Gestaltningsprogram och kvalitetsprogram för kvartersmark respektive allmän plats har tagits fram och planbestämmelser har tillkommit och utvecklats. Vad gäller kopplingar inom området och till angränsade områden har trafikförslaget som ligger till grund för regleringen av gator och gång- och cykelbanor utvecklats. En viktig förändring är att kopplingen mellan planområdet och Hjalmar Brantingsleden i söder har förbättrats genom att höjdmätningen bearbetats.

Samspel

Handeln har idag och framgent en viktig som mötesplats i stadsdelen. Planförslaget möjliggör en utveckling av handeln inom planområdet. Även

restauranger, caféer och den viktiga kollektivtrafiknoden vid Hjalmar Brantingstorget blir viktiga mötesplatser. En utveckling av kulturlivet bidrar till samspel mellan människor och kräver samarbete mellan staden och fastighetsägarna. Den planerade besöksanläggningen för kultur blir en nod för kulturlivet och en av nycklarna för det sociala samspelet i stadsdelen som tillåtande, generationsöverskridande mötesplats. Även skolor och förskolor är viktiga mötesplatser. Inom området skapas nya offentliga rum som också blir viktiga platser för samspel, där olika gruppers vägar korsas på en konsumtionsfri och neutral arena. Områdets möjlighet att fortsätta erbjuda ett varierat utbud av verksamheter med handeln som bas är avgörande för funktionen som centrum för angränsande stadsdelar på centrala Hisingen. Inom det nya Backaplan behövs ateljéer och lokaler för det småskaliga näringslivet, hantverkare, konstnärer och andra aktörer för att skapa möjligheter att fortsatt vara aktiva inom området. Här saknar planinstrumentet möjlighet att säkerställa en sådan utveckling utöver att tillgodose verksamhetslokaler i markplan. Frågan behöver bevakas i genomförandeskedet.

Utveckling sedan samrådshandlingen: Sedan samrådet har den skola som tidigare planerats inom kvarter 54 utgått ur planen. Skolplatser tillskapas istället i angränsande plan (DP3). Istället har en förskola om 8 avdelningar planerats in i kvarteret. En gemensam förskola för hela planområdet kan bidra till samhörighet bland de boende samtidigt som förskolegården kan fungera som en allmänt tillgänglig lekplats under kvällar och helger när förskolan är stängd, i synnerhet som den är placerad i anslutning till en planerad park inom angränsande plan,

Vardagsliv

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av ca 2400 nya bostäder i centralt läge med goda kommunikationer. Planen möjliggör även ett rikt handels- och verksamhetsutbud som underlättar vardagslivet och bidrar till en levande stadsmiljö genom att det kommer att finnas möjligheter för många att bo, verka och vistas i en tät kvarterstad med blandat innehåll och med goda kommunikationer. Det befintliga grönstråket längs Kvillebäcken breddas och blir en del av en större stadsdelspark. Beroende finns till angränsande planer vad gäller skolor och förskolor.

Utveckling sedan samrådshandlingen. Fördjupade studier av bebyggelsen utifrån aspekterna dagsljus och buller har gjorts och legat till grund för en mer preciserad reglering av kvarterens volymer. Fortsatt arbete har skett med gestaltning av allmän plats för att skapa säkra och tydliga stråk och innehåll i de olika parker och gröna stråk som föreslås samt gårdsmiljöer inom kvartersmark. Inte minst har ett stort arbete lagts ned på säkerställa möjligheten till träd i gatumiljöerna, något som krävt noggrann samordning med befintliga och kommande ledningar, trafikens krav, önskemål om balkonger och utkragande byggnadsdelar med mera.

Identitet

Planförslaget innebär en helt ny gestaltning av platser och bebyggelse inom planområdet. Identiteten som känd handelsplats består, men ändrar karaktär. Gestaltungsprinciper som tas fram inom ramen för planarbetet syftar till att ge området en ny och genomtänkt karaktär. Den planerade besöksanläggningen för kultur har potential att bli identitetsskapande och en viktig mötesplats, i närområdet, men också för staden i stort. Hur det utformas och drivs kommer tillsammans med lokaler med låga hyror för kulturella och kreativa näringar,

utformningen av offentliga rum samt kommande verksamhetsinnehåll i området ha stor betydelse för hur öppenheten och den tillåtande karaktär som finns i området i dag kan fortleva även efter detaljplanens genomförande. Det finns vid omvandling av området risk för undanträngningseffekter av befintliga aktörer. Kvillebäcken med omgivande parkområde löper genom stadsdelsparken och utgör ett karaktäristiskt inslag som består från dagens Backaplan. Hjalmar Brantingsplatsen kommer endast delvis att planläggas i aktuell plan. För att uppnå målet att skapa en attraktiv mötesplats i göteborgarnas medvetande pågår ett arbete med en helhetsbild på platsen. Med ett fortsatt blandat utbud av verksamheter även i framtida Backaplan ges förutsättningar för att ta tillvara och utveckla dagens identitet som ett välkomnande område som många olika grupper kan identifiera sig med. Stadsdelsparken vid Kvillebäcken och den gröna promenaden som binder samman parkrummen har stor betydelse för att ge en identitetsmässig kontinuitet i området.

Att utveckla och bearbeta i den fortsatta processen: Fördjupade studier av besöksanläggningens utformning tillsammans med tillämpningen av gestaltungsprinciper för kvartersmark och allmän plats. Undersöka möjligheterna till tillfälliga aktiviteter och åtgärder under den långa utbyggnadstiden.

Hälsa och säkerhet samt barnperspektivet

Redan idag är Backaplan en del i staden som nyttjas av många unga. Med skolor och en besöksanläggning för kultur tillkommer fler kvalitativa platser, inte bara för de unga utan för eftertraktade generationsöverskridande möten. Även handelns olika mötesplatser är tillgängliga för de unga. Det befintliga grönstråket längs Kvillebäcken breddas och blir en del av en stadsdelspark som sträcker sig från norr till söder genom hela Backaplansområdet. Parken ska rymma plats för lek och picknick, motion och omprogrammerade mötesplatser. Centralt i planområdet tillkommer även en trekantig parkyta i anslutning till besöksanläggningen. Det gröna promenadstråket som löper genom området kopplar samman de olika parkerna. Syftet är att skapa ett socialt stråk som bidrar med mer grönska i stadsrummet, ekosystemtjänster och uppmuntrar till aktivitet, rörelse och rekreation. Stadsdelsparken och parken vid Swedenborgsgatan och promenadstråket med aktiviteter genom området blir en miljö och mötesplats för alla åldrar fri från krav på konsumtion. Krav ställs på utformning av bostadsgårdar med grönska för variation och ett bättre lokalklimat under varma sommar dagar.

Hur bostadsbeståndet ser ut är en faktor som kommer att påverka den sociala sammansättningen av boende i området. För att möjliggöra för en mer blandad befolkning med avseende på åldrar och hushållssammansättning behöver bostadsbeståndet möjliggöra för fler att bo i framtida Backaplan jämfört de senaste årens bostadsprojekt som har ett mer homogent lägenhetsbestånd med framför allt små lägenheter. Frågan har betydelse för trygghet och attraktivitet på områdes- och stadsdelsnivå. En väl genomtänkt blandning av olika stora lägenheter leder till bättre fungerande lokala flyttkedjor, att sociala nätverk bibehålls över tid, och minskad risk för trångboddhet.

Inom detaljplanen tillgodoses inga skolplatser utan dessa löses med två skolor inom DP3. Inom DP3 planeras i anslutning till skolorna även en idrottshall som förutom skolornas behov även ska vara tillgänglig för allmänheten. Behovet av förskoleplatser inom planområdet har bedömts till ca 9 avdelningar varav 8

säkerställs inom aktuell plan genom bestämmelse om förskola inom kvarter 54. Friyta vid förskolan i kvarter 54 uppfyller krav på acceptabel nivå enligt stadens beslutade nyckeltal. Vidare ges möjlighet till förskola i två ytterligare kvarter med tillräckligt stora bostadsgårdar för att erbjuda tillräcklig friyta och acceptabla solförhållanden. Eventuella förskolor i dessa kvarter förläggs i anslutning till kvarterens underbyggda bostadsgårdar. Eftersom varken behovet av skolor eller förskolor säkerställs fullt ut i planen, finns ett potentiellt beroende till angränsande planer (DP3 eller kommande etapper.) Då lokaler för förskola förläggs på privatägd mark, innebär det också att utbyggnaden av kommunal service måste följa exploatörernas utbyggnadstidplan för sina kvarter, snarare än hur efterfrågan av förskoleplatser utvecklas, vilket riskerar att skapa under- eller överskott beroende på utbyggnadsordning och befolkningsstruktur.

Att utveckla och bearbeta i den fortsatta processen: Trygga hållplatser, säkerställa att barns rörelsebehov tillfredsställs i närmiljön och en utformning av gatorna för säkra skolvägar, en fungerande utbyggnadsfas med acceptabla bullernivåer under utbyggnadsfasen.

Program för Backaplan

Föreslagen kvartersstruktur är baserad på planprogrammet och har under detaljplanarbetets gång bearbetats av Stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med övriga förvaltningar och fastighetsägare. Nedan beskrivs detaljplanens måluppfyllelse gentemot huvuddragen i programmets riktlinjer för planering av Backaplan:

Social service ska säkras i varje detaljplan

Ingen byggrätt för grundskola tillkommer inom planområdet. Planområdet är därmed beroende av att skolplatser kan skapas inom angränsande planområden, primärt inom DP3. Inom planområdet genereras ett behov av förskoleplatser motsvarande ca 9 avdelningar. I planen säkerställs byggrätt för motsvarande 8 avdelningar inom kvarter 54. Ytterligare förskolor möjliggörs inom handelskvarteren men säkerställs inte. Ett beroende finns därmed till att förskoleplatser tillskapas inom senare etapper av planläggningen av programområdet. Dessa tillgodoses inom aktuell plan genom bestämmelse. Planen innehåller inga byggrätter för vård, men vissa typer av bostäder för äldre och boende med behov av särskild service ryms inom användningen B.

Handel organiseras främst kring Hjalmar Brantingsplatsen och i aktiva bottenvåningar utefter huvudgator

Lokaler för kommersiell service och verksamheter säkerställs inom planområdet med tyngdpunkt vid Hjalmar Brantingsplatsen och längs Swedenborgsgatan.

Befintliga kulturella verksamheter bereds plats i den nya strukturen

Den del av Backaplan som ingår i planområdet präglas främst av kommersiella verksamheter, inslaget av kulturella verksamheter är begränsat. Lokaler för verksamheter säkerställs inom planområdet. Val av hyresgäster eller hyresnivåer kan inte styras av staden.

Upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar ska variera

Enligt inriktningsbeslut i dåvarande Byggnadsnämnden 2022, styrs inte fördelning av lägenhetsstorlekar i planen. Staden saknar också möjlighet att i detaljplan styra upplåtelseform.

Friytetal för skolgårdar och förskolegårdar

Tillgänglig friyta för den föreslagna förskolan i kvarter 54 motsvara ca 22 m² per barn och håller sig därmed inom spannet för acceptabel friyta enligt nyckeltal (KF 2024) Hela bostadsgården kommer då att utgöras av förskolegård, vilket är en avvikelse från målet om att upp till 50% av gårdsytan ska användas för detta ändamål.

Fotgängare prioriteras på torg och platser, där biltrafik undviks

Planförslaget förbättrar situationen för gående. Miljöer för gående skapas och nätet av gång- och cykelvägar förstärks inom området och i relation till angränsande områden

Kopplingar till omgivande områden förstärks. Fotgängare och cyklister ska prioriteras

Planförslaget stärker kopplingar inom området och till omgivande områden. Förutsättningarna för fotgängare och cyklister förbättras genom planförslaget. För ny bro vid Kvilleplatsen finns ett beroende till framtida utbyggnad av bussgata i Swedenborgsgatans förlängning genom Västra Kvillebäcken. Osäkerhet finns också om genomförande av gångbro som ska förbinda Östra Kvillebäcken med DP2 i södra delen av stadsdelsparken på grund av risk för konflikt med befintlig gasledning och grundläggning av bron vid Kvilleplatsen.

Parkering anordnas enligt "Riktlinjer för mobilitet och parkering" (BN 2018)

Parkering regleras i enlighet med beslutade riktlinjer. I avsikt att uppnå stadens mål i trafikstrategin och i enlighet med avsiktsförklaringen mellan staden och Trafikverket om hantering av kapacitetsproblemen på Lundbyleden, kommer en max-yta för parkering att regleras. Alla fastighetsägare har möjlighet att med hjälp av mobilitetstjänster ytterligare reducera parkeringstalen jämfört med de som redovisas i planhandlingar och mobilitetsutredningar.

Klimatanpassning sker genom markhöjning

Planområdet höjdsätts för att hantera översvänningsrisk och skyfall.

Utvecklingen sker etappvis söderifrån

Detaljplanen reglerar inte utbyggnadsordningen. Det hanteras i programövergripande samordningsforum.

Indikatorer för hållbar stadsbyggnad

Indikatorer

Göteborgs stad har tagit fram Indikatorer för god gestaltad livsmiljö som ett planeringsverktyg för att nå målen i ny översiktsplan inklusive fördjupade översiktsplaner samt arkitekturpolicyn. Indikatorerna bygger bland annat på UN Habitats rekommendationer. Till indikatorerna kopplas rekommendationer för olika lägen i staden.

Indikatorerna har inte använts vid framtagandet av Program för Backaplan. En fullständig analys utifrån indikatorerna har inte heller gjorts i samrådshandlingen. Nedan följer en översiktlig genomgång där de olika indikatorerna går igenom och kommenteras i relation till det liggande planförslaget. Den avgränsning som använts är planområdet, vilket kan medföra ett metodproblem för vissa av indikatorerna. Detta kommenteras från fall till fall. Sammantaget ger

genomgången ändå en bild av hur planförslaget förhåller sig till de aspekter som omfattas av indikatorerna.

Huvudindikatorer

1. Gatumark

Rekommendation oavsett läge: 25–35%

Planförslaget: 36%,

Kommentar: Den höga siffran avspeglar en avgränsningsproblematik då frågan analyseras.

2. Offentlig friyta

Rekommendation: Minst 15 %

Planförslaget: Park 18 %

3. Funktionsblandning

Rekommendation: 50–70 % verksamheter för Nod, 30–50 % för stråk.

Planförslaget: Knappa 50 % av tillåten BTA är verksamheter (annat än bostäder).

4. e-tal på områdesnivå

Rekommendation: Nod minst 2,0, stråk minst 1,5.

Planförslaget: ca 2,5.

5. Sammanlagd friyta / boende

Rekommendation: Minst 15 m².

Planförslaget: Gård + park per boende 14,8 m². Med avseende på grönytor, klaras riktvärdet på 7,5 kvadratmeter park per boende under förutsättning att hela det gröna promenadstråkets bredd samt den ekologiska kantzonen räknas in. Det innebär att andelen användbar allmänt tillgänglig grönyta bedöms ligga i underkant.

6. Kvartersstorlek

Rekommendation: Kvartersarea, 4500–10 000 m², kvarterslängd 60–100 m.

Planförslaget: Kvarter 61,62 och 63 underskrider 4500 m².

Kompletterande indikatorer.

7. E-tal på kvartersnivå

Rekommendation: Max 4,5 för nod och stråk.

Planförslaget: Flera kvarter överskrider 4,5, i vissa fall med stor marginal samtidigt som e-talet på områdesnivå följer rekommendationen (punkt 4).

8. Gränssnitt

Rekommendation: Aktiva fasader längs huvudgata. Entrétäthet.

Planförslaget: Reglering av orientering av entré mot allmän plats för bostäder och verksamheter. Grad av uppglasning i markplan regleras med bestämmelse.

9. Innergårdsmiljö

Rekommendation: Minst 1500 m² friyta, minst 50 % grönt, minst 50 % sol på vårdagjämningen.

Planförslaget: Gårdsstorlekar regleras i planen, liksom gårdarnas planterbarhet.

Indikatorns värden uppfylls inte på alla gårdar.

Avvikelser

De tydligaste avvikelserna från rekommendationerna är följande;

E-tal på kvartersnivå ligger högre än tröskelvärdet 4,5 i flera kvarter.

Innergårdsmiljö: Indikatorns värde på 50 % solbelyst yta uppfylls inte på alla gårdar om man lägger till programmets krav på minst 5 timmar mellan kl. 09 och 17 på vårdagsjämningen.

Den relativt höga siffran för offentlig friyta bör sättas i samband med den höga exploateringen och att programmet kopplar friyta till antal boende. Avvikelserna hänger samman och beror på att några av kvarteren är relativt små samtidigt som exploateringen inom planområdet är hög. Ett visst stöd för detta finns i programmet som särskilt pekar ut den del av planområdet som omfattas av planförslaget som ett område där stor täthet är lämplig varför programmets generella riktlinjer (Program för Backaplan 2019).

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Planområdet berörs i söder av Lundbyleden och Hamnbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Hamnbanan är även riksintresse för järnväg och utgör en viktig järnvägslink till Göteborgshamn, som är av riksintresse för sjöfarten. Kommunen bedömer att inga riksintressen påverkas negativt av planens genomförande. Risk kopplad till ökad persontäthet i närheten av Lundbyleden/Hamnbanan bedöms acceptabel med de skyddsåtgärder som regleras i planen.

Kontoret bedömer att det detaljplanen ger möjlighet till - komplettering av bostäder och verksamheter inom ett befintligt område - innebär nyttjande av befintlig infrastruktur och service på ett bättre sätt än nuvarande markanvändning. Detta bidrar en god användning av resurser, minskat behov av biltransporter i staden och minskad luftmiljöpåverkan som biltrafiken medför. Ett genomförande enligt detaljplanen medför ökad grönska, rening av dagvatten samt marksanering. Planförslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Undersökningssamråd genomfördes i samband med samråd för detaljplanen.

Kommunens sammanvägda bedömning utifrån identifierade omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska inte miljöbedömas. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Detaljplanen innebär ett väsentligt bättre utnyttjande av mark som är centralt belägen med god kollektivtrafiksörjning och annan infrastruktur. Kvillebäcken är en känslig recipient och lokal för den fridlysta knölnaten. Bäckens får en ekologisk kantzon i ett bredare parkområde. Planområdet består i övrigt av mark för handel och

industri, har låga naturvärden och saknar skyddsstatus. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Risk kopplad till ökad persontäthet i närheten av Lundbyleden/ Hamnbanan bedöms acceptabel med de skyddsåtgärder som regleras i planen. Området höjdsätts för att hantera översvänningsrisk och skyfall.

De sannolika miljöeffekterna avses avhjälpas eller reduceras till en acceptabel nivå genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen. Följande miljöeffekter är sannolika för planen och avses avhjälpas eller reduceras till acceptabel nivå:

- MKN luft överskrider i gaturum – gaturum har efter utredningen breddats. Beräkningarna har uppdaterats inför granskning.
- Kvillebäcken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk. Frågan har utretts särskilt inför granskning, se rapporten Backaplan DP2 - Detaljplanens inverkan på status och knölnate i Kvillebäcken Sweco 2025. Bedömningen är att möjligheterna att uppnå god status inte äventyras. Målnivån är avstämd med Länsstyrelsen 2018-10-04, inom ramen för program för Backaplan. Dagvatten fördröjs lokalt innan det når Kvillebäcken. Kvillebäcken får 6 m ekologisk kantzon. I bäckens södra delar där knölnaten har en stabil förekomst görs inte ändringar i kantzonen.
- Påverkan på Kvillebäcken och knölnaten när broar ersätts eller tillkommer utreds lämpligast vid prövning enligt MB 11 kap (vattenverksamhet) av respektive åtgärd.
- Markföroreningar över gränsen för KM och MKM – avhjälpan är tekniskt och ekonomiskt möjligt och ska utgöra villkor för startbesked eller bygglov där så krävs.
- Buller och vibrationer – placeringsbestämmelser krävs för buller. Vibrationer hanteras med avstånd till källa samt kan hanteras byggnadstekniskt.

Vidare grundar kommunens sitt ställningstagande bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Kommunen initierade undersökningssamråd med länsstyrelsen i april 2021. Undersökningssamrådet genomfördes i samband med att planen var föremål för samråd. Länsstyrelsen har framfört att man delar kommunens bedömning i samrådsyttrande 2022-03-16.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

I *Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021-2030* som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål sammanlagt tolv delmål. De tre målen och de delmål som har störst relevans för planförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

- Delmål: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag. Göta älv och Kvillebäcken är värdefulla vatten i området som kan påverkas. Planförslaget ska se till att påverkan minimeras genom en god vattenhantering. Göta älv kan påverkas positivt av att dagvatten inom området i ett genomförande av planförslaget tas omhand och renas på ett bättre sätt. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

- Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter. Planförslaget innebär att ett antal nya bostäder och arbetsplatser tillkommer inom området, vilket ökar antalet transporter. Samtidigt finns goda möjligheter att transporter kan ske på ett hållbart sätt, med kollektivtrafik, gång och cykel, som då inte påverkar miljömålet negativt. För staden som helhet är en förtätning i kollektivtrafiknära läge positivt, eftersom buss eller spårvagn blir ett starkt alternativ till bilen. Den tillkommande bebyggelsen får god tillgänglighet till kollektivtrafik och bra cykelstråk, vilket är positivt för att stärka dessa transportalternativ och på så sätt begränsa klimatpåverkan. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

- Delmål: Göteborgs Stad minskar användningen av skadliga ämnen. Ett genomförande av detaljplanen innebär att förorenad mark tas omhand. Det ger bättre förutsättningar för att klara miljömålet. Nybyggnationen förutsätts bli giftfri. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.
- Delmål: Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna. Av miljö- och klimatprogrammet framgår att den lokala luftkvaliteten på kort sikt kan försämrats, bland annat på grund av sämre cirkulation av luft i tätbebyggda miljöer. Genom att bygga centralt, på ett sätt som ger närhet till service, minskar

transportbehovet. På längre sikt leder det till minskade utsläpp av luftföroreningar från vägtrafik. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

- Delmål: Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna
Planområdet är på grund av sitt läge utsatt för trafikbuller. En god ljudmiljö går att skapa på innergårdar tack vare föreslagen kvartersstruktur. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.
- Delmål: Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster. Planförslaget balanserar hög exploatering med tillgängliga grönytor. Befintlig park längs Kvillebäcken utvidgas och nya parker och grönytor tillkommer. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Övriga delmål

Ett genomförande av detaljplanen bedöms ha en mindre påverkan på övriga delmål.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns en vägvisarsten som skyddas av Kulturmiljölagen. Stenen har fornlämningsnummer Backa 74:1. Att flytta eller göra åverkan på dessa kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Fornlämningen bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Påverkan på luft

Trafik på Lundbyleden ger dåliga värden för föroreningar i luft och påverkas marginellt av detaljplanen. Detaljplanens påverkan på luften är marginell, däremot behöver befintliga föroreningar hanteras. Området är ett utvecklingsområde bland annat för att det ligger nära god kollektivtrafik. Detaljplanen kommer bidra till att utveckla kollektivtrafiken inom området vilket ger förutsättningar för en förbättring av dagens situation.

Påverkan på vatten

Göta älv och Kvillebäcken är värdefulla vatten i området och kan påverkas genom planens genomförande. Arbetet inom detaljplanen syftar till att se till att denna påverkan minimeras genom en god vattenhantering.

Vattenförekomsterna Göta älv och Kvillebäcken kan påverkas positivt av att dagvattnet inom området renas, vilket inte sker för befintlig situation. Vid genomförandet av detaljplanen minskar andel hårdgjord yta och dagvatten börjar renas och fördröjas vilket sammantaget ger en bättre dagvattenhantering jämfört med befintlig situation. Föroreningshalter från planområdet beräknas minska efter genomförandet av detaljplanen, jämfört med befintlig situation, under förutsättning att dagvatten renas. (Dagvatten- och skyfallsutredning 2025).

Att dagvatten kopplas bort från det kombinerade ledningsnätet vid genomförande av detaljplanen minskar flödesbelastningen på kombinerat nät vilket i sin tur kan leda till lägre frekvens av nödavledning av bräddvatten vid stora regn via bräddpunkter till Kvillebäcken. Minskade behov av bräddning bedöms ha positiva effekter på näringsämnespåverkan. Minskade flöden till avloppsreningsverket

Ryaverket vid kraftiga regn bidrar, tillsammans med separering av dagvatten och spillvatten i andra delar av staden, till effektivare reningsprocesser vid reningsverket.

Enligt föreslagen dagvattenhantering bedöms planens påverkan på MKN för Kvillebäcken uppnå de krav som finns och att möjligheterna att uppnå god status inte påverkas negativt (Göteborgs stad 2025). Införandet av dagvattenrening bedöms ge en positiv effekt på MKN-status avseende både förorenande ämnen (PRIO och SFÄ) och näringsämnen. (Backaplan DP2 Detaljplanens inverkan på status och knölnate 25-01-30).

Åtgärder ska tas i byggskedet för att slamning och sedimentation som påverkar naturliga vattenmiljöer inte ska ske.

Genom åtgärder i dagvattensystem, utökade grönytor utmed vattendraget, en ekologisk kantzona och anlagda svämplan förväntas positiva effekter på underliggande faktorer för bedömning av miljö kvalitetsnorm för vatten uppnås, både gällande näringsbelastning och vattendragets form mm. Negativa effekter till följd av anläggandet av erosionsskydd och uppförandet av ny bro kring Kvilleplatsen, bedöms kunna begränsas ansevärt genom mer naturanpassade utformningar, till den grad att bara försumbara försämringar jämfört med nuläget inträffar. Dessa försämringar bedöms vägas upp av positiva effekter avseende MKN från andra åtgärder i DP2 som presenteras i den fördjupade förslagshandlingen för Kvillebäcksparken. Då den del av Kvillebäcken som ingår i DP2 är en mycket liten del av den totala vattenförekomsten kan dock inga förbättringar till högre statusklasser förväntas för övergripande status eller kvalitetsfaktorer mer än sett ur ett lokalt perspektiv. Då miljö kvalitetsnormen, god ekologisk status 2027, beräknas för hela vattenförekomsten är det dock sannolikt lämpligare att genomföra mer ambitiösa åtgärder längre uppströms.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark (tillskottsmark) och exploateringsbidrag.

Exploateringsnämnden får utgifter för inlösen av allmän plats, utbyggnad av allmän plats och vattenområde, förrätningskostnader, ledningsflyttkostnader, markmiljöåtgärder, kostnader i samband med tillstånd/dispenser enligt miljöbalken, mm. Exploateringsnämnden får även utgifter för utbyggnad av spårväg (spåranläggning, hållplatslägen samt kringliggande arbeten som krävs för det nya mittförlagda kollektivtrafikkörfälten), vilken delvis finansieras av staten genom Sverigeförhandlingen samt regional medfinansiering och delvis av kommunala skattemedel.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för om- och utbyggnad av kommunens VA-anläggning inom området.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får ökade kostnader för drift och underhåll samt ränta och avskrivning för den allmänna platsen inkl. anläggningar inom vattenområde samt bostadsnära parker med skyfallsfunktion.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan. Kretslopp och vattennämnden får ökade kostnader för ränta och avskrivningar samt driftkostnader för kommunens VA-anläggningar. Kostnader för drift och underhåll av skyfallsanläggning bekostas av Kretslopp och vattennämnden via skattemedel. Vid behov av återställning av skyfallsanläggningen efter ett skyfall bekostas detta av Kretslopp och vatten via skattemedel. Om en skyfallsanläggning även har dagvattenfunktion finansieras dagvattendelen via VA-taxan och skyfallsdelen via kommunala skattemedel.

Kulturnämnden kan få kostnader i form av hyra av lokal för besöksanläggning samt driftkostnader såsom personal mm.

Stadsfastighetsnämnden kan få kostnader för hyra av lokaler för förskola samt driftkostnader såsom personal mm om det uppstår behov av att hyra privata lokaler för förskola.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna får intäkter från försäljning av kvartersmark och allmän platsmark och/eller uthyrning av lokaler och bostäder.

Exploatörerna inom detaljplanen får utgifter för planläggning, markförvärv, rivning av befintliga byggnader, marksanering, förrättningskostnader, bygglov, anslutningsavgifter, ledningsomläggning, byggnation och övriga åtgärder på kvartersmark mm.

Vidare får exploatören utgifter för exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats inom och utanför detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Tingstadsvassen 739:134

Fastigheten Tingstadsvassen 739:134 är i gällande detaljplan från 1998 (FIIaa 4385) planlagd för allmän plats, men har inte i samband med genomförandet blivit inlöst av kommunen. I detaljplanen planläggs fastigheten fortsatt som allmän plats och ska i och med genomförandet av detaljplanen överlätas till kommunen. Fastighetsägaren får intäkt genom ersättning för fastigheten.

Backa s:212-220

Samfälligheterna Backa s:212–220 med ändamålet väg är i gällande detaljplan från 1978 (FIIaa 3449) planlagd för allmän plats, men har inte i samband med genomförandet blivit inlöst av kommunen. I detaljplanen planläggs fastigheten fortsatt som allmän plats och ska i och med genomförandet av detaljplanen överlätas till kommunen. Deläggande fastigheters ägare får eventuell intäkt i samband med att kommunen löser in allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för övriga ledningsägare

Ledningsägare får kostnader för nyanläggning av ledningar med tillhörande anordningar inom detaljplanen och ledningarnas förlängning utanför detaljplanen. Tele 2 får kostnader för omläggning av befintlig ledning i Swedenborgsgatan och dess förlängning.

För optoledningar har det identifierats ett behov av ledningsomläggning vilket medför att Göteborg Energi Gothnet AB kan få kostnader för omläggning av befintliga teleledningar.

För tele-/optoledningar har det identifierats ett behov av ledningsomläggning vilket medför att Skanova AB kan få kostnader för omläggning av befintliga tele-/optoledningar.

För elledningar har det identifierats ett behov av ledningsomläggning vilket medför att Göteborg Energi Nät AB kan få kostnader för omläggning av befintliga ledningar.

För gas- och fjärrvärmeledningar har det identifierats ett behov av ledningsomläggning vilket medför att Göteborg Energi AB kan få kostnader för omläggning av befintliga gasledningar.

Reglering av omlägningskostnad ska ske enligt de avtal som ledningsägaren har med markägaren.

Överväganden och prioriteringar

I detaljplanen har olika motstridiga krav och önskemål fått avvägas mot varandra för en sammanhållen helhet. Nedan beskrivs de viktigaste avvägningar som gjorts och en motivering ges.

Exploateringsgrad och täthet

Planområdets läge inom Backaplan med, mycket god kollektivtrafiktäckning, närhet till viktiga gång- och cykelstråk motiverar en hög exploatering i syfte att utnyttja det goda läget, vilket konstateras i programmet.

Inom planområdet generellt och särskilt dess södra del har en hög exploatering med både bostäder och centrumverksamheter tillåts. I kombination med inriktningen mot slutna kvarter ger den höga tätheten upphov till utmaningar när det kommer till stadsbild, friytor och ytor för rörelser, parkering, dagsljus och solljus för bostäder och offentliga miljöer samt utrymme för service och teknisk infrastruktur. Dessa frågor har studerats ingående och vägts mot varandra under planarbetets gång i syfte att åstadkomma en stadsmässig helhet.

Bostäder i relation till grönytor

Exploateringen för bostadsändamål begränsas av möjligheterna att anordna användbara grönytor i tillräcklig omfattning för de boende. I program för Backaplan anges att området ska utformas så att 7,5 m² grönyta finns tillgängligt per person som bor inom området. Då det inte går att ange hur många boende det blir har utgångspunkten varit 7,5 m² park per 50 m² bruttoarea bostad (inkluderar även trapphus, tvättstugor mm). Redovisade parkytor i detaljplanen ger därmed förutsättningar för att uppföra max 242 000 m² bostads-BTA, vilket regleras i

planen. Gäller under förutsättning att hela ytan i det gröna promenadstråket och ekologisk kantzon, som endast är avsedd att ha en ekologisk funktion, räknas in, varför andelen användbara grönytor bedöms ligga i underkant.

Stadsmässighet, sol- och dagsljus

Omfattande studier har utförts beträffande hur byggnadsvolymer ska fördelas mellan områdets kvarter. Målsättningen är att området ska ges en stadsmässig karaktär inspirerad av den traditionella kvartersstaden. Exploateringsgraden är dock högre än i äldre delar av Göteborg, vilket innebär att högre byggnadshöjder medges. En stadsmässig karaktär skapas i Backaplan bland annat genom att stadsrummen avgränsas på ett tydligt sätt med fasader i kvartersgräns och att byggnadshöjden står i relation till stadsrummens storlek. Som underlag för föreslagna byggnadshöjder har ett antal gestaltungsprinciper tagits fram som syftar till att ge planområdet en sammanhållen karaktär och identitet, se under avsnittet *Gestaltning*.

Önskemålen om en tydlig stadsmässighet och önskad exploateringsgrad har avvägts gentemot att kvarterens gårdar inte ska bli för små samt att de ska ha tillgång till acceptabla solförhållanden. Solstudien visar att hälften av gårdarna inte når upp till 5 timmar sol under vårdagsjämning. För bättre solförhållanden på gårdarna skulle exploateringsgraden behöva sänkas. Viss sänkning kan ske genom att tillåten byggnadsarea används för vindsvåningar. Bristen på goda solförhållanden på gårdarna kan i viss mån kompenseras med gemensamma takterrasser på del av kvarterens byggnader samt genom de närliggande parkerna som kommer att ha goda solförhållanden.

Placering av kvarter 70

Placeringen av kvarter 70 har justerats sedan samrådet. Anledningen är att undvika konflikt med en befintlig kombinerad dagvatten- och avloppsledning inom Swedenborgsgatan. Kostnaden för att flytta ledningen inom den berörda sträckan har bedömts som alltför stor i relation till den relativt begränsade byggrätt som skapas. Kvarterets nya läge har studerats i relation till ledningen, omgivande kvarter samt parken väster om kvarteret. Strävan har varit att minimera påverkan på områdets struktur och förlusten av parkmark genom att placera kvarteret så nära ledningen som ansetts möjligt med rimliga byggtekniska anpassningar såsom kvarsittande spont.

Placering av kvarter 56

Kvarter 56 ligger i ett utsatt läge sett utifrån risk och buller. Avsikten med att uppföra bebyggelse i detta läge är för dels att skapa bättre boendemiljö för bakoMLiggande bostadsbebyggelse, dels att ansluta till den bebyggelsestruktur som är etablerad i Program för Backaplan, i enlighet med detaljplanens övergripande syfte. Det finns behov att möjliggöra för fler centrumverksamheter inom planområdet då de övriga kvarteren inom planområdet (förutom kvarter 70) har huvudsaklig användning bostäder. Att förlägga centrumverksamheter i detta utsatta läge är ett bra sätt att nyttja mark som inte går att nyttja för andra typer av användningar där exempelvis riktvärdena för buller är striktare. Att inte bebygga kvarter 56 skulle innebära att en lång sträcka av Backavägen inte får dubbelsidig bebyggelse, något som bidrar till stadsmässighet. Det skulle innebära att syftet

med detaljplanen om att vara en tät, grön och stadsmässig stadsdel och en del av innerstaden inte uppnås i denna del av planområdet.

Höjdsättning av mark

I enlighet med Tematisk tillägg till översiktsplanen om översvämningssrisker (TÖP 2019) behöver ny bebyggelse vara översvämningssäkrade upp till dimensionerande nivå för hav/älv +2,3 (centrala staden) och för byggnader eller byggnadsfunktioner innebär detta tillsammans med en säkerhetsmarginal på 0,5 meter, det vill säga +2,8 meter.

Vattendjupet på gator får inte överstiga 20 cm vid den dimensionerande händelsen vilket betyder att gator behöver ha en marknivå på minst +2,1 i Backaplan.

I anslutning till Hjalmar Brantingsgatan och Hjalmar Brantings torg i detaljplanens södra gräns är det inte möjligt att uppnå kravet om markhöjd minst +2,1. Det är därför nödvändigt att planområdets höjder i planområdesgränsen anpassas till de fasta förutsättningarna som Hjalmar Brantingsgatan, Lundbyleden och Hamnbanan utgör.

Med utgångspunkten i planskedet med en fastighetsägare per kvarter (utöver stadsradhusen i kv. 61-63), bedöms Hjalmar Brantingsgatan inte vara vital för åtkomst till fastigheterna i DP2. Bedömningen är vidare att framkomligheten till respektive fastighet inom planområdet är säkrad genom övriga stråk och gator med en markhöjd på minst +2,1 m. Det innebär krav på invändig utrymning för att alla i kvarteret ska kunna nå en utrymningsväg.

Fasad i fastighetsgräns och hantering av privata tekniska anläggningar inom allmän plats

Eftersom planen genomgående tillämpar principen om byggnad i användningsgräns mot allmän plats uppstår frågor kring hur privata anläggningar som normalt placeras inom förgårdsmark, ska hanteras. Exempel på sådana anläggningar är dräneringsledningar, rökluckor samt länkplattor. För att få en tids- och kostnadseffektiv byggskede önskar exploatörerna därutöver även under byggtid tillfälligt nyttja mark utanför egen kvartersmark för exempelvis spont. Staden har generella krav på att rening och fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark och där alla exploatörer inom staden omfattas av samma krav. För detta medger planen vissa indrag vid entréer och viss förgårdsmark liksom platta tak för takerasser och/eller gröna tak. Dessutom behöver höjdskillnader som kvarstår mellan gata och entrébjälklag hanteras inom fastigheten för att undvika ramper eller trappor som begränsar tillgängligheten i gatan.

Avvägning gatuträd och stadsmässighet i relation till krav på (TR2-trapphus) balkonger och boendekvalité

I planen tillåts balkonger och burspråk kraga ut över allmän plats i varierande omfattning. Huvudprincipen är att en större överkragning accepteras mot lokalgator medan huvudgator och viktiga stråk inom området har en snävare avgränsning. Regleringen grundar sig i de avvägningar som gjorts i kvalitetsprogrammet gällande de olika stadsrummens utformning. Inom planarbetet har ett även omfattande arbete utförts för att säkerställa att träd i gatumiljön kan rymmas tillsammans med planerade ledningsdragningar, underbyggnader och behov av utkragande byggnadsdelar. Med stöd av detta arbete har förekomst av träd inom utvalda delar av gatumark reglerats med

egenskapsbestämmelse för allmän plats (träd₁ och träd₂) För att säkerställa trädens utveckling i de valda lägena har ytterligare begränsningar lagts på överbyggnad över allmän plats med balkonger och burspråk. Detta innebär sammantaget vissa begränsningar för byggnadernas utformning och för boendekvaliteten i lägen där inga eller endast små balkonger medges. Den samlade bedömningen har varit att säkerställandet av möjligheten till träd i gatan med de fördelar dessa medför för vistelsemiljön och stadsbilden motiverar begränsningarna.

Avvägning takutformning i relation till dagvattenrening

Planen har som huvudprincip att tak ska utformas som sadeltak eller mansardtak med vissa angivna lutningar. Vidare regleras uppstickande byggnadsdelar i syfte att begränsa avvikelser från takens form. Trots detta ges möjlighet att avvika från regleringen av takets form i syfte att iordningställa ytor för vistelse eller för dagvattenhantering. Här har de gestaltningsmässiga ambitionerna vägts mot de krav som den höga exploateringen och den täta stadsstrukturen ställer med relativt små bostadsgårdar i relation till antal boende och ingen möjlighet att ordna dagvattenhantering inom förgårdsmark.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Eva Tenow
Enhetschef detaljplan
Centrum norr

Karin Slättberg
Projektledare

Anna Norbäcker
Handläggande planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Maria Brandt
Projektägare

Charlotte Lundin
Projektledare