

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

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING



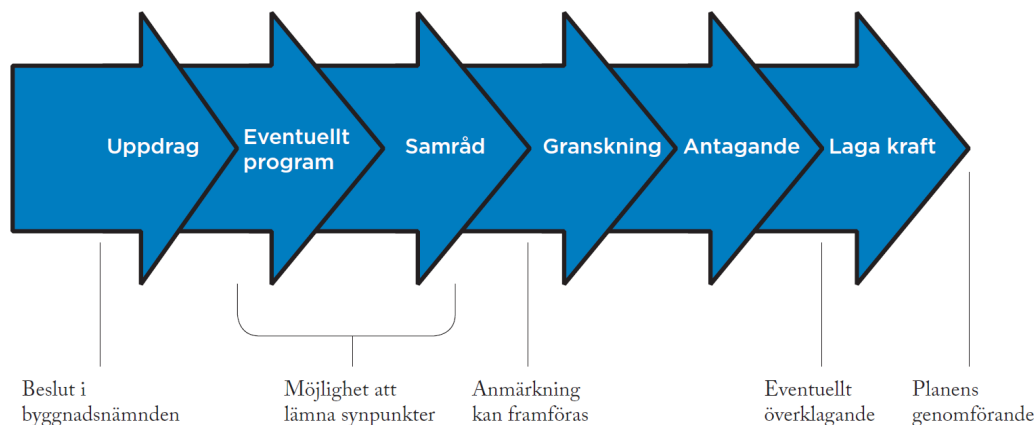
Bild: White arkitekter

Samrådshandling, januari 2022

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 Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samråds- /Granskningstid:

Samrådstiden är 2022-01-19 – 2022-03-16.

Information om planförslaget lämnas av:

Karin Slättberg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 32

Anna Norbäcker, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 68

Daniel Josefson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 03

Johanna Grandin, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 58

Eva Rosenhall, Park- och naturförvaltningen, tfn 031-365 59 76

2022-01-11 Samråd

Diarienummer SBK: 0335/19
Handläggare SBK
Anna Norbäcker
Tel: 031-368 19 68
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0571/19
Handläggare FK
Daniel Josefson
Tel: 031-368 11 03
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se
[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)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- SKA/BKA:
 - o Sociala, kulturella frågor och handel, AL Studio, jan 2021
- Sol-och dagsljus:
 - o Strukturstudie solljus allmän plats, Radar Arkitekter, nov 2020
 - o Backaplan DP2 Sol- och dagsljusstudie, White arkitekter, okt 2021
- Luftmiljö och lokalklimat:
 - o Lokalklimatutredning för DP2 Centrumbebyggelse inom Backaplan, COWI, nov 2020
 - o Luftutredning för DP2 Backaplan, COWI, nov 2020
 - o Samlad bedömning lokalklimat och luftkvalitet för Backaplan DP2, COWI, dec 2020
- Mobilitet och parkering:
 - o Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret, dec 2020
 - o Mobilitets- och parkeringsutredning, särskild utredning, SBK, dec 2020
 - o Fördjupning mobilitet och parkering, Trivector, maj 2021
- Trafikanalys och trafikutformning:
 - o PM Trafik- och utformningsförslag, Trafikkontoret, aug 2020
 - o PM Underlag miljöbedömning Backaplan DP2, WSP, feb 2020
 - o Trafikanalys Norra Älvstaden, WSP, juni 2020
 - o Trafikanalys Detaljplan för centrumbebyggelse inom Backaplan (DP2), WSP, sep 2020
- Risk - farligt gods:
 - o Riskanalys för detaljplan för Backaplan, COWI, sep 2020
- Risk – störande verksamhet:
 - o Riskutredning del av Backaplan, SWECO, sep 2020
- Trafikbuller och vibrationer:
 - o Trafikbullerutredning Backa DP2, Cedås Akustik, sep 2020
 - o Backaplan DP2 Bullerutredning, skola, WSP, dec 2020
 - o Vibrationsrapport Backaplan DP2, Bergsäker AB, juni 2020
 - o Vibrationsutredning Backaplan DP2, Norconsult, juli 2020
- Dagvatten, klimatanpassning och skyfall:
 - o Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, juni 2021
 - o Uppdaterad höjdsättning samt skyfallsutredning för Backaplan, SWECO, maj 2021
- Geoteknik:
 - o PM Geoteknik Backa 172:1, Ramböll, feb 2017
 - o MUR Geoteknik Backa 172:1, Ramböll, feb 2017
 - o PM Geoteknik Backa DP2 Markundersökning, Ramböll, maj 2020
 - o MUR Geoteknik Backa DP2 Markundersökning, Ramböll, maj 2020
 - o Detaljerad geoteknisk utredning för detaljplan, Backaplan DP2, Ramböll, nov 2021

SAMRÅDSHANDLING

- Markmiljö:
 - o Översiktlig miljöteknisk markundersökning DP2 Backaplan, Systra AB, sep 2020
 - o Kompletterande provgroppsgrävning vid Backaplan, Systra AB, dec 2020
 - o Miljöteknisk markundersökning Backa 172:1, Ramböll, feb 2017
 - o Miljöteknisk undersökning Backa DP2 markundersökning, Ramböll, maj 2020
 - o Miljöteknisk undersökning programområde Backaplan, Relement, maj 2020
- Grönstrukturutredning och kantzon:
 - o Grönstrukturutredning för centrumbebyggelse på Backaplan, detaljplan 2, Park- och naturförvaltningen, juni 2020
 - o PM Kvillebäckens kantzoner inom Backaplan detaljplan 2, Park- och naturförvaltningen, jan 2021
- Parkgestaltning:
 - o Parker i Backaplan (DP2) Bostadsnära parken, MARELD, okt 2021
 - o Parker i Backaplan (DP2) Stadsdelsparken, MARELD, okt 2021

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	7
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	7
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	8
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	9
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	10
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	11
<i>Syfte</i>	11
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	12
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	14
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	18
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	20
<i>Sociala förutsättningar</i>	22
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	24
<i>Service</i>	25
<i>Teknisk försörjning</i>	26
<i>Risk och störningar</i>	27
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	30
<i>Planens huvuddrag</i>	31
<i>Bebyggelse</i>	32
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	56
<i>Service</i>	65
<i>Friytor och naturmiljö</i>	66
<i>Upphävande av strandskydd</i>	70
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	72
<i>Teknisk försörjning</i>	74
<i>Övriga åtgärder</i>	80
<i>Fastighetsindelning</i>	94
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	94
<i>Kommunala lokalbehov</i>	95
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	95
<i>Avtal</i>	98
<i>Dispenser och tillstånd</i>	98
<i>Tidplan</i>	99
<i>Genomförandetid</i>	99
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	100
<i>Nollalternativet</i>	100
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	100
<i>Program för Backaplan</i>	102
<i>Indikatorer för hållbar stadsbyggnad</i>	103
<i>Miljökonsekvenser</i>	105
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	108
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	111

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 Program för Backaplan som beslutades av 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.

Planens syfte och förutsättningar



Planområdets avgränsning markerat med gult.

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för Backaplan att utvecklas till en hållbar och attraktiv stadsdel där Göteborgs centrum tar klivet över älven i enlighet med Vision Älvstaden och Program för Backaplan. Det nya Backaplan ska vara en tät, grön och stadsmässig stadsdel och en del av innerstaden – Hisingens centrum.

Syftet med detaljplanen är vidare att skapa en stadsbebyggelse som präglas av kvartersstadens karaktär med kringbyggda kvarter. I kvarterens inre ska gårdsmiljöerna vara gröna och lummiga.

Planen syftar till att förena en hög exploatering med goda vistelsemiljöer vad avser friyta, buller, lokalklimat, solljus och dagsljusbelysta bostäder.

Planen syftar även till att skapa förutsättningar för en socialt blandad stad. Detta genom att skapa en balans mellan bostäder och verksamheter och de friytor och den offentliga service som följer av det. 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 upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Social service som skolor och förskolor ska lösas inom planområdet. Planen syftar vidare till att förverkliga de övergripande ambitioner som slås fast i Program för Backaplan genom att säkerställa attraktiva och tillgängliga stråk och kopplingar för gång- och cykeltrafik till angränsade områden, befintliga och planerade, samt att möjliggöra 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 ca 20 avdelningar förskola inrymmas. Inom planområdet planeras vidare ett kulturhus och två skolor i separata kvarter samt en idrottshall. Detaljplanen omfattar ca 2200 lägenheter, ca 150 000 m² BTA centrumverksamheter, ca 35 000 m² offentlig service (förskolor och skolor samt idrottshall), och ca 7500 m² kulturhus.

Kvarteren har en tydlig uppdelning mellan offentlig och privat mark. Huvudprincipen är därför att fasader skall placeras i fastighetsgräns och i markplan finns entréer och verksamheter mot omgivande allmän plats. Verksamheter i markplan och samtliga bostäder har sina entréer mot allmän plats.

Det aktuella planområdet utpekas 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 lokaliseras handel och andra verksamheter primärt i markplanet, i synnerhet mot områdets huvudgator.

Planen innebär att det befintliga gatunätet förändras och får en delvis ny struktur och en mer stadsmässig utformning. Backavägen och Deltavägen (i delvis ny sträckning) blir huvudgator för bil- och kollektivtrafik. Mellan dessa utgör Swedenborgsgatan (också med en ny sträckning) ett huvudstråk för gångtrafik medan en ny gata i planområdets norra del planeras en ny gata (i handlingarna benämnd "Skolgatan") som ersätter Södra Deltavägen och utgör en länk för biltrafik och för angöring.

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 aktiv urban grönska (AUG).

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.

Marken inom planområdet är till stor del privatägd. Marken i norr för planerad åk 7-9 skola och idrottshall är kommunalägd och används i dag som bussdepå. De mindre delar av kvartersmarken inom planområdets södra del som ägs av kommunen och kommer att överföras till angränsande nybildade fastigheter. Mark som tas i anspråk för allmän plats kommer att överföras i kommunal ägo. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer

att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatörerna/fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Planen ska säkerställa en omsorgsfull utformning av gator, torg och parker och kvarterens volymer, fasader och gårdsmiljöer. Inom ramen för planarbetet sker ett arkitektur- och gestaltungsarbete i samverkan med exploatörerna och stadens förvaltningar i syfte att precisera lämpliga gestaltungsprinciper. Planen reglerar offentliga grönytor i form av parker och gröna stråk där riktvärdet är minst 7,5 m² användbar grön friyta per boende. Detta skall ske genom stadsdelsparken Kvillebacken, bostadsnära parker och grönt promenadstråk genom området. Utmed Kvillebacken och dess gröna stränder skapas en ekologisk kantzon på 10 meter längs åstranden. Huvudgator skall förses med trädader för att skapa en grön inramning. Planen hanterar frågor om skyfall och dagvatten. Hantering av skyfallsvatten inom planområdet hanteras genom höjdsättning av marken. Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och renas inom kvartersmark före anslutning till allmänt ledningsnät och utsläpp till Kvillebacken. Dagvatten från allmän platsmark gata ska fördröjas och renas.

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, billiga lokaler för kulturlivet och den tillåtande och varierade miljön 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 skola, sporthall, kulturhus 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.

Omvandlingen av Backaplan bidrar till en sammanhållen stad, till att koppla samman Hisingen med fastlandet och låta innerstaden växa över älven. Det planerade kulturhuset har potential att bli identitetsskapande och en viktig mötesplats, i närområdet, men också för staden i stort.

Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret 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, minskat behov av biltransporter i staden och minskad 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.

SAMRÅDSHANDLING

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 Kvillebäcken kantzon och den fridlysta Knölnaten, markföroreningar, buller och vibrationer.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen stämmer väl överens med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar



Modellbild över bebyggelsen inom planområdet. Vy från söder. Den höga byggnad som anas i bildens högra hörn är en simulering av kommande planering utanför denna detaljplan.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för Backaplan att utvecklas till en hållbar och attraktiv stadsdel där Göteborgs centrum tar klivet över älven i enlighet med Vision Älvstaden och Program för Backaplan. Det nya Backaplan ska vara en tät, grön och stadsmässig stadsdel och en del av innerstaden – Hisingens centrum.

Syftet med detaljplanen är vidare att skapa en stadsbebyggelse som präglas av kvarterstadsens karaktär med kringbyggda kvarter. I kvarterens inre ska gårdsmiljöerna vara gröna och lummiga.

Planen syftar till att förena en hög exploatering med goda vistelsemiljöer vad avser friyta, buller, lokalklimat, solljus och dagsljusbelysta bostäder.

Planen syftar även till att skapa förutsättningar för en socialt blandad stad. Detta genom att skapa en balans mellan bostäder och verksamheter och de friytor och den offentliga service som följer av det. 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 upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Social service som skolor och förskolor ska lösas inom planområdet. Planen syftar vidare till att förverkliga de övergripande ambitioner som slås fast i Program för Backaplan genom att säkerställa attraktiva och tillgängliga stråk och kopplingar för gång- och cykeltrafik till angränsade områden, befintliga och planerade, samt att möjliggöra 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.

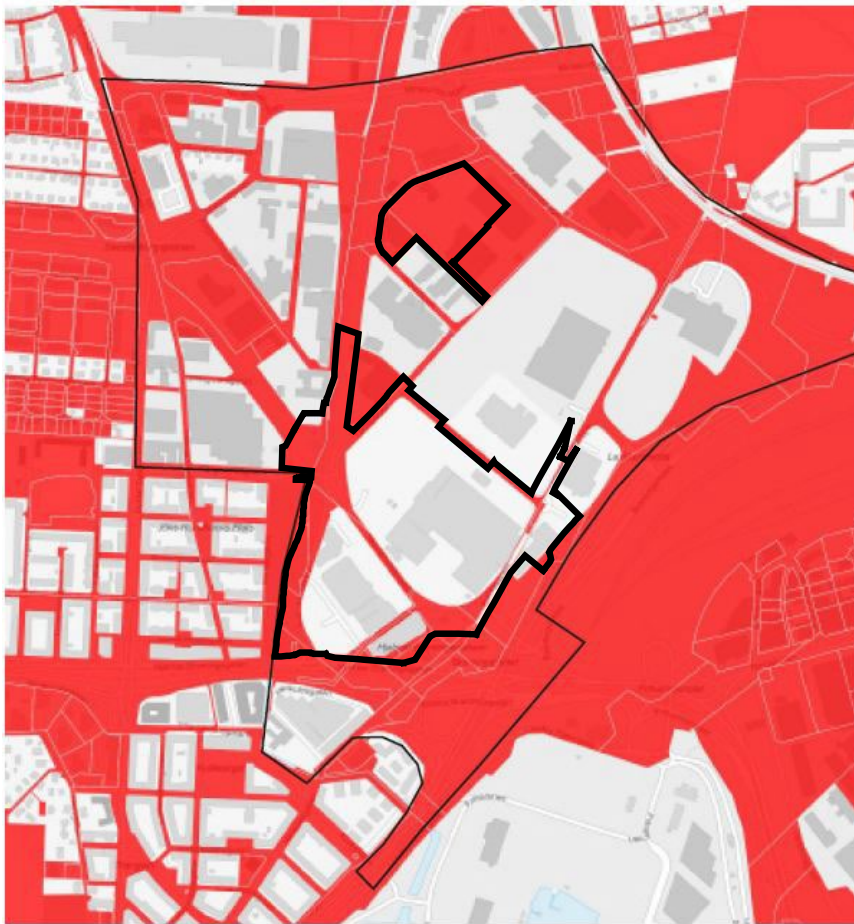


Grundkarta med plangräns.

Planområdet omfattar cirka 19 hektar och är uppdelat i två separata områden. Marken inom planområdet ägs av Göteborgs stad, Fastighets AB Balder samt Skandia fastigheter AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunens fastighetsägande framgår av nedanstående illustration.



Markägförhållanden inom planområdet, där kommunalägd mark är röd. Mark ägd av kommunala bolag, andra bolag eller privatpersoner är ofärgade. Planområdet är markerat med svart kontur.

Kommunalt ägda fastigheter inom planområdet är Backa 168:1, 168:5, 173:2, 866:731, Tingstadsvassen 736:106, 736:108, 739:123, 739:124, 739:125, 739:129 och 739:135

Kommunen har med tomträtt upplåtit Backa 173:2

Kommunen har med arrende upplåtit Backa 168:1 för industriändamål, delar av 168:5 för trafikändamål och gastankstation, del av Backa 866:731 för trafikändamål och parkeringsändamål, del av Tingstadsvassen 739:106 för transformatorändamål och del av Tingstadsvassen 739:124 för gatuköksändamål

Kommunen har hyrt ut merparten av Backa 168:5 för bussdepåändamål.

För det fall att uppräknningen ovan avviker från fastighetsförteckningen, gäller den sistnämnda.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (antagen 26 februari 2009) anger att fortsatt planering ska ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter.

I översiktsplanen är Backaplan betecknat som område för stadsutveckling. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Att skapa attraktiva mötesplatser och nya stora och små parker är en viktig fråga liksom att ta tillvara och förbättra vattenkontakten. Kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik ska prioriteras och kopplingar mellan stadsdelar förbättras.

Översiktsplanen pekar även ut Backaplan som utredningsområde för framtida kommunikationer. Bland annat nämns att kopplingen från Björlandavägen och Tuvevägen mot Lundbyleden samt att kollektivtrafikkopplingen mellan Hjalmar Brantingsplatsen och Björlandavägen ska studeras.

För närvarande pågår arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för Göteborg. Föreslagen ny översiktsplan har under sommaren 2021 ställts ut för granskning.

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.

FÖP centrala Göteborg

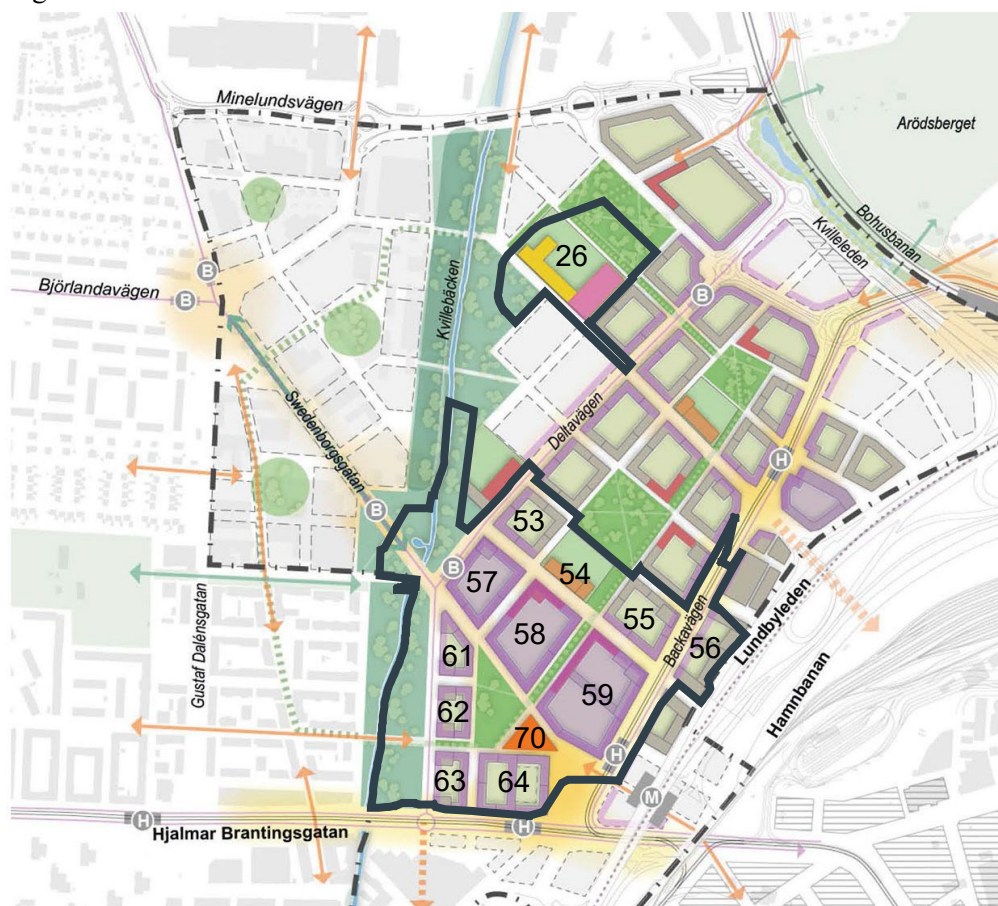
En fördjupad översiktsplan (FÖP) för centrala Göteborg varit utställd för granskning tillsammans med den nya översiktsplanen. Efter utställningen fattar byggnadsnämnden beslut om godkännande vilket förväntas ske runt årsskiftet 2021/2022. Därefter ska kommunfullmäktige fatta beslut om att anta den nya FÖP:en. Av FÖP:en framgår att Backaplan blir en del av innerstaden och dess funktioner som regional knutpunkt sprids, så att Brunnsbo nya stationsläge på sikt kan ta en större roll i det övergripande kollektivtrafiksystemet. Backaplans särställning, i skärningspunkten mellan flera omgivande stadsdelar, tillåter området att bli en mer varierad stadsdel med betydelse för hela staden.

Strategi för Göteborg 2035 Utbyggnadsplaneringen

Strategin för utbyggnadsplanering godkändes av Byggnadsnämnden 2014 och visar vilka platser och områden i mellanstaden som har särskilt goda förutsättningar att åstadkomma en enklare vardag för fler. I utbyggnadsplaneringen finns Backaplan utpekad som en av de tyngdpunkter som skall utvecklas med bostäder, verksamheter, handel, service med lokalt stadsliv som utgår från möjligheterna att klara vardagen till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Här ska också tät bebyggelse utvecklas med fler funktioner i varje byggnad i en genomtänkt och yteffektiv markanvändning som ger stadsmässighet.

Program för Backaplan

Byggnadsnämnden beslutade 25 oktober 2016 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett program för Backaplan. Syftet med programmet är att möjliggöra blandstad inom befintligt handels- och verksamhetsområde. Uppdraget innebar att ta fram övergripande förutsättningar, värden och strategier för hur Backaplan kan omvandlas till en attraktiv ny stadsdel. Byggnadsnämnden beslutade 19 december 2017 att utöka programmet för att även omfatta området väster om Kvillebäcken samt söder om Hjalmar Brantingsgatan. Detta för att kunna säkra viktiga kopplingar och stråk, samt hantera riskfrågor som till exempel högt vatten och skyfall på ett tillfredsställande sätt för helheten. Programmet identifierar de viktigaste strukturerande elementen och belyser och klarlägger frågor som socialt blandad stad, kommunal service, trafik och parkering, handel i blandstad, kulturhus, exploatering, etappindelning och genomförandefrågor, samt beaktar frågor om riksintressen och risk- och klimatfrågor. 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 inriktningsbeslut. Det av byggnadsnämnden godkända programmet och de av kommunfullmäktige godkända/beslutade inriktningsbeslutet och ramavtalet kommer att ligga till grund för denna detaljplan och kommande detaljplaner inom programområdet.



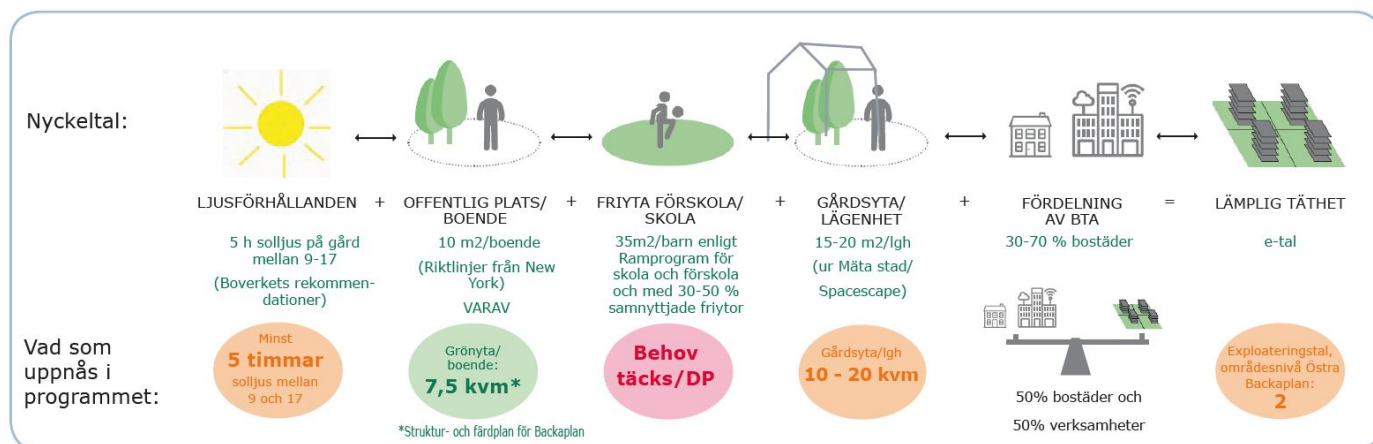
Programillustration med plangräns och kvartersnummer på berörda kvarter inom aktuell plan.

SAMRÅDSHANDLING

I programmet anges riktlinjer för kommande planering för att säkerställa sociala och kulturella värden, innehåll, struktur och genomförande baserat på programmets inriktning. Riktlinjerna ger vägledning inför reglering och fortsatt utveckling av förslagets utformning. 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.
- 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 bild nedan. För att uppnå dessa kvaliteter, är bl.a. 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.



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

Tidigare tagna beslut:

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

SAMRÅDSHANDLING

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)).

Planuppdrag

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

Gällande detaljplaner

- Detaljplan för Kvarteret Remskivan, 2001-10-02 (1480K-II-4618)
- Detaljplan för infart till Backaplan från Hjalmar Brantingsgatan 1998-05-12 (1480K-II-4385)
- Detaljplan för Kollektivtrafik vid Hjalmar Brantingsplatsen, 1994-04-18. (1480K-II-4225)
- Stadsplan för Backa och Tingstadsvassen i Göteborg 1975-02-25 (1480K-II-2449)

Riksintressen

Lundbyleden och Hamnbanan är av riksintresse för kommunikationer och ligger i anslutning till plangränsen sydöst om planområdet. Hamnbanan är även riksintresse för järnväg och utgör en viktig järnvägslink till Göteborgs hamn, som är av riksintresse för sjöfarten.

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. Kvillebäcken är speciellt känslig för påverkan och detta gäller också dess kantzoner, ett tio meter brett stråk längs båda sidor av bäcken föreslås i programmet i syfte att förstärka och förbättra bäckens vattenkvalitet och utformas för ett rikt djur- och växtliv och varierade möten med vattnet. Den tänkta utbyggnaden av området bedöms i sin helhet få liten påverkan då de naturvärden som finns idag är begränsade. Nya parker och grönstråk ger goda möjligheter att skapa nya naturvärden.

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.

I utförda miljötekniska markundersökningar har det konstaterats förekomst av metaller, petroleumkolväten, klorerade lösningsmedel, PAH:er, PCB och deponigasförekomst. Utförda undersökningar inom området har inte påvisat någon förekomst av äldre asfalt med förhöjda halter av PAH:er eller stenkoltjära. Ställvis inom området finns fortsatt risk att det förekommer asfalt med förhöjda halter av PAH:er i äldre asfaltlager. Övervägande delen av fyllnadsmassor inom fastigheterna för detaljplan innehåller föroreningar överstigande de generella riktvärdena för både känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM).

Inom samtliga undersökta fastigheter föreligger oacceptabla risker för markomvandling till bostäder, skola, ej hårdgjorda rekreationsytor om inga riskreducerande åtgärder genomförs.

Geoteknik

Området är relativt plant med marknivåer omkring +1,5 meter och +3 meter (RH2000). Längs västra delen av planområdet finns Kvillebäcken som enligt lodning utförd 2008 har en lägsta bottennivå på –0,95 meter.

Jorden inom aktuellt område utgörs överst av fyllnadsmassor med en varierande mäktighet på ca 1–2 meter. Fyllningen består i huvudsak av grus, sand och lera men även tegelrester har påträffats. De naturliga jordlagren under fyllningen utgörs av lera med en mäktighet mellan ca 50–100 meter. Leran vilar på friktionsjord ovan berg.

SAMRÅDSHANDLING

Grundvattenytan ligger kring nivå +0 meter, ungefär i underkant fyllning. Utförda porttrycksmätningar i leran visar på en hydrostatisk porttrycksfördelning ned till 20–30 m djup där det är ett något förhöjt porttryck, troligen på grund av pågående sättningar. Vattenstånd i Kvillebäcken är -0,95 meter för LLW och +2,3 meter för HHW.

Längs Kvillebäcken finns tecken på pågående erosion. Erosionen bedöms dock begränsad på grund av det mjuka erosionsskyddet i form av vegetation, och på vissa ställen längs bäcken finns även befintliga erosionsskydd i form av stenar och träplankor/träspont. I samband med planering av stadsdelsparken längs Kvillebäcken bör bäcken ses över med erosionsskydd.

Sättningsförhållanden

Leran inom området är sättningskänslig och tidigare uppfyllnader inom området har medfört stora sättningar, vilka fortfarande pågår inom delar av området. Tillkommande belastningar, t.ex. uppfyllnader, innebär att sättningar utbildas och att sättningstakten ökas inom området.

Stabilitetsförhållanden

Leran inom och i anslutning till området har mycket låg till låg skjuvhållfasthet. Totalstabiliteten bedöms inom området som tillfredsställande för nuvarande samt planerade förhållanden förutom vid Kvillebäcken. Längs delar av Kvillebäcken är totalstabiliteten mot bäcken inte helt tillfredsställande för befintliga förhållanden. Norra delen av detaljplaneområdet gränsar inte direkt mot Kvillebäcken och här ligger de kritiska glidytorerna utanför detaljplaneområdet och bedöms inte påverka planområdet.

Flera geotekniska utredningar har tagits fram under planarbetets gång. Dessa sammanfattas i *detaljerad geoteknisk utredning för detaljplan* (Ramböll, 2021-11-18) har tagits fram och bilagts planhandlingarna.

Radon

I de geotekniska PM som tagits fram för Backa 172:1 respektive Backa 171:3 m.fl. (Ramböll feb 2017/respektive maj 2020) klassificeras marken som normalradonmark med undantag för det nordöstra delen av fastigheten Backa 172:1 som klassas som högradonmark. Om fyllningen schaktas bort kan marken anses vara lågradonmark, då underliggande jord utgörs av lera (lågradonhaltig jord). Stora delar av området utgörs av fyllnadsmassor där halten markradon kan variera mellan låg och hög, beroende av fyllnadsmassornas innehåll och ursprung. I leran bedöms halten markradon till låg.

Biotopskydd

Två trädrader i planområdets södra del omfattas av biotopskydd. De är placerade norr om cykelbanan längs Hjalmar Brantingsgatan och Hjalmar Brantingsplatsen väster och söder om det befintliga Stadiumhuset. Planförslaget innebär att dessa trädrader försvinner. Dispens ska sökas från biotopskyddet för dessa träd. Möjligheten till lämpliga kompensationsåtgärder studeras i planarbetet.

Rödlistade arter

Kvillebäcken rinner genom planområdets västra del och utgör delvis plangräns åt det hållet. I bäcken finns den rödlistade vattenväxten knölnate. 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. Tidigare har växten framförallt noterats i södra delen av området. 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.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornminnen och kulturhistoria

Planområdet saknar bebyggelse med dokumenterade kulturhistoriska värden.

Inom planområdet finns en vägvisarsten som skyddas av Kulturmiljölagen. Stenen har fornlämningsnummer Backa 74:1. 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. Stenen får flyttas till lämplig plats i närheten av nuvarande placering efter anmälan till Länsstyrelsen.

Befintlig bebyggelse

Inom hela Backaplansområdet finns ett stort utbud av såväl volymhandel som 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 Swedenborgsvägen finns ytterligare detaljhandel i två plan. Ytterligare handel finns längs Backavägen och södra Deltavägen.



Planområdet, flygbild från söder. Bild: White arkitekter

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



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, industrier, 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 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. Det finns en utmaning i att det är svårt för synnedsetta att ta sig i fram på lågfartsgator, som tenderar att ha hinder på oväntade platser. Viloplatser bör finnas i form av bänkar både i gatustrukturen och i grönstråk och parker. 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

Backaplanens 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 att alla är välkomna och alla känner sig hemma vilket är en kvalitet 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.
- Ett kulturhus som öppnar sig för omgivande platser.
- En promenadslina som binder samman stadsdelen.
- Gröna och tillgängliga bostadsgårdar med bra lokalklimat
- Tillräcklig yta av park och allmänna platser med utrymme för både lek, motion, rekreation och vila.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet



Övergripande gatunät i och kring planområdet

Övergripande

Backaplan kopplas ihop med omkringliggande områden främst via Backavägen och Hjalmar Brantingsgatan. Biltrafiken till och från området leds främst via Lundbyleden. Hjalmar Brantingsplatsen har goda kollektivtrafikförbindelser, vilket gör att den södra och östra delen av Backaplan har goda kopplingar till centralstationen. 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 till Göteborgs hamn, som är av riksintresse för sjöfart

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. Programområdets norra delar ligger dock relativt långt ifrån Hjalmar Brantingsplatsen och har i dagsläget sämre tillgänglighet, med endast en busshållplats i höjd med Biltema, vid Backavägen. I Brunnbo planeras ett nytt stationsläge på Bohusbanan för pendeltåg, vilket stärker de regionala kopplingarna och förutsättningar för stadsutveckling i de norra delarna av Backaplan.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Hjalmar Brantingsgatan finns ett av stadens större cykelstråk med koppling till Frihamnen och Hisingsbron. Tvärs genom programområdet 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 handelns kunder. Gatuparkering tillåts endast utmed enstaka gator i områdets nordvästra del. Parkeringen är i övrigt lokaliserad inom respektive fastighet.

Service

Social infrastruktur saknas idag inom planområdet. Planen ska täcka behovet av offentlig service (förskola, skola, idrotts-/sporthall, BmSS och kulturhus) utifrån beslutade riktvärden i Färdplan Älvstaden och Program för Backaplan. Genom ramavtalet har exploatörerna förbundit sig att på marknadsmässiga villkor överlåta byggrätter för skola och kulturhus samt uppföra de förskoleplatser som motsvarar kommunens behov. Det innebär i samtliga fall inhyrning av lokaler för förskola.

Kommersiell service och verksamheter

Backaplan är främst ett handels- och verksamhetsområde. Handeln finns framförallt 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. Programmet föreskriver att förskolorna är integrerade i bostadskvarteren medan skolorna ligger på egna tomter för att kunna få en flexibilitet i utbyggnaden.

Idrotts- och föreningslokaler

Det finns ett stort behov av idrottshallar i och omkring programområdet. En större idrottshall på ca 3000 m² BYA (byggnadsarea) som kan samnyttjas av skola och föreningsliv föreslås i programmet för Backaplan. Hallen placeras i anslutning till den 7-9-skola som planeras i planområdets norra del och ska kunna samnyttjas mellan skola och föreningsliv. I direkt anslutning till hallen utformas miljön för fysisk aktivitet eller idrotter, såväl planerade som spontana. Nära koppling finns till det gröna stråket genom stadsdelsparken vid Kvillebäcken.

Särskilt boende

Backaplan ska även täcka sitt behov av särskilt boende, såsom äldreboende och boende med särskild service. För detta sker samverkan mellan Stadsledningskontoret och fastighetsägarna.

Kultur

Kulturhus

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2016 om budget för ett kulturhus på Backaplan. En lokaliseringsutredning har tagits fram förslag på läge som bifallits av SDF Lundby m fl. Kulturhuset på Backaplan ska finnas i blickfånget från Hjalmar Brantingsplatsen. I programmet föreslås ett läge vid Hjalmar Brantingsplatsen och i anslutning till en central park där uteaktiviteter kan ta plats. Kvarteretsstrukturen kring kulturhustomten har anpassats för att säkra goda samband med kringliggande torg och andra offentliga ytor.

Befintliga verksamheter inom hantverk och kultur

En inventering har gjorts av befintliga verksamheter på Backaplan. Många verksamheter är, liksom i många äldre industriområden, av ett slag som trivs i billiga lokaler och lokaler med krav på oömhet 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

Ledningsnät

Ledningsnät för vatten, avlopp, dagvatten, el, fjärrvärme, fiber och telefoni finns utbyggt i området och följer i huvudsak befintlig gatustruktur. Den ledning som framför allt bedöms påverka planeringen är en kombinerad dagvatten- och avloppsledning i Backavägen. En flytt av denna ledning innebär stora kostnader. Med Backavägen kvar i samma läge som idag, kan ledningen ligga kvar även efter utbyggnad av spårväg. Genom södra delen av området går också, med stöd av ledningsrätt, driftsatta gasledningar.

Befintlig kombinationskulvert under Swedenborgsgatan behöver delvis läggas om för att vara förenlig med den föreslagna strukturen. Omfattningen av flytten studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

I samband med genomförandet av detaljplanen planeras nya förstärkningsledningar för dricksvatten genom Backaplan.

Va-system och dagvatten

Dagvatten- och VA-systemet inom planområdet består av både duplikat och kombinerat system. Dagvattnet leds företrädesvis till det kombinerade systemet och en del avleds även till Kvillebäcken. Dagvatten från det kombinerade systemet leds via en pumpstation till Ryaverket där det renas och släpps sedan ut i Göta Älv.

Det befintliga ledningssystemet är inte dimensionerat för den utbyggnad som detaljplanen innebär. Klimatförändringarna kräver även åtgärder för ökad kapacitet. Dagvattnet behöver tas om hand och renas enligt gällande miljökvalitetsnormer. Separering av dagvatten och spillvatten innebär lägre risk för bräddning av orenat spillvatten, minskad översvämningsrisk för fastigheter och mindre belastning på pumpstationer och Ryaverket. Både dagvattnet som leds till Ryaverket och till Kvillebäcken är idag orenat.

Det är viktigt att dagvattenflöden fördröjs med tanke på att Kvillebäcken är ett mindre vattendrag med låglänt omkringliggande mark samt att det berörs av ett markavvattningsföretag. Flödet till Kvillebäcken får inte ökas utan omprövning av, eller samråd med, markavvattningsföretaget.

Avfallshantering

Befintlig återvinningsstation vid Södra Deltavägen avses flyttas till annan plats. Slutlig placering hanteras i kommande planetapper inom Backaplan.

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 tagits fram utifrån det preciserade strukturförslag som ligger till grund för planen. Denna redovisas nedan under *"Detaljplanens innebörd och genomförande"*.

Luftmiljö

En luftmiljöutredning (Cowi, nov. 2020) har tagits fram som beräknar emissioner från vägtrafik och spårtrafik i området för nuläge samt de båda scenarioåren 2025 och 2035. 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 överskrider inte i nuläget.

Utredningen redovisar även luftföroreningsituationen efter planens utbyggnad. Denna del av utredningen redovisas nedan under Detaljplans innebörd och genomförande.

Översvänningsrisk

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

Planområdet ligger lågt och i direkt anslutning till Kvillebäcken. Området berörs därför av betydande översvänningsrisker från högvatten i havet och i Göta älv, höga flöden i Kvillebäcken och vid kraftiga skyfall. Inom planområdet finns flera områden där vatten riskerar att ansamlas i stora volymer med vattendjup som överskrider 0,2 meter. Detta kan skapa problem bland annat med avseende på framkomlighet eller att vatten ansamlas mot byggnader. På sikt väntas risken för extremt väder öka samtidigt som havsnivån förväntas stiga som en följd av klimatförändringarna.

För att säkerställa kraven med avseende på översvämning och 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 skall inte försämrats.

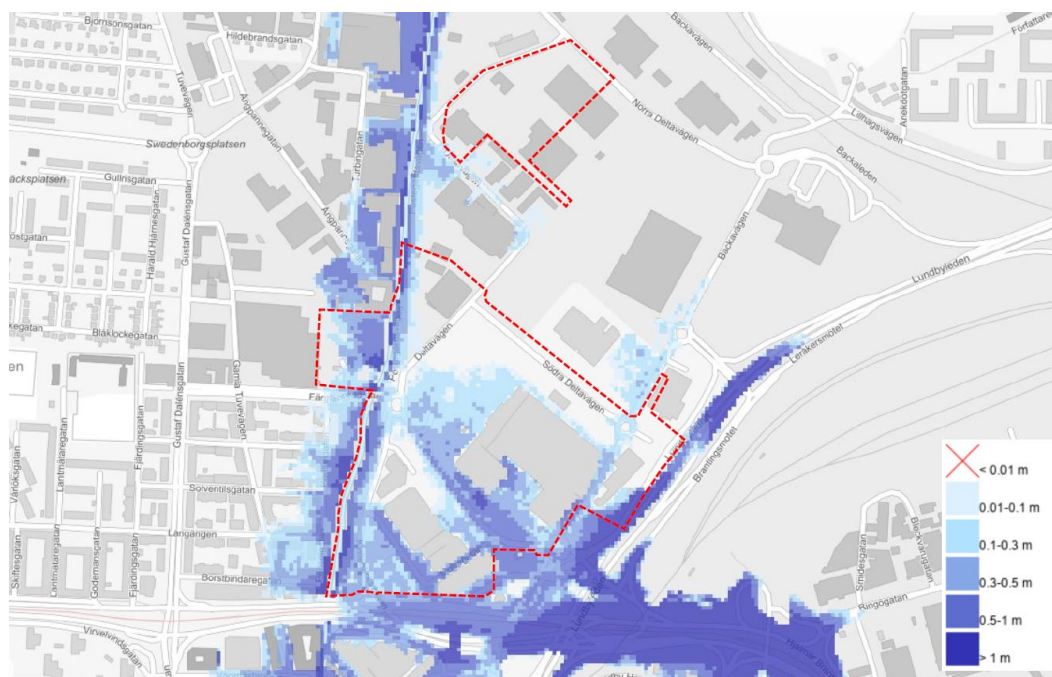


Illustration av prognos för högsta högvatten år 2070 utifrån situationen i dagens Backaplan utan åtgärder. Bild från Gokart (ungefärlig plangräns)

Farligt gods

Risikkällor som berör detaljplanen är Lundbyleden, Hamnbanan, Kvillebangården som är primärled för farligt gods samt Minelundsgatan som är sekundärled. Samtliga studeras i framtiden riskutredning, (Cowi, sep 2020). 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. Inom ramen för planarbetet har den riskutredning som togs fram i programskedet kompletterats med en fördjupad riskutredning med avseende på brandfarlig eller explosiv vara för det aktuella planområdet (Sweco sep 2020) I utredningen studeras vilka åtgärder som ska vidtas för att möjliggöra en placering av förskola, bostäder och centrumverksamheter inom området.

Drygt tjugo verksamheter med tillstånd för brandfarlig vätska och gas fanns i området, av dessa var det endast tre verksamheter där skyddsavstånden kan underskridas för aktuellt område. Dessa beskrivs i utredningen.

Detaljplanens innebörd och genomförande



Illustrationskarta. Ovan: Norra delområdet. Nedan: Södra delområdet.



Planens huvuddrag

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. Områdets tre centrala kvarter, 57, 58 och 59 i bilden på föregående sida planeras för en till två verksamhetsvåningar och utgör tyngdpunkten för handel inom området. Bostadsgårdar anordnas på upphöjt planterbart bjälklag. Inom planområdet planeras vidare ett kulturhus en f-6-skola samt en 7–9-skola med idrottshall i separata kvarter. Förskolor motsvarande planområdets behov planeras inom bostadskvarteren.

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) blir huvudgator för bil- och kollektivtrafik. Mellan dessa utgör Swedenborgsgatan (också med en ny sträckning) ett huvudstråk för gång. I planområdets norra del planeras en ny gata som ersätter Södra Deltavägen.



Fågelperspektiv av den föreslagna bebyggelsen från söder. Vita volymer indikerar kommande planarbete med positivt planbesked från BN. Bild: White Arkitekter.

Det befintliga grönstråket längs Kvillebäcken breddas och blir en del av en stadsdelspark som sträcker sig genom hela Backaplansområdet från norr till söder. Centralt i planområdet tillkommer en trekantig parkyta i anslutning till kulturhuset 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 stråk för motion, vila och samspel, s.k. aktiv urban grönska (AUG).

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.



Hjalmar Brantingstorget. Bild: White Arkitekter.

Marken inom planområdet är till stor del privatägd. En mindre del av kvartersmarken inom planområdet ägs av kommunen och kommer att överföras till angränsande nybildade fastigheter. I de fall hela kvarter ägs av kommunen kommer dessa att markanvisas till exploatör. Mark som tas i anspråk för allmän plats kommer att överföras i kommunal ägo. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör kan komma att åläggas ansvar att på egen bekostnad bygga ut allmän plats och överlämna denna till kommunen. Exploatörerna/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. Syftet har varit att ta fram en struktur som är ekonomiskt och socialt hållbar, framhäver viktiga stråk och tillgodoser stadsbyggnadskvaliteter såsom sol- och dagsljus, attraktiva bostadsgårdar mm för att uppfylla Vision Älvstaden. Bebyggelsestrukturen från programmet har under detaljplanearbetets gång bearbetats av Stadsbyggnadskontoret 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

dess stora kvarter. 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 goda läget.

Backaplan är utpekad som en av stadens viktigaste handelsplatser, där handeln ska tillåtas växa och utvecklas. Handeln är ett av Backaplans viktigaste 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 upp till två våningar handel med bostäder ovanpå. Butiker med fasad mot gata ska 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.

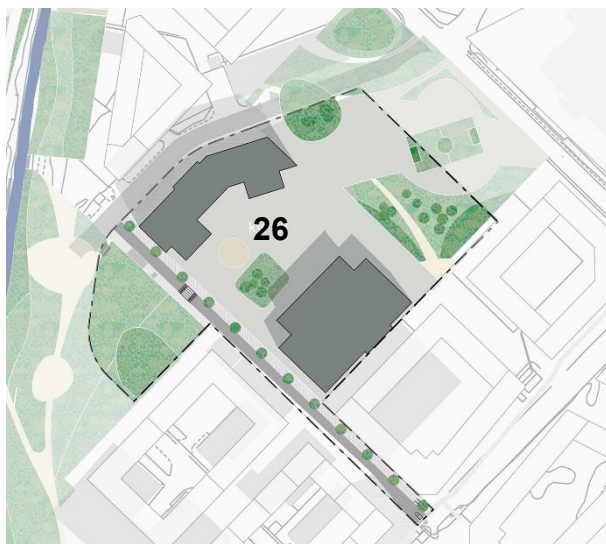
Nedan följer en kortfattad kvartersvis beskrivning av bebyggelseförslaget.

Kvarter 26

Kvarteret innehåller en skolbyggnad samt en idrottshall som kan samnyttjas med andra verksamheter. Utgångspunkten för planeringen är en 7–9-skola, inklusive särskola, med kapacitet för 940 elever (fördelat enligt principen 10 paralleller årskurs 7–9 och 40 elever i grundsärskola).

Idrottshallen planeras som en fullmåtthall med läktare, där publikkapaciteten ligger på 150–600 personer. Särskilda extraytor för exempelvis dans, kampsport och andra aktiviteter kan också inrymmas. Hallen kan med fördel innehålla fler våningsplan i de delar som inte har behov av hög takhöjd. Byggrätten begränsas i höjd för att minimera påverkan på kommande bebyggelse i angränsande kvarter.

En förstudie (Norconsult apr 2021) har tagits fram för att studera byggnadernas placering på tomten. Planen reglerar byggnadsarea och höjder.

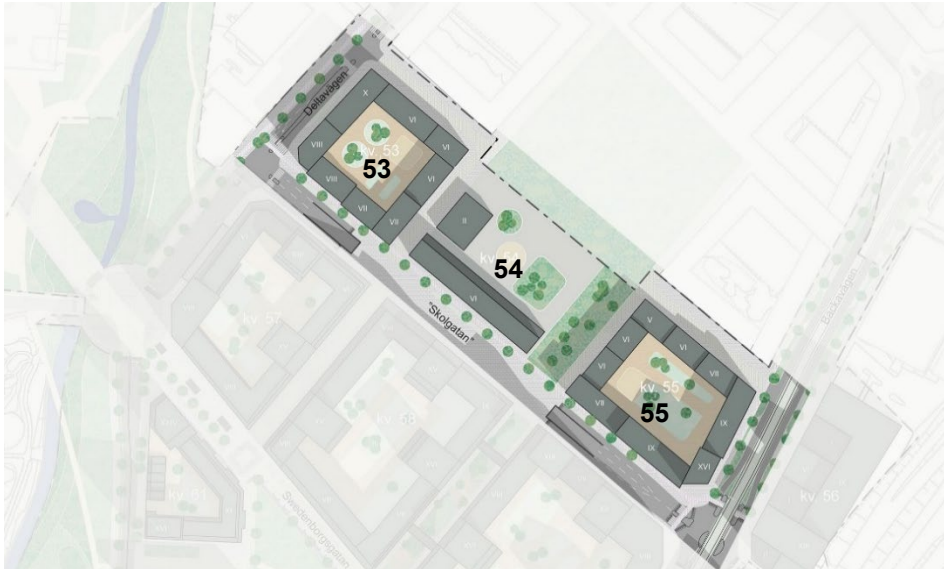


Kvarter 26.

Kvarter 53

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med inslag av verksamheter i markplanet. Bebyggelsen är grupperad runt en underbyggd gård. Huvudsakliga användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Vidare möjliggörs S₂ (förskola). P (parkering, underjordisk) samt E₁ teknisk anläggning (transformatorstation)

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



Kvarter 53–55.

Kvarter 54

Kvarteret innehåller en byggrätt avsedd för en f-6 skola med 3 parallellklasser motsvarande ca 380 elever. Kvarteret omfattar skolbyggnad samt tillhörande gårdsyta. Byggrätten regleras vad gäller BTA, byggnadsarea och byggnadshöjd. För gårdsytan gäller bestämmelser om begränsad parkering samt att ytan inte får underbyggas.



Vy av skolgård och skolbyggnad i kv. 54 norrifrån. 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 B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Vidare regleras S₂ (förskola) omfattande minst 540 m² motsvarande 3 avdelningar. Därutöver möjliggörs P (parkering, underjordisk) samt E₁ teknisk anläggning (transformatorstation)

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

Kvarter 56



Kvarteret planeras som ett verksamhetskvarter med en högre volym i söder. Tillåtna användningar är C₁ (centrumverksamheter) samt P₁ (parkering) samt E₁ (transformatorstation). Inom större delen av kvarteret tillåts parkering ovan jord, undantaget är delen närmast Backavägen där endast centrumverksamheter tillåts. Närheten till Lundbyleden som är rekommenderad led för farligt gods har nödvändiggjort skyddsbestämmelser (m₁₋₃) som reglerar riskminimerande åtgärder.

Kvarter 56.

Kvarter 57

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med handel och andra verksamheter de två nedersta planen. Bebyggelsen är grupperad runt en underbyggd och upphöjd gård. Huvudsakliga användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Vidare

SAMRÅDSHANDLING

regleras S₂ (förskola) omfattande minst 720 m² motsvarande 4 avdelningar. Därutöver möjliggörs P (parkering, underjordisk) samt E₁ teknisk anläggning (transformatorstation).

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med handel och andra verksamheter de två nedersta planen. Bebyggelsen är grupperad runt en underbyggd och upphöjd gård. Huvudsakliga användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Vidare regleras S₂ (förskola) omfattande minst 720 m² motsvarande 4 avdelningar. Därutöver möjliggörs 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.



Kv. 57–59.

Kvarter 58

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med handel och andra verksamheter de två nedersta planen. Bebyggelsen är grupperad runt en underbyggd och upphöjd gård. Huvudsakliga användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Vidare regleras S₂ (förskola) omfattande minst 900 m² motsvarande 5 avdelningar. Därutöver möjliggörs 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 två gångbroar vilkas mått och utformning regleras i planen.

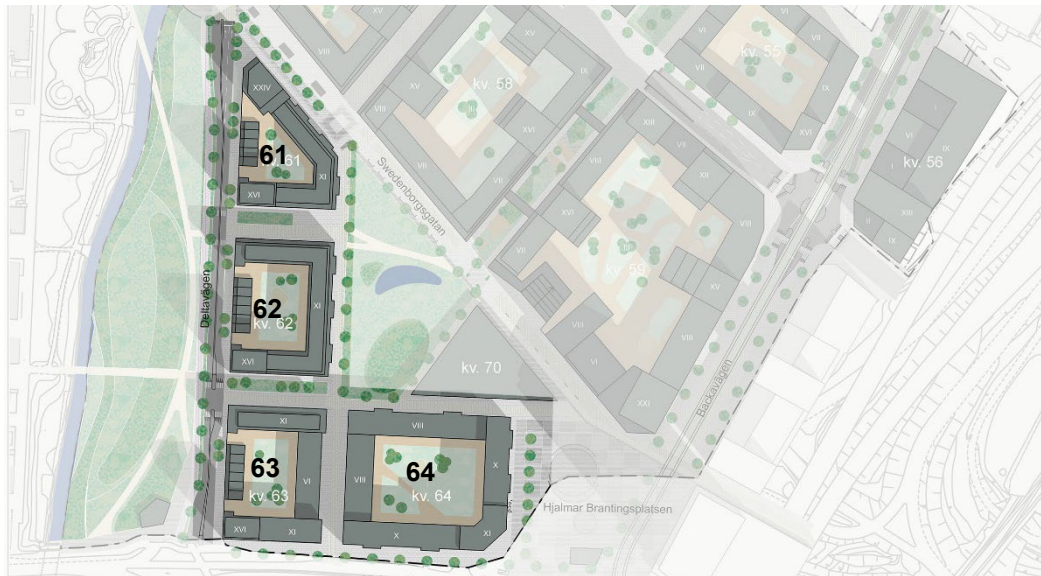
SAMRÅDSHANDLING

Kvarter 59

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med handel och andra verksamheter de två nedersta planen. Bebyggelsen är grupperad runt en underbyggd och upphöjd gård. Huvudsakliga användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Vidare regleras S₂ (förskola) omfattande minst 900 m² motsvarande 5 avdelningar. Därutöver möjliggörs 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 två gångbroar vilkas mått och utformning regleras i planen.



Kv. 61–64.

Kvarter 61

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med handel och andra verksamheter i markplan. I väster öppnar sig kvarteret mot parken och Deltavägen. Här finns en byggrätt för stadsradhus i tre våningar med förgårdsmark mot Deltavägen. Bebyggelsen i övrigt är grupperad runt en underbyggd och upphöjd 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).



Vy längs Swedenborgsgatan från nordväst, kv. 61 till höger i bild. Bild: White Arkitekter.

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.

Kvarter 62

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med handel och andra verksamheter i markplan. I väster öppnar sig kvarteret mot parken och Deltavägen. Här finns en byggrätt för stadsradhus i tre våningar med förgårdsmark mot Deltavägen. Bebyggelsen är grupperad runt en underbyggd och upphöjd gård. Tillåtna användningar är B (bostad) samt C (centrumverksamheter).

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

Kvarter 63

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med handel och andra verksamheter i markplan. Bebyggelsen i övrigt är grupperad runt en underbyggd och upphöjd 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).

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

SAMRÅDSHANDLING

Kvarter 64

Kvarteret planeras som ett kringbyggt bostadskvarter med handel och andra verksamheter i markplanet. Bebyggelsen är grupperad runt en underbyggd och upphöjd gård. Huvudsakliga användningar är B₁ (bostad) samt C₁ (centrumverksamheter). Vidare regleras S₂ (förskola) omfattande minst 540 m² motsvarande 3 avdelningar. Därutöver möjliggörs 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.

Kvarter 70

Kvarteret planeras innehålla ett kulturhus i flera våningar. Byggnadens slutliga utformning kommer att vara föremål för arkitekttävling i någon form. Planen reglerar användningen (Kulturhus) R₁ samt en högsta byggnadshöjd och en högsta exploatering. I kvarterets östra del längs Swedenborgsgatan begränsas byggrätten av ett u-område för en befintlig ledning. Kvarterets södra del har givits en lägre byggnadshöjd för att skapa bra dagsljusförhållanden för planerade bostäder i kvarter 64.



Kvarter 70.

Gestaltning av byggnader och offentlig plats

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. Arkitekturpolicyen har i sin tur, tillsammans med Vision Älvstaden, utgjort utgångspunkt för att mejsla fram de värden som ska präglade stadsmiljön i Backaplan.



Ur arkitekturpolicyen.

BACKAPLAN



Karaktär och identitet

- Bevara identitetsskapande karaktärsmiljöer och verksamheter.
- Utveckla Hjalmar till en mötesplats i Göteborgarnas medvetande.
- Utveckla miljön runt Kvillebacken.

Attraktivitet

- Vackra stadsrum med intresseväckande innehåll
- Grönska, sittplatser, konst.
- Siktlinjer som minskar bariärverkan och knyter Backaplan till staden.
- Hållbara material som åldras vackert.
- Lokalklimat - god luftmiljö och vindskyddade platser



Stadsliv och stadsrum

- Viss pompighet med samtidig intimitet för tillhörighet och stolthet.
- Offentliga gator, halvprivata gårdar
- Orienterbarhet utan skyltar.
- Stadsrummet som berättelse. Variation – stor/liten, öppen/sluten, lugn/livlig, omsorg om detaljer i ögonhöjd och om byggnaders möte med himlen.
- Bottenvåningar med verksamheter som är av intresse för de som vistas i stadsrummet.
- Fotgängare prioriteras i utformning av gator och platser.



Byggnader

- Vackra byggnader. Arkitekturtävlingar. Integrera konst i arkitektur och stadsrum.
- Byggnader som utmärker sig genom storlek, form eller placering ska utvecklas med särskild omsorg.
- Höga hus ska placeras så att de förstärker något av vikt för staden eller stadslivet.
- Stadensbyggnader ska förstärka det gemensamma betydelse.

Arkitekturpolicyns tillämpning på Backaplan

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med stadens förvaltningar och fastighetsägarna på Backaplan arbetat fram gemensamma bilder för hur Backaplan kan gestaltas. Volymerna har studerats i GIS - modell som man kan "gå runt i" och se hur volymer och olika gestaltningsmöjligheter kommer upplevas i ögonhöjd eller från t ex balkonger i befintlig omgivande bebyggelse. Förslag har tagits fram för de viktigaste stadsrummens väggar (fasader) och golv (gator, platser och parker) och hur de ska upplevas och genomföras. Fem viktiga miljöer har identifierats som samverkansobjekt:

1. Hjalmar Brantingsplatsen – Swedenborgsgatan – Kvilleplatsen
2. Backavägen – Deltavägen – "Skolgatan"
3. Ett storkvarter – principer för volymer och gatumiljöer
4. Miljöerna runt "Storskolan" (4–9) och idrottshall
5. AUG + gatorna genom handelskvarteren

Karaktär och identitet

Ingen av dagens byggnader inom aktuellt planområde uppvisar en sådan karaktär att det motiverar ett bevarande. Däremot finns karaktärsdanande verksamheter, inte minst hantverkare och konstnärer, vilka i dag sätter sin prägel på livet i Backaplan. Då kulturella verksamheter höjer värdet på stadsmiljön och därmed på byggnaderna är förslaget att lokaler för sådana verksamheter skapas i samverkan med fastighetsägarna i den nya bebyggelsen även om yrkeskärnorna inte alltid har så stark betalningsförmåga som oftast krävs i ett nybyggt område.

Hjalmar Brantingsplatsen kommer endast delvis att planläggas i aktuell plan. Kollektivtrafikdelen av platsen ingår i en kommande detaljplan. För att uppnå målet att skapa en attraktiv mötesplats i göteborgarnas medvetande pågår ett arbete med en helhetsbild på platsen. Den del som ingår i aktuell plan utgörs av en vistelsezon med viss angöring till t ex kulturhuset. Den grönska som i dag finns på platsen kommer omgestaltas och utvecklas.

Miljön runt Kvillebäcken har utvecklats i Park- och Naturförvaltningens förslag till gestaltning av Kvilleparken till en stadsdelspark med bevarande av bäckens ekologiska miljö och i övrigt utvecklad för avkoppling, samvaro, lek och rörelse. Promenadstråk genom parken kopplar samman med befintlig och kommande bebyggelse. Parken vid Kulturhuset ska präglas av husets verksamhet och kommer gestaltas i en process tillsammans med huset. Till planens granskning kommer resultat av den processen att finnas framme.

Attraktivitet

Stadsrummen har utformats efter sina funktioner men också för att utgöra lugna och spännande stråk och platser. En rytm mellan slutna och öppna rum har eftersträvat och rummens form fastställs genom att byggnader ska placeras i fastighetsgräns. All mark utanför husen ska vara offentlig. Motivet är att undvika privatisering av det offentliga rummet vilket ger otydlighet i tillgänglighet och minskad stadsmässighet. För undvikande

SAMRÅDSHANDLING

av upplevd privatisering av det offentliga rummet måste det även finnas gata mellan bostadskvarter och park.

Särskild omsorg har lagts vid Kvilleplatsen som ligger mitt i stadsdelsparken och utgör en plats där många flöden korsas och där mycket trafik ska samsas med ett rikt folkliv. Stadsrummen har studerats med särskild betoning på upplevelsen i ögonhöjd. Omsorg har lagts vid socklar, entréer, husens avslut mot himlen, variation i uttryck mm. Siktlinjer som binder Backaplan visuellt till omgivande stad har förstärkts med märkesbyggnader. Stor vikt har lagts vid träd och grönska som, förutom att vara eftertraktad, även ger ett bra lokalklimat och bidrar till biologisk mångfald. Alla huvudgator ska därför förses med trädtrader. De bostadsnära parkerna har bundits samman med en grön promenad (aktiv urban grönska, AUG) genom Backaplan.

Stadsliv och stadsrum

Med den planerade exploateringen blir intrycket med nödvändighet ganska kompakt. Gestaltningen har här koncentrerats på att uppnå en självklarhet och lätthet i de stora volymerna och att utforma gator och platser med trivsel och möjlighet till möten i vardagen. Här bidrar grönska men även de aktiva bottenvåningarna som föreslås innehålla verksamheter som vänder sig till allmänheten på gatan. Utefter huvudgator är därför inte bostäder tillåtna i bottenvåningarna. Bostäderna ska emellertid ha entréer från gatan vilket ger rörelser och en trygghet även utanför butikstiderna. Med byggnaderna placerade i fastighetsgräns blir all mark mellan husen offentlig plats vilket ger en trygg stadsmässighet och tydlig orienterbarhet. Man vet var man får gå och uppehålla sig. Bostadsgårdar ska för social trygghet vara halvprivata, dvs endast tillgängliga för boende och verksamheter runt gården. Av den anledningen måste kvarteren vara slutna.

Det ska inte vara någon tvekan om vad ett stadsrum får användas till. Rummet ska tydligt utformas så att dess funktion för stadslivet framgår. Hjalmar Brantingsplatsen är en stor knutpunkt i kollektivtrafiken och därmed en stor mötesplats. Rörelsezoner och vistelsezoner ska lätt kunna urskiljas, förebilden är Järntorget. Kvilleplatsen är en plats för vardagens vila, möten och en grönare plats än Hjalmar och som också medger gröna siktlinjer åt båda hållen utefter parken. Swedenborgsgatan är det centrala stråket som binder samman de båda platserna och samtidigt förenar handel och kultur. Den bostadsnära parken i anslutning till skola och idrottshall utformas med ett stort inslag av ytor och arrangemang för lek och idrott.

Byggnader

Vissa byggnader i en stad är viktigare än andra rent utseendemässigt. De byggnader som syns mycket och av många är viktigare att gestalta omsorgsfullt än de som står inne i en tät bebyggelse och syns endast delvis eller av få. Detsamma gäller gator; de gator som många använder och som kommer upplevas och minnas som karaktäristiska för stadsmiljön är viktigare att lägga kraft på än övriga liksom även fasaderna utefter en sådan gata. I en rutnätsstad finns tydliga huvudgator, här går kollektivtrafik och flöden av bilar, cyklar och fotgängare är höga. Huvudgatorna och deras trafikplatser är ofta mötesplatser. De utgör skyltlägen för handel och verksamheter. Det är därför mera noga med utformningen av huvudgatorna och dess fasader än för övriga gator, vilket inte innebär att övriga gator ska vara trista, bullriga eller mörka. Men huvudgatorna ska

tydligt visa sin funktion som stomme i stadsväven och för orienteringen. Byggnaders och gators vikt, hierarkier, ger omväxling i upplevelsen av staden och dess rum.

I Backaplan har byggnader och gators vikt inordnats i hierarkier. Fasader utefter huvudgator, som fond i en park och på hus som syns på långt håll – den höga exploateringen på Backaplan innebär att bebyggelsen kommer synas från många platser i staden – ska gestaltas särskilt i en kvalificerad process vilket innebär i samverkan mellan staden och fastighetsägaren. Staden egna byggnader vilka ofta innehåller samhällsgemensamma verksamheter ska ha en hög arkitektonisk kvalitet.

De viktiga offentliga rummen i Backaplan ska utformas så att besökare minns och gärna återkommer till dem.

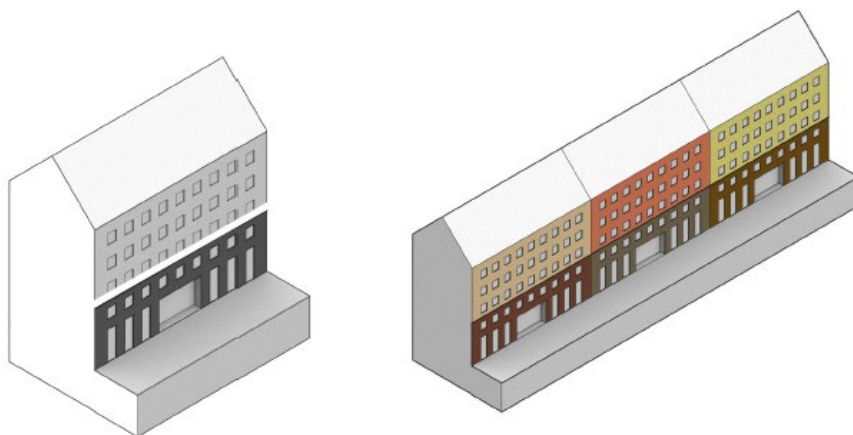
Gestaltungsprinciper

Ett antal gestaltungsprinciper har vuxit fram ur diskussionerna om stadsmiljön i Backaplan. I dessa har målen ovan konkretiserats. Arbetet med gestaltungsprinciperna pågår och principerna kommer att utvecklas eller preciseras ytterligare under planarbetets gång.

- Byggnader ska placeras i fastighetsgräns för tydlighet i det offentliga rummet. Indragningar för entréer och balkonger medges.
- På huvudgata medges balkong och burspråk överkraga allmän plats först från våning tre för att undvika privatisering av gatumiljön. På lokalgata gäller samma princip från våning två. Stadens balkongpolicy ska tillämpas. Inglasade balkonger medges ej.
- Kvarter ska vara slutna för att uppnå social trygghet på bostadsgårdar. Kvarteren ska vara sammanbyggda. Bostadsgårdar ska vara halvprivata och endast nås av boende och verksamheter runt gården.

Hänvisning planbestämmelse f ₄

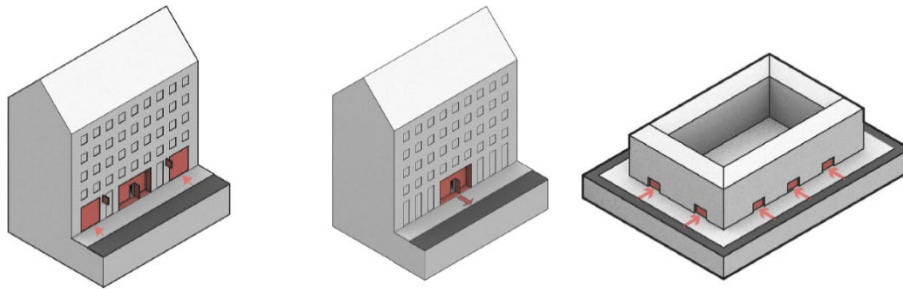
- Fasad mot huvudgata förses med sockelvåning. Sockelvåningens materialverkan ska tydligt urskiljas från byggnadens övriga fasad.
- Fasader utformas med variation i horisontalled för undvikande av långa enhetliga fasadpartier.



Principillustration sockelvåning.

SAMRÅDSHANDLING

- Huvudgators fasader har avfasade hörn i hela sin höjd för tydlig platsbildning, ökad orienterbarhet och effektiv och attraktiv trafikmiljö.
- Huvudgator ska planteras med trädrader i syfte att skapa ett gott lokalklimat och en god vistelsemiljö. Trottoarer ska upplevas breda.
- Bostadsentréer ska nås från gatan för trygg gatumiljö dygnet runt.
- Bostadsentréer markeras i fasad med portikmotiv. Dörr i fasad till bostadskomplement medges ej. Utrymmen som soprum och cykel/barnvagnsrum ska nås via port.



Principillustrationer entréer.

- Butiksentréer vänds mot ut mot allmän plats för en attraktiv och trygg gatumiljö.
- Taklandskapet ska upplevas attraktivt från höga byggnader och omgivande höga naturpartier.
- Stadslandskapets hierarkier:
 - Nivå 1: Vardagsarkitektur. Lokalgator. Lokalgator är smala och upplevs inte på håll eller av många människor. Gestaltningen är enkel, lugn och vacker.
 - Nivå 2: Bebyggelse mot huvudgator. Huvudgator är bredare och upplevs av många i lokalbefolkningen och besökande liksom de som passerar med kollektivtrafiken. Gestaltningen har tydlig materialverkan och fasadens proportioner anpassas efter gaturummet.
 - Nivå 3: Objekt i staden. Höga byggnader ska placeras så att de bidrar till orientering och kopplar samman. Fristående byggnader och byggnader som syns långt samt byggnader med samhällsgemensamt innehåll ska gestaltas i samverkan med staden.
 - Nivå 4: Märkesbyggnader. Byggnader som utmärker sig genom sin placering eller storlek/höjd ska bli föremål för en kvalificerad gestaltningsprocess där flera möjliga gestalter prövas och utvärderas tillsammans med staden.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer all befintlig bebyggelse inom planområdet att rivas.

Planbestämmelser

Nedan beskrivs syftet med de planbestämmelser som används i plankartan:

1. Användning av allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
TORG ₁	Torg	
TORG ₂	Torg som får underbyggas med centrum och parkering	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra underbyggnad för gemensam parkerings- och logistikanläggning under kvarteren 53, 55 57-59 samt delar mellanliggande gator. Syftet är att lösa kvarterens parkeringsbehov samt att undvika trafik och portar för godshantering längs gatorna
GATA ₁	Huvudgata	
GATA ₂	Huvudgata som får överbyggas med kontor centrum och bostäder	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra överbyggnad av allmän plats i anslutning till kvarteren 53, 55 och 57-59.
GATA ₃	Huvudgata som får underbyggas med centrum och parkering	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra den underjordisk parkerings- och logistikanläggningen under kvarteren 53-59 och angränsande gator.
GATA ₄	Huvudgata som får överbyggas med kontor, centrum och bostäder och byggas under med centrum och parkering	Möjliggöra att gatan samtidigt över- och underbyggs enligt ovan.
GATA ₅	Huvudgata med spårvägstrafik	
GATA ₆	Lokalgata	
GATA ₇	Lokalgata som får byggas under med centrum och parkering	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra den underjordisk parkerings- och logistikanläggningen under kvarteren 53-59 och angränsande gator.
PARK	Park	

2. Användning av kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
B ₁	Bostäder	
(B ₂)	Bostäder som får byggas över allmän plats	Syftar till att möjliggöra utkravning över allmän plats inom kvarter 53, 55 och 57-59.
C ₁	Centrum	Inom denna användning ryms handel, kontor, hotell och övriga centrumverksamheter inom planområdet som inte är bostäder eller parkering. Avsikten är att ge en flexibilitet i användningen av kvarteren.
(C ₂)	Centrum som får byggas under allmän plats	Syftar på de delar av den underjordiska parkerings- och logistikanläggningen som betjänar handel och andra centrumändamål
(C ₃)	Centrum som får byggas över allmän plats	Syftar på de platser inom planområdet där användningarna B eller C tillåts kraga ut över allmän plats.
P ₁	Parkering	Användningen P syftar till att möjliggöra att parkeringsanläggningen 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 b3.

2. Användning av kvartersmark (forts.)

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
(P ₂)	Parkering som får byggas under allmän plats	Används när parkeringsanläggning får anläggas under allmän plats. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en sammanhängande parkerings- och logistikanläggning under kvarteren 53–59
S ₁	Skola	
S ₂	Förskola	Syftar till att möjliggöra förskola inom betecknade kvarter. Omfattning och utformning regleras med egenskapsbestämmelsen e13
R ₁	Kulturhus	
R ₂	Idrottshall	
E ₁	Teknisk anläggning, transformatorstation	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anläggning av tekniska anläggningar som transformatorstationer inom kvarteren, Nödvändiga säkerhetsavstånd säkerställs med egenskapsbestämmelse

3. Vattenområde

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
W ₁	Vattenområde. Gång- och cykelbro får anläggas till ett största antal av två och en största sammanlagda bredd av 20 meter.	Syftar till att säkerställa Kvillebäcken som öppet vattenområde samt ge möjlighet till goda förbindelser till befintlig bebyggelse i Östra Kvillebäcken.

4.1 Egenskapsbestämmelser allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
bullerskydd	Skydd ska anordnas mot trafikbuller	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bullerskydd anläggs för att minska bullerpåverkan från Hjalmar Brantingsleden på den södra delen av Kvilleparken.
kantzon ₁	Marken ska utformas som ekologisk funktionell kantzon. Strandlinjen får ändras inom zonen.	Bestämmelse syftar till att säkerställa en ekologisk kantzon om 10 meter längs Kvillebäcken i enlighet med programmet. Av kantzonen förutsätts sex meter närmast bäcken ha en helt ekologisk funktion medan fyra meter även kan fungera som vistelseyta. Strandlinjen får ändras inom kantzonen
brostöd ₁	Brostöd till gång- och cykelbro får anläggas	Syftar till att möjliggöra anläggandet av broar över Kvillebäcken där stöd eller fundament krävs inom vattenområdet.
kollektiv	Kollektivtrafik inom Torg	Bestämmelsen syftar till att betecknad del av Hjalmar Brantingstorget i Backavägens förlängning ska innehålla spårvagnsspår och busskörfält
skärmtak	Skärmtak ska uppföras över gatumark i anslutning till busshållplats med en minsta fri höjd på 5 meter	Syftet med bestämmelsen är att skärmtak ska kunna byggas över gångbana inom Huvudgata i anslutning till planerad busshållplats vid Deltavägen och till sin funktion ersätta väntkur vid hållplatsen.
plantering ₁	Plantering och träd ska finnas, ytan ska utformas med en grön karaktär	Syftet med bestämmelsen är att betecknade ytor inom Lokalgata och Torg ska ges en grön karaktär planteras med träd, buskar och andra gröna inslag. Ytorna ska ingå i det gröna stråket genom området.

4.1 Egenskapsbestämmelser allmän plats (forts.)

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
plantering,	Plantering och träd ska finnas, ytan ska utformas med en grön karaktär. Längs användningsgräns får körbar yta anordnas med en största bredd på 4 meter	Syftet med bestämmelsen är att betecknade ytor inom Torg ska ges en grön karaktär planteras med träd, buskar och andra gröna inslag. Ytorna ska ingå i det gröna stråket genom området. Skrivningen om körbar yta syftar till att möjliggöra åtkomst närmast fasaderna i kvarter 58 och 59.
fördröj,	Yta för skyfallshantering ska anordnas med angiven kapacitet i m ³	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att betecknade ytor utformas för att hantera vatten i enlighet med skyfalls- och dagvattenutredning
träd	Gata ska utformas med kontinuerlig trädrad	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att träd planteras längs betecknade huvudgator. Med kontinuerlig trädrad menas att träd behöver finnas närvarande längs gatan även om exakta mått kan variera beroende på gatans utformning. Trädens placering studeras vidare tillsammans med övriga anspråk på gaturummet.
	Mark planlagd som PARK inom 30 meter från Kvillebäcken får hårdgöras till högst 15%	Bestämmelsen syftar till att säkerställa parkens funktion för dagvattenhanteringen
	Teknikbyggnader som uppförs på allmän plats ska ges en omsorgsfull utformning i överensstämmelse med de principer för gestaltning som tillämpas för allmän plats.	Bestämmelsen syftar på mindre teknikbyggnader för trafikens behov som kan komma att uppföras på allmän plats
	+ 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 och översvämningsrisk i samband med skyfall.

4.2 Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
m ₁	Skyddsbarriär ska anläggas med funktion att förhindra mekanisk konflikt mellan avåkande fordon och byggnad samt förhindra att vätska rinner in mot området	Bestämmelsen syftar till att säkerställa nödvändiga riskreducerande åtgärd som identifierats i riskutredningen
m ₂	Byggnader inom 50 meter från Lundbyleden ska utformas så att utrymning är möjlig bort från leden, och så att entréer och varuintag inte placeras på fasad som vetter direkt mot leden.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa nödvändiga riskreducerande åtgärd som identifierats i riskutredningen
m ₃	Ny bebyggelse som vetter mot Lundbyleden inom 30–50 meter från Lundbyleden ska utföras med fasad och tak med ytskikt i obrännbart material, fönster ska vara i brandklass E30. Balkonger får ej uppföras på fasad direkt vettande mot Lundbyleden Ventilationsintag ska placeras högt och vetta bort från Hamnbanan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa nödvändiga riskreducerande åtgärd som identifierats i riskutredningen

4.2 Egenskapsbestämmelser kvartersmark (forts.)

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
m ₄	Fasad inom 25 meter från hantering av brandfarliga varor inom Backa 173:2 ska uppföras med brandklass EI60.	Bestämmelsen syftar på verksamheter som identifierats i framtagna utredning av risker i samband med verksamheter inom planområdet. Ett alternativ till brandsäkra fasader kan vara att säkerställa att hantering av brandfarliga varor sker på ett sådant sätt att gällande säkerhetsavstånd uppfylls. Se vidare under Risk.
	Minsta avstånd mellan transformatorstation inom kvartersmark för bostäder, centrum och förskola och utrymme avsett för stadigvarande vistelse ska vara 4 meter om inte skyddsåtgärder vidtas som säkerställer att genomsnittlig dygnsexponering av elektromagnetiska fält ej överstiger 0,4 µT	Bestämmelsen innebär att avståndet 4 meter kan underskridas om det kan visas att tillräckliga skyddsåtgärder vidtagits.
	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m ² 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.	Bestämmelserna syftar till att säkerställa bullernivåer i enlighet med riktlinjer för trafikbuller.
	Byggnader ska utformas så att riktvärde för vibrationer i bostadsrum om 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids.	
	Frånluftsdon för ventilation från underjordisk parkeringsanläggning ska placeras i takhöjd	Syftet är att hindra att luft från parkeringsanläggningen leds ut i gatunivå eller på bostadsgård med potentiella luktproblem som följd
e ₁	Största bruttoarea (BTA) ovan mark är [00] m ² inom användningsområdet	Bestämmelsen syftar till att reglera största bruttoarea ovan mark för alla delar av ett kvarter med enhetlig användning

4.2 Egenskapsbestämmelser kvartersmark (forts.)

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
e ₂	Största bruttoarea (BTA) för användningen Bostad är [00] m ² inom användningsområdet	Bestämmelsen syftar till att reglera maximal exploatering för bostadsändamål inom betecknat kvarter. Syftet med att reglera bostadsinnehållet är att säkra relationen mellan bostäder och tillgång till grönyta och social service inom planområdet
e ₃ , e ₄ samt e ₇ , e ₉	Största sammanlagda bruttoarea (BTA) ovan mark inom betecknade användningsområden är xx xxx m ² varav högst xx xxx m ² för bostadsändamål	Bestämmelsen anger högsta tillåtna BTA samt högsta tillåtna BTA för bostadsändamål inom alla områden med samma beteckning. Syftet med att reglera bostadsinnehållet är att säkra relationen mellan bostäder och tillgång till grönyta och social service inom planområdet
e ₅	Största sammanlagda bruttoarea (BTA) ovan mark inom betecknade användningsområden är 33 590m ²	Bestämmelsen anger högsta tillåtna BTA inom alla områden med samma beteckning
e ₁₀	Byggnadens markplan får inte användas för bostadsrum och ska utformas med en lägsta bjälklagshöjd på 3,6 meter	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markplan inte används för bostadsrum, bostadskomplement som cykelförråd och gemensamhetslokal får förekomma med ingång via bostadsport. Vidare regleras en lägsta bjälklagshöjd. Syftet är att stödja levande bottenvåningar genom att säkerställa att flera olika verksamheter kan etablera sig över tid.
e ₁₁	Byggnadens markplan får inte användas för bostadsrum och ska utformas med en lägsta bjälklagshöjd på 6 meter.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markplan inte används för bostadsrum, bostadskomplement som cykelförråd och gemensamhetslokal får förekomma. Vidare regleras en lägsta bjälklagshöjd. Syftet är att stödja levande bottenvåningar.
e ₁₂	Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) inom betecknat område är [00] m ²	Bestämmelsen syftar till att reglera skolornas markanspråk för att säkerställa tillräckliga friytor inom skolfastigheten
e ₁₃	Förskola ska anordnas med minst angiven yta (m ² / BTA) och i högst två plan i anslutning till gård. Sammanhängande förskolegård ska anordnas med en minsta yta motsvarande 2,5 gånger föreskriven BTA. Förskola ska anordnas med egen entré i gatuplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förskola anläggs i angiven omfattning och med angivet läge. Förskola ska anläggas så att god kontakt med förskolegårdar på underbyggd gårdsyta erhålls och i maximalt två våningar. Regleringen bearbetas vidare i det fortsatta planarbetet
e ₁₄	Byggnadens markplan får inte användas för bostadsrum och ska utformas med en lägsta bjälklagshöjd på 3,6 meter. Undantag görs vid fasad som vetter mot lokalgata.	Bestämmelse syftar till att i kvarter 53 och 55 möjliggöra bostäder i markplan längs lokalgatorna på kvarterens norra sida samt mot skoltomten i kvarter 54
(b.)	Fri höjd av minst 5,0m	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig fri höjd för trafik 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 00	Minsta antal träd som gårdsbjälklaget ska dimensioneras för. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för last och utrymme för minst 15 m ³ jordvolym per träd.	Antal träd som bjälklaget ska dimensioneras för anges på plankartan för varje kvarter.
b ₃	Bilparkering ovan jord får endast anordnas i markplan med ett minsta avstånd till kvartersgräns mot lokalgata på 5 meter och mot huvudgata eller torg på 12 meter	Bestämmelsen gäller i kvarter 61–63 där parkering tillåts i markplan under den upphöjda gårdsytan, Syftet med bestämmelsen är att undvika att parkering anläggs i fasad mot allmän plats. Mot huvudgata förutsätts verksamheter placeras vilket motiverar ett större avstånd.

4.2 Egenskapsbestämmelser kvartersmark (forts.)

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
b ₄	Bilparkering får endast anordnas under markplan	Syftet med bestämmelsen är att markplanet ska användas till olika verksamheter som tillför stadsliv till gaturummet.
b ₅	Vid underbyggnad av allmän plats ska bjälklaget utformas för att bära ett jorddjup dimensionerat i syfte att möjliggöra plantering med träd.	Syftar till att reglera dimensionering av bjälklag. Bestämmelsen preciseras i dialog med KoV, Tk, PoNF samt FÅ
b ₆	Gårdsbjälklag ska utformas för att vara planterbart till minst 50 % med ett minsta jorddjup på 60 cm. För bostadsgård som angränsar till förskolegård gäller istället minst 40 % planterbar yta.	Bestämmelsens syfte är att säkerställa att tekniska möjligheter finns för att skapa grönska på bostadsgårdar. Vid samnyttjande av bostadsgård som förskolegård bedöms det som svårt att nå upp till samma grad av planterbarhet på grund av ökat slitage.
b ₇	Gårdsbjälklag ska utformas för att vara planterbart till minst 40 % med ett minsta jorddjup på 60 cm.	Se ovan.
b ₈	Allmän plats TORG/2 får överbyggas med maximalt 2 gångbroar till en största bredd på 3 meter och en minsta fri höjd på 5 meter. En gångbro får förses med skärmtak och väderskydd, gångbroar får i övrigt inte byggas in eller övertäckas	Gångbroarna utgör en överbyggnad av allmän plats för centrumändamål. Syftet är att möjliggöra förbindelse mellan handel och verksamheter på plan 2 i de berörda kvarteren.
b ₉	Underbyggnad får ske upp till tillräckligt djup under föreskriven markhöjd för vägunderbyggnad samt erforderlig teknisk infrastruktur	Syftar till att reglera djup/höjd för underbyggnad i förhållande till föreskrivna marknivåer. bestämmelsen preciseras i dialog med TK, KoV samt FÅ
b ₁₀	Vid överbyggnad får pelare ej placeras på allmän plats	Avser överbyggnad av allmän plats. Syftet är en trivsammare och ljusare gata att hålla gatumiljön fri från sikhinder och åstadkomma ett ljusare gaturum
	Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark motsvarande 10 mm	
	Byggnader ska utformas för att klara översvämning upp till nivå + 2,8 över stadens nollplan.	Bestämmelsen innebär att byggnader eller delar av byggnader som anläggs med en höjd på färdigt golv lägre än +2.8 meter behöver utformas för att kunna tätas mot inträngande vatten vid en översvämning, alternativt utformas så att inträngande vatten inte skadar byggnaden.
	Balkonger och burspråk med ett största djup på 1,4 meter utanför fasadliv och en största bredd på 3 meter tillåts över Huvudgata på en höjd motsvarande våning 3 och över lokalgata på en höjd motsvarande våning 2. På fasad som kragar ut över allmän plats tillåts ett största djup på 0,4 meter utanför fasadliv Inglassad balkong medges ej mot allmän plats	Skrivningen om fasad som kragar ut över allmän plats syftar på de delar av kvarter 53, 55 och 57–59 som kragar ut över gata. Regleringen gäller fasader mot allmän plats

4.2 Egenskapsbestämmelser kvartersmark (forts.)

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
n ₁	Marken får inte underbyggas	Syftet med bestämmelsen är att hindra underbyggnad av obebyggda delar av kvarteret. Bestämmelsen syftar inte till att hindra källarvåning under byggnader.
n ₂	Marken får inte användas för bilparkering. Undantag görs för anordnande av tillgänglighetsparkering och angöring samt för garage under byggnad	Syftet med bestämmelsen
n ₃	Marken får endast användas för in- och utfart till underjordisk parkering och logistikcentral.	Nedfarter till underjordisk parkerings- och logistikanläggning som placeras på kvartersmark.
n ₄	Marken får inte underbyggas, undantag görs för koppling till underjordiskt garage.	Syftet med bestämmelsen är att hindra underbyggnad av obebyggda delar av kvarteret. Bestämmelsen syftar inte till att hindra källarvåning under byggnader. Tillägget syftar till att möjliggöra en underjordisk koppling mellan källarvåning och underjordisk parkering och logistikcentral under angränsande kvarter.
prickmark	Marken får inte förses med byggnad	
utfartsförbud	Utfartsförbud	
byggnadshöjd	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan	
f ₁	Bebyggelsen ska utformas som slutna kvarter med helt kringbyggd gård och sammanbyggda kvartershörn. Bebyggelsen ska uppföras sammanhängande med en minsta byggnadshöjd mot allmän plats på 18 meter över nollplanet och ett minsta byggnadsdjup på 10 meter	Bestämmelse syftar till att säkerställa att bebyggelsen uppförs som ett slutet kvarter. I kombination med bestämmelse om storlek och höjd på underbyggd gård (f ₆ och f ₇). Den angivna lägsta byggnadshöjden bildar tillsammans med den högsta byggnadshöjd som anges för varje kvarter ett spann inom vilket bebyggelsen ska hålla sig. Avsikten är inte att omöjliggöra öppningar för teknisk hantering av vatten. Gäller kv. 53 och 55
f ₂	Bebyggelsen ska utformas som kvartersstruktur med kringbyggd gård öppen mot väster och med sammanbyggda kvartershörn.	Samma syfte som föregående bestämmelse. Gäller i kvarter 61 – 63 som utformas för att vara öppna åt väster. Gäller kv. 61–63
f ₃	Bebyggelsen ska utformas som slutna kvarter med helt kringbyggd gård och sammanbyggda kvartershörn. Bebyggelsen ska uppföras sammanhängande med en minsta byggnadshöjd mot allmän plats på 24 meter över nollplanet och ett minsta byggnadsdjup på 10 meter	Samma bestämmelse som f ₁ men med andra höjder. Gäller kv. 57–59 samt 64

4.2 Egenskapsbestämmelser kvartersmark (forts.)

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
f ₄	Byggnader ska placeras i fastighetsgräns Byggnadsdelar över en höjd motsvarande lägsta byggnadshöjd enligt f₁/f₃ får ges en friare placering. Indrag medges för entréer På fasader mot Gata/7 eller Torg/2 får ett indrag på 2 meter göras ovanför höjden + 12 meter Fasad mot huvudgata ska utformas med markerad sockelvåning med en utformning enligt de principer som anges i planbeskrivningen sid. 43. Fasader ska utformas med variation vad gäller detaljering och materialval enligt de principer som anges i planbeskrivningen sid 43. Fasad mot huvudgata eller Torg/1 ska utformas med särskild omsorg Fasader i markplan vid eller inom tio meter från Huvudgata eller Torg ska till minst 50 % utgöras av transparent glasad yta med en högsta bröstningshöjd på 0,5 meter över gatunivå, dock minst 2,8 meter över nollplanet. Största horisontella avstånd mellan glasade ytor ska vara 8 meter. Glasade ytor får inte övertäckas Bostadsentréer ska markeras med portikmotiv Entré till bostadskomplement i markplan ska anordnas via bostadsentré Lokaler för verksamheter som anordnas med fasad i markplan mot allmän plats ska ha minst en entré direkt mot allmän plats Byggnader ska utformas med markerad avslutning mot himlen. Byggnader med en byggnadshöjd över + 48 meter ska utformas med en genomtänkt avslutning uppåt som ska gestaltas för att fungera både i närmiljön och i den övergripande stadsbilden	Bestämmelsen syftar till att säkra tillämpliga delar av gestaltungsprinciperna Syftar till att tillsammans med f₁-f₃ säkerställa slutna kvarter och väl definierade gaturum. Skrivningen om 10 våningar syftar till att ge möjlighet till en friare utformning av högre delar av bebyggelsen Undantag från bestämmelse om fasad i fastighetsgräns för att skapa bättre dagsljusförutsättningar för bostäder i kvarter 57–59
f ₅	Nedfarten får inte överbyggas. Genomsiktligt räcke i smide eller gjutjärn med påkörningssäker konstruktion och en högsta höjd om 1200 mm får anordnas.	
f ₆ o 000	Minsta yta för sammanhängande gårdsyta inom användningsområdet på en högsta höjd om 21 meter över nollplanet, komplementbyggnad får uppföras till en högsta byggandshöjd på 3 meter över gårdsnivån	Syftar till att reglera storlek på sammanhängande gårdsyta inom respektive kvarter. Gårdsytan får underbyggas. Gårdsytans utbredning regleras endast på detta sätt.

4.2 Egenskapsbestämmelser kvartersmark (forts.)

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
f ₈	Högst en körbar infartsport för personbil får anordnas med en största höjd på 3 meter och en största bredd på 6 meter. Port ska utformas för att harmoniera med omgivande fasad	
f ₉	Högst en körbar infartsport för lastbil får anordnas mot huvudgata med en största höjd på 4,5 meter och en största bredd på 6 meter. Port ska utformas för att harmoniera med omgivande fasad	
f ₁₀	Samtliga bostadstrapphus ska utformas med tillgänglig entré direkt mot allmän plats	Syftet är att bidra till levande stadsgator genom att skapa rörelser på gatan, som ger trygghet även utanför butikernas öppettider.
f ₁₁	Byggnader inom betecknade områden ska uppföras till samma höjd	Bestämmelsen syftar till att de tre betecknade byggnaderna ska ges en samordnad höjd som bidrar till ett samlat visuellt uttryck mot den angränsande parken. Mindre avvikelser i höjd är acceptabla så länge syftet uppnås
f ₁₂	Bebyggelsen ska utgöras av radhus sammanbyggda med underbyggd gård och med entré mot förgårdsmark mot Deltavägen	Tanken är att radhusen ska utföras med en slags souterräng-lösning mot den underbyggda bostadsgården i kvarterets inre
f ₁₃	Trappa och terrasser med förbindelse med gatunivån får anordnas men utan förbindelse med bostadsgård.	Bestämmelsen innebär ett undantag inom betecknat område från huvudregeln med kringbyggda bostadskvarter enligt f ₃ som gäller i kvarteret i övrigt. Avsikten är att möjliggöra trappor och terrasser som ansluter till gaturummet och nås från gatan. För att ändå uppfylla målet att bostadsgårdar ska vara privata krävs att trappa och terrasser utformas så att bostadsgården ej kan nås från dessa

5. Administrativa bestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
a ₁	Startbesked får ej ges förrän riskreducerande åtgärd enligt bestämmelse m ₁ utförts	
g ₁	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för underjordisk parkering och logistikcentral	Bestämmelsen syftar till att stödja att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för underjordisk parkering och logistikcentral. Bestämmelsen gäller alltså egentligen den underjordiska anläggningen och utgör inte ett hinder för att marken bebyggs.
u ₁	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Överbyggnad får ske med en minsta fri höjd om 10 meter	Syftet med bestämmelsen är att säkra åtkomst till befintlig ledning samtidigt som kulturhuset tillåts kraga ut över u-området.
	Strandskyddet är upphävt inom planområdet men återinträder vid ny planläggning. Strandskyddet upphävs inom planområdet inom Kvartersmark och inom allmän plats Gata	
	Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att erforderlig marksanering sker i samband med byggnation. Bestämmelsen ska inte tolkas som ett hinder för marksanering i samband med byggnation
	Kommunen är huvudman för allmän plats	
	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.	

Reglering av bostadsstorlekarBakgrund till att reglering diskuteras

Staden studerar alternativ för att reglera bostadsstorlekar som ett steg i att säkerställa möjligheten för en blandad befolkningssammansättning i Backaplan och ökade möjligheter till kvarboende oavsett livsfas. Blandningen av bostadsstorlekar ska fungera över en lång utbyggnads- och nyttjandetid. Regleringen syftar även till att begränsa differensen mellan vad vi planerar för gällande social service, grönytor m.m. och vad som byggs. En blandstad kan skapas genom olika lägenhetstyper, upplåtelseformer och verksamheter men kommunen har inte rådighet över detta när kommunen inte äger marken. En reglering av bostadsstorlekar har också negativa konsekvenser. Staden kommer tillsammans med fastighetsägarna studera frågan vidare under tiden mellan samråd och granskning.

Stadsdelsnämnden Lundby har skickat en hemställan till byggnadsnämnden (2020-03-17 §79) med önskemål om att lägenhetsstorlekar på något sätt ska regleras i detaljplan i samband med den kraftiga expansion som stadsutvecklingsprojekten i Älvstranden medför. Erfarenheten från stadsdelen Lundby är att en stor andel små lägenheter påverkar den sociala stabiliteten. Det har också länge varit tydligt för Stadsbyggnadskontoret att det uppstår problem när staden i planeringsskedet utgår från en viss andel lägenheter och det senare byggs många mindre och därmed fler lägenheter.

Alternativ för reglering

Det går inte att reglera bostadsstorlekar i exploateringsavtal med bindande verkan, eftersom det inte har juridiskt stöd vid ett genomförande (Begränsningarna i exploateringsavtal regleras i plan- och bygglagen 6 kap. 39–42 §§). Kommunfullmäktige har i Göteborgs budget för 2022 beslutat att fastighetsnämnden ska markanvisa mot fler större bostadsrätter för att fler barnfamiljer ska kunna bo kvar i Göteborg. Denna möjlighet finns inte inom planområdet då det kommunala fastighetsägandet är väldigt begränsat.

Den möjlighet som finns för staden att reglera bostadsstorlekar enligt plan- och bygglagen 4 kap. 11 § punkt 3 i plankartan. Det finns olika alternativ för hur en sådan reglering skulle kunna formuleras. Ett alternativ är att koppla en planbestämmelse till en viss andel bostäder med en minsta yta, antingen boarea (BOA) eller bruttoarea (BTA). Ett annat alternativ är att koppla planbestämmelsen till en andel bostäder med ett minsta antal rum. Ett förslag är att undanta kategoriboenden som exempelvis studentbostäder.

Generella för- och nackdelar med reglering av bostadsstorlekar

Fördelar med en planreglering	Nackdelar med en planreglering
En reglering i plankartan säkerställer en viss blandning av bostadsstorlekar. Det är då oberoende av enskilda byggaktörers intentioner och marknadsförändringar.	En reglering i plankartan är tvingande och går inte att ändra utan en planändring för att anpassa till förändringar i bostadsmarknaden, investeringsstöd eller liknande över tid. Reglering kan få stor påverkan på exploatörernas intäkter beroende av marknadsläge vid byggtiden.

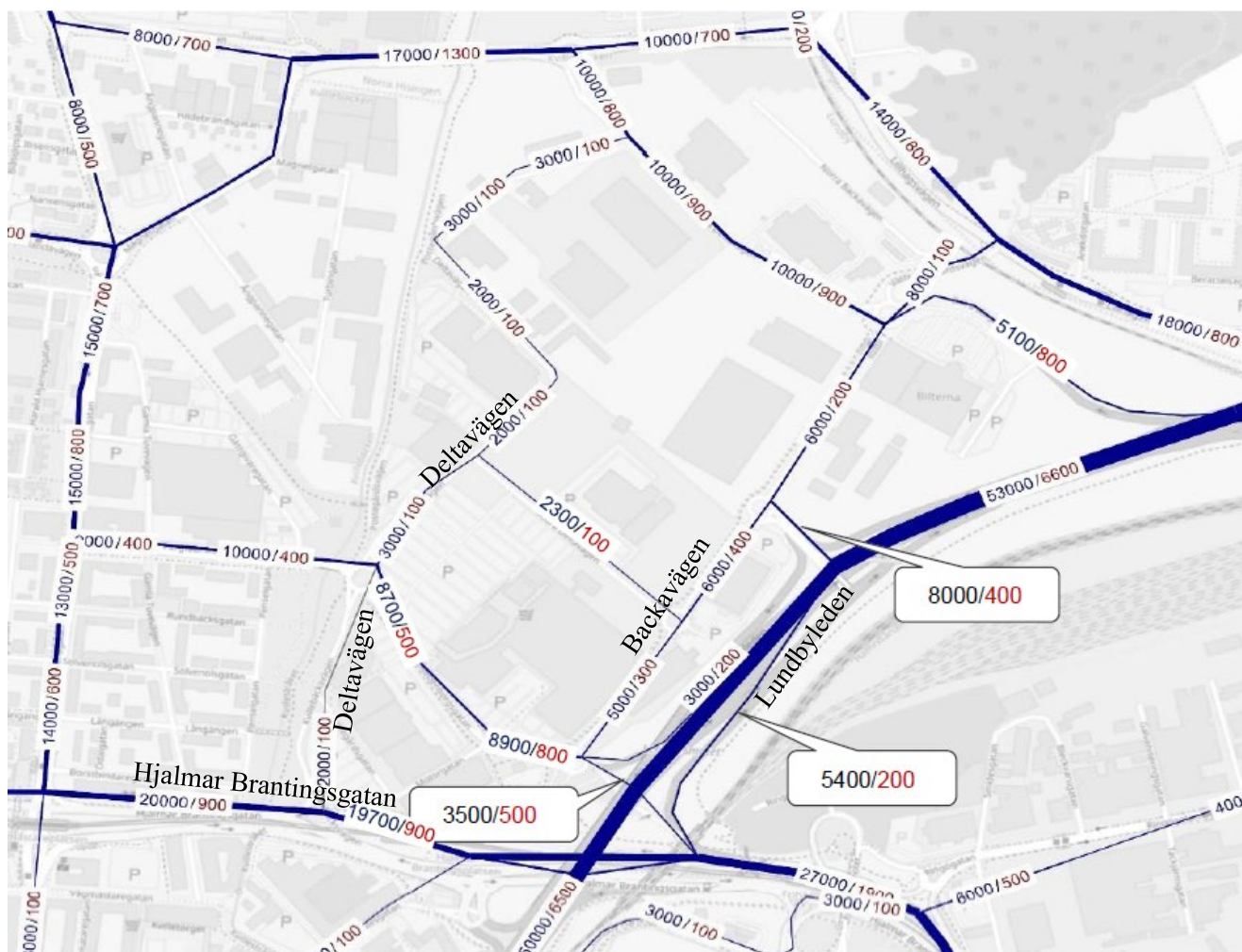
Fördelar med en planreglering	Nackdelar med en planreglering
Säkerställande av större lägenheter bidrar till att möjliggöra för bland annat barnfamiljer att bo kvar i området.	En reglering kan medföra att fastighetsägarna vid ofördelaktig marknadssituation avvaktar med utbyggnad. Det vill säga att man inväntar att bygga till dess att marknaden efterfrågar stora lägenheter. Byggsfasen kan bli längre och påverka upplevelsen av området.
Attraktivitet och trygghet i ett område bedöms större vid en reglering. En stor andel små lägenheter medför en stor omflyttning och påverkar den sociala stabiliteten.	
Det medför större stabilitet för förskolorna (färre inskolningar, blandade åldrar på barnen) när inte barnfamiljerna flyttar från området.	
Det blir enklare för kommunen att planera för behovet av förskolor och skolor. Risken för kommunen att stå med tomma lokaler minskar liksom risken att det blir brist på lokaler. Risken för att grönytor, trafik och social service påverkas negativt bedöms som mindre om en viss blandning av bostadsstorlekar säkerställs.	En reglering kan medföra att det byggs färre hyresrätter med bakgrund till att endast mindre hyreslägenheter just nu subventioneras av statliga investeringsstöd samt att större hyresrätter ofta blir för dyra för många att hyra och därmed inte efterfrågas i samma utsträckning. (upplåtelseform regleras inte i plankartan)
Bidrar till att behålla familjerna inom kommunen vilket är positivt ur ett kommunalt skatteperspektiv, arbetskraft samt för handelns köpunderlag.	Reglering kan få påverkan på kommunens intäkter (vid markanvisning av kommunal mark).
Trolig minskad pendling om även familjer bor kvar i staden.	Reglering av bostadsstorlekar har inte reglerats i detaljplan i större omfattning tidigare i Sverige. Erfarenheterna är begränsade. Där reglering skett har det hanterats i markanvisning. Under miljonprogrammet reglerades bostadsstorlekar genom de statliga investeringsstöden.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

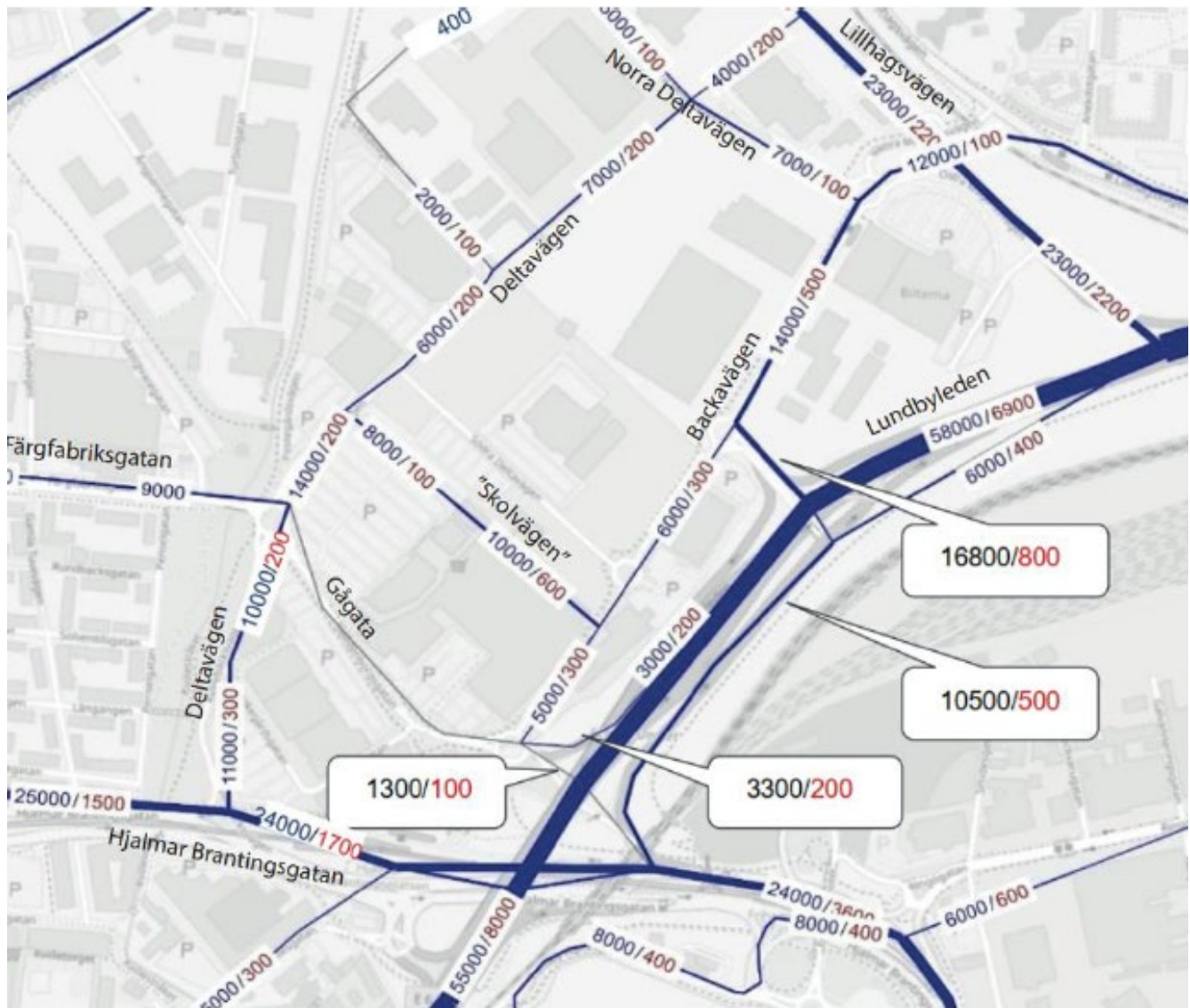
Staden arbetar efter en trafikstrategi som anger att högst 15 % av resorna till, från och inom området ska göras med bil. Gatunät och korsningspunkter inom området dimensioneras därför efter hållbarhetsmålet. Under vissa tider på dygnet kommer köer för biltrafik att kunna uppstå lokalt i området. Målsättningarna kräver stora insatser för infrastruktur för hållbart resande. Längden cykelbana inom planområdet beräknas tredubblas och ytorna för gångbanor nästan fyrdubblas. Swedenborgsgatan kommer göras om till gågata och gatorna inne i kvarterstrukturen planeras som lågfartsgator där trafikerings sker på gående och cyklisters villkor. Ytor reserverade för motorfordon (körbanor) kommer uppskattningsvis att minska med cirka 25 procent. Ytterligare ytor reserverade för motorfordon i form av markparkering och körvägar inom parkeringsytorna i nuvarande Backaplan kommer att bebyggas och därmed tas bort.

SAMRÅDSHANDLING

Området trafikförsörjs idag främst via Lundbyleden och Hjalmar Brantingsgatan men även Gustav Daléngsgatan, Björlandavägen, Tuvevägen och Lillhagsvägen står för en del av tillfartstrafiken. Exploatering enligt detaljplanen beräknas alstra totalt 29 007 privata bilresor, vilket motsvarar 24 173 fordonsrörelser. Hur trafiken fördelar sig i vägnätet påverkas av zonindelningen och vart trafiken från zonerna ”läggs ut” i vägnätet. Vid fullt utbyggt scenario ökar belastningen i Leråkersmotet jämfört med mot nollscenariot. Även Kvillebäcksvägen får en ökad belastning. Jämfört mot nollscenariot och efter att resandet i befintliga zoner nollställts tillkommer det ungefär 13 000 fordonsrörelser vilket medför till den stora ökningen av resor på infarterna till Backaplansområdet.



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



Prognosticerade trafikmängder per dygn efter genomförande av aktuell detaljplan, enligt huvudscenario. Källa: PM – underlag miljöbedömning Backaplan DP2, WSP feb 2020. Kompletterad med gatunamn av Atkins. Röda siffror avser tung trafik.

För att studera trafikflöden och dess påverkan på trafiksystemet har två scenarion för år 2040 tagits fram, och kompletterats med en prognos för ett mellanskede då delar av Backaplan byggts ut (Dp 0,1 resp. 2). Ett antal känslighetsanalyser visar beräknad påverkan i utvalda punkter. Simuleringar visar ingen påverkan på Lundbyleden vid en exploatering enligt detaljplan 0,1 och 2, eller vid 15 % mer trafik än beräknat. Vid simulering av korsningspunkten Hjalmar Brantingsgatan – Deltavägen uppstår köer på Hjalmar Brantingsgatan. Först vid 15 % mer trafik finns en risk att köer kan påverka Lundbyledens avfartsramper. För att minska denna effekt kan trafikljusets gröntid justeras i korsningen så att köer på Hjalmar Brantingsgatan minskar på bekostnad av trafik på Deltavägen.

Gator

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.

Huvudgata

Huvudgator i området är Backavägen, Deltavägen samt två nya gator (redovisade som ”Skolgatan” (norr om kv. 57–59) och Ny gata (söder om Kv. 26). Huvudgatorna fungerar som fördelningsgator i stadsdelen och har växlande karaktär beroende på den kringliggande bebyggelsens utformning och skala. Huvudgatorna ska utformas med trädtrader.

Swedenborgsgatan

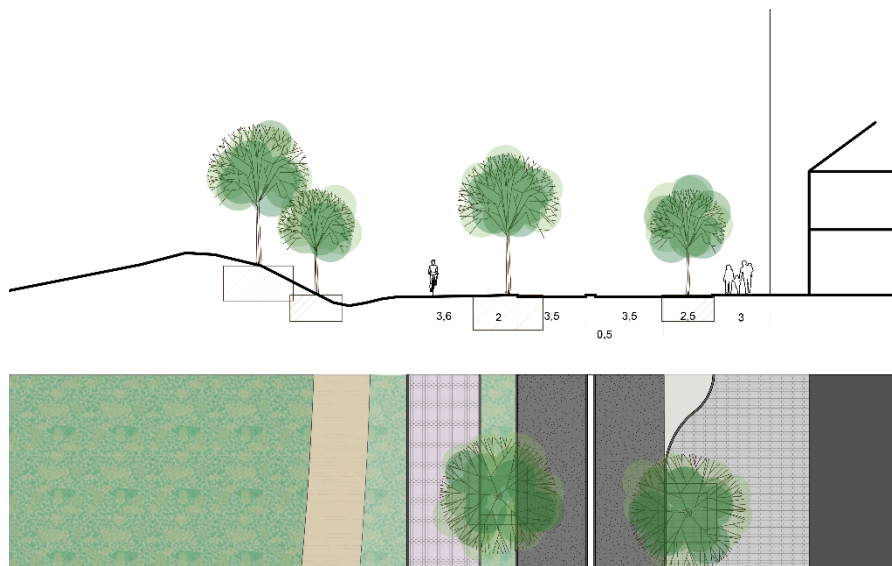
Diagonalt genom området föreslås en gågata motsvarande Swedenborgsgatan med anslutning till Hjalmar Brantingsplatsen och vidare koppling till Frihamnen, Ringön och Hisingsbron i sydost och Deltavägen och Färgfabriksgränd i nordväst. Längs gågatan ska ett aktivt bottenplan möta stråket. Mitt på stråket gränsar gågatan mot Kulturhusparken.



Vy av Swedenborgsgatan och kulturhusparken mot nordväst. Bild: White arkitekter.

Deltavägen

Deltavägen får ett körfält i varje riktning, samt ett extra vänstersvängfält in mot korsningen vid bussgatan /Färgfabriksgratan. Busstrafik sker i blandtrafik. Deltavägen ansluter i söder till Hjalmar Brantingsgatan.



Principsektion Deltavägen vid kvarter 62.

Mellan gångbanan och körbanan på östra sidan anläggs en skiljeremsa som kan nyttjas för angöring/parkering. Gångbanan/skiljeremsa görs genomgående och upphöjd med låg kantsten gentemot anslutande lågfartsgator till och från området (gäller vid samtliga anslutningar av lågfartsgator/gågator).

Korsningen mellan Deltavägen och den nya "Skolgatan" signalregleras. Ett vänstersvängfält dimensionerat för ca 4 bilar anläggs för södergående trafik in mot "Skolgatan".

"Skolgatan"

Längs norra sidan av "Skolgatan" löper en cykelbana, på samma sida som planerad skola. "Skolgatan" får ingen busstrafik, men kommer delvis att trafikeras av tung trafik för leveranser till skola och planerad varuhandel längs gatan. I gatans början planeras två nedfarter till en underjordisk parkerings- och logistikanläggning som sträcker sig under kvarteren 53, 55 och 57–59. Anläggningen planeras bestå av parkeringsdäck i ett plan samt en logistikhub där huvuddelen av godshantering inom kvarteren äger rum. Den föreslagna lösningen innebär att mycket av den tunga trafik som genereras av handeln inom kvarteren hanteras under mark och ger förutsättningar för en relativt fredad zon i gatans centrala del.

Nedfarterna till den underjordiska parkeringsanläggningen planläggs som kvartersmark.

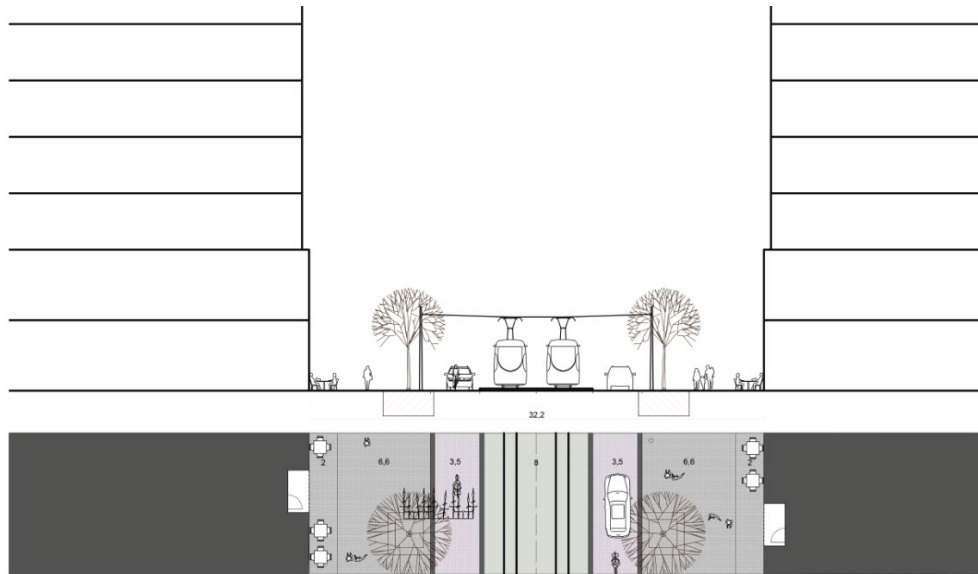


Vy av "Skolgatan". Bild: White Arkitekter.

"Skolgatan" korsas av det gröna promenadstråket (AUG) 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.

Backavägen

Backavägen föreslås i huvudsak ligga kvar i befintlig sträckning. Längs hela Backavägen anläggs mittförlagda busskörfält. Bredden är 8 meter och anpassad för framtida ombyggnad till spårväg. Norr om cirkulationsplatsen görs ett körfält i varje riktning för biltrafik. Söder om cirkulationsplatsen finns ett körfält för biltrafik i nordlig riktning. I sydlig riktning blir endast transporter och angöringstrafik till intilliggande kvarter tillåten. Utfart för denna trafik ordnas i anslutning till torget vid Hjalmar Brantingsplatsen.



Principillustration Backavägen

Ny gata vid kv. 26

I det friliggande norra planområdet för DP2 anläggs en ny gata för åtkomst till planerad skola och idrottshall. Övriga kvarter längs den nya gatan byggs ut i senare skeden. Längs norra sidan av gatan anläggs en gemensam gång- och cykelbana som i norr ansluter via en upphöjd passage till befintliga gång- och cykelbanor i grönområdet vid Kvillebäcken. I söder ansluter gatan till Deltavägen. Vid fortsatt utbyggnad av Deltavägen i kommande skeden placeras gång- och cykelbanan på norra sidan längs hela gatan. Till dess behöver en tillfällig gång- och cykelbana byggas mellan den nya gatan och den del av Deltavägen som byggs om i denna detaljplan. Syftet är att säkerställa en trygg och säker gång- och cykelväg till och från den nya skolan.

Lokalgata

Mellan huvudgatorna samlas ett antal kvarter kring en bostadsnära park. Inom dessa storkvarter finns lokalgator (se även figur 5), vilka erbjuder en mer skyddad trafikmiljö. Lokalgatorna utformas i möjligaste mån med en bredd som anpassas till den omgivande bebyggelsen. I området föreslås lokalgatorna bli 7–15 meter breda. Dessa gator utformas och möbleras för att hålla hastigheten på fordonstrafiken låg. Det möjliggör en lugn boendemiljö där fotgängare och cyklister kan röra sig fritt på ett naturligt sätt och där behovet av separata gångbanor blir litet.

Som gående och cyklist ska det kännas inbjudande att färdas eller vistas på gatan, medan bilar och lastbilar ska kunna ta sig fram vid behov. Lokalgatorna dimensioneras för lastbilar och föreslås hastighetsregleras som lågfartsgator.

Cykeltrafik

Huvudgatorna har separerade cykelbanor. Längs Hjalmar Brantingsplatsen, Deltavägen och Bussgatan löper ett dubbelriktat pendelcykelstråk. Längs "Skolgatan" löper en dubbelriktad cykelbana. Backavägen ansluter i norr till trafikförslag från DP1 och får motsvarande sektion med cykelbanor på båda sidor samt mittförlagda busskörfält.

Parkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram inför samråd (SBK, dec 2020) och biläggs planhandlingarna tillsammans med en fördjupning (Trivector, maj 2021) Utredningen uppdateras inför granskning med avseende bl.a. på vilken genomsnittlig lägenhetsstorlek som ska ligga till grund för beräkningarna.

För Backaplan gäller samma parkeringstal som för Göteborgs innerstad, vilket bland annat innebär 0,2–0,5 bilplatser per lägenhet och 0–13 bilplatser per 1000 m² BTA handel. Fastighetsägarna kan utföra mobilitetsåtgärder för att minska kravet på parkeringsplatser. All bilparkering – med undantag för kvarter 56 - ska ske under mark eller under upphöjd gård, vilket innebär att kostnaden för att anlägga parkeringsplatser är relativt stor.

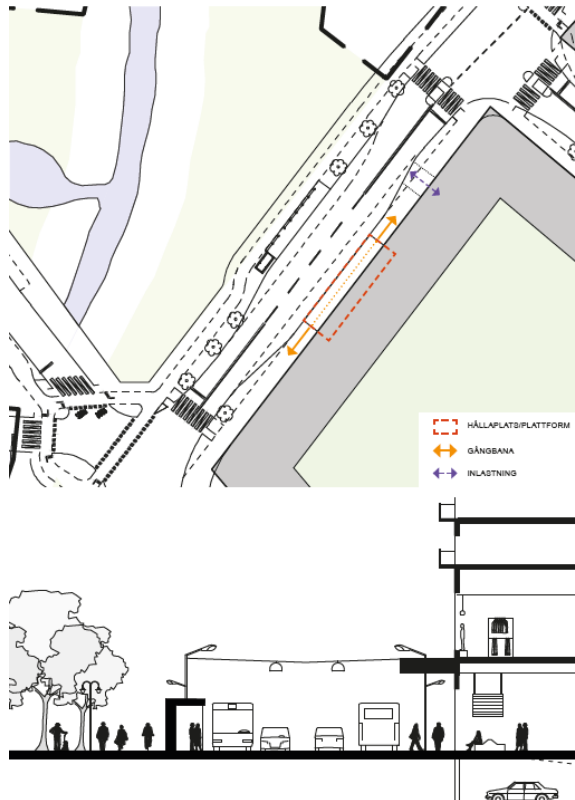
Möjlighet att sänka parkeringstalen ytterligare erbjuds till byggherren via mobilitetsåtgärder och är frivilligt. För att en sänkning av parkeringstalen ska vara möjlig ska byggherren ingå ett mobilitetsavtal med kommunen, där byggherren åtar sig att genomföra föreslagna åtgärder. Avtalstiden ska vara 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.

Alla byggaktörer som bygger bostäder inom planområdet har därmed en möjlighet att åta sig mobilitetsåtgärder för att minska behovet av parkering för bil relaterat till deras specifika exploatering. I mobilitetsutredningen redovisas vilka mobilitetsåtgärder byggaktören kan åta sig att genomföra för att minska behovet av bilparkeringsplatser.

Behovet cykelparkering inom planområdet bedöms i mobilitetsutredningen till ca 7600 platser fördelat på boende och besökare. Ca 350 cykelplatser för besöksintensiva verksamheter (besökare) bedöms kunna anordnas på allmän plats. Resterande platser löses inom kvartersmark. Parkering inom detaljplanen planeras att förläggas i ett stort sammanhängande parkeringsgarage under kvarter 57–59 (även sammanbundet med kvarter 53–55), samt i mindre garage inom eller under kvarter 56, 61, 62, 63, och 64. Samnyttjande av parkering kan göras mellan ändamål i samma parkeringsanläggning, men även mellan parkeringsanläggningar förutsatt att de är öppna och tillgängliga för alla olika användargrupper. Exakt vilka funktioner och kvarter som kan samnyttja parkering behöver därför bearbetas vidare och fastslås i den fortsatta planeringen.

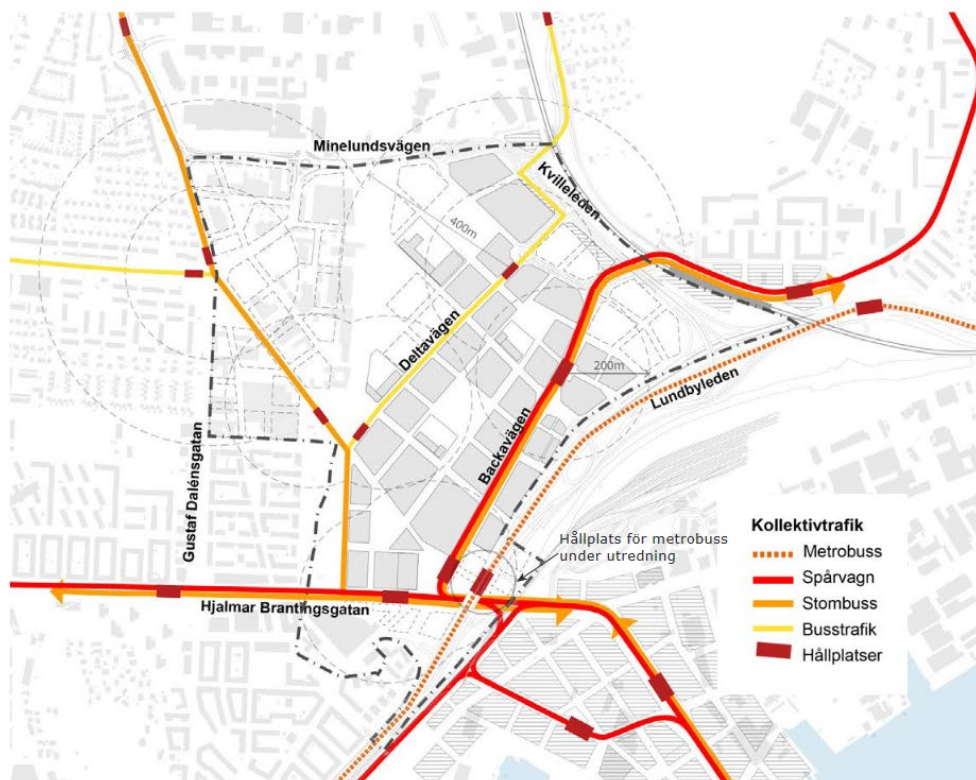
Kollektivtrafik

Hjalmar Brantingsplatsen som delvis ligger inom planområdet är en av Göteborgs tyngsta kollektivtrafiknoder med tre spårvagnslinjer och ett flertal stombussar och stadsbussar som trafikerar platsen. Platsen är en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken på Hisingen. Planeringen av själva kollektivtrafikknutpunkten görs i en kommande detaljplan, trafikförslaget inom föreliggande detaljplan har inriktningen att fortsatt möjliggöra befintliga funktioner.



Inom planområdet utformas Backavägen som en kollektivtrafikgata med separat bussfält som dimensioneras för att inrymma spårvagnsspår för en planerad spårväg från Hjalmar Brantingsplatsen i riktning mot Brunnbo. Även Deltavägen utformas för busstrafik med både stombuss och stadsbuss på den södra delen fram till korsningen med Färgfabriksgatan. Norr om denna punkt planeras stombusslinjen vika av åt nordväst med en planerad busshållplats längs den framtida bussgatan i Swedenborgsgatans förlängning, medan en hållplats för stadsbuss anordnas på norra Deltavägen i höjd med kvarter 57.

Principillustration busshållsplat vid Backavägen.



Principbild av planerad kollektivtrafik kring Backaplan, från programmet.

Tillgänglighet

Området är plant, vilket medför generellt sett goda förutsättningar att lösa tillgängligheten 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. Lösningar för eventuella nivåskillnader mellan färdigt golv i byggnader och allmän plats behöver studeras. 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.

Service

Skola

Behovet av skolplatser inom programområdet har bedömts till 760 i årskurs f-6 och 940 i årskurs 7–9. Inom detaljplanen tillgodoses behovet av skolplatser i åk 7–9 och ca hälften av behovet inom åk f-6 genom att byggrätt ges för skola inom kvarteren 26 och 54. Inom kvarter 26 planeras en större skola för årskurs 7–9 samt särskola och en idrottshall som förutom skolans behov även ska vara tillgänglig för allmänheten. Inom kvarter 54 planeras en skola för årskurs f-6. En liknande skola planeras inom nästa etapp av planläggningen av Backaplan, (Detaljplan 3).



Skolan i kv. 26 sedd från sydväst, i bakgrunden idrottshallen.

Skolornas friytor enligt stadens riktlinjer löses dels inom den egna fastigheten, dels i näraliggande park. Riktlinjerna innebär för F-3 är 20 m² /barn, varav 10 m² på gård i direkt anslutning och 10 i närliggande park, för 4–9 är 15 m²/barn, varav 5 m² på gård i direkt anslutning och 10 m² i närliggande park.

För båda skolorna inom planområdet gäller att behovet av friyta inte kan lösas helt inom kvarteret, utan kompensationsytor i angränsande parker måste tas i anspråk. Kompensationsytorna får sammantaget utgöra högst 30 % av den sammanlagda parkytan.

Skolan inom kvarter 26 (7–9) genererar ett behov av friyta på 13 500 m² ² (+ särskolans utemiljö på 800 m²) Av denna yta utgör krav på friyta på skolgård inom huvudkvarter

SAMRÅDSHANDLING

minimum 4700 m². Övrig friyta (ca 8800 m²) placeras inom kompensationsyta i park norr och söder om huvudkvarteret. Innan angränsande detaljplan (Dp3) byggts ut förutsätts dessa parkytor kunna disponeras i sin helhet. Därefter fördelas kompensationsytan enligt nyckeltalet 30 % på den bostadsnära parken norr om skolan och stadsdelsparken.

Skolan inom kv. 54 (f-6) genererar ett behov av friyta på 6780 m² varav ca 3500 bedöms kunna tillgodoses inom skoltomten. Den exakta andelen beror på skolgårdens slutliga utformning. Övrig friyta (ca 3280 m²) placeras inom kompensationsyta i stadsdelsparken.

Inom Dp2 och med fullt nyttjande av parkytorna i det norra delområdet finns totalt 14 285 m² tillgänglig kompensationsyta. Av dessa ligger ca 8800 m² i anslutning till skolan i kv. 26 och övriga i stadsdelsparken där de kan nyttjas av skolan i kv. 54.

Sammantaget inom programområdet med både skolor och parker fullt utbyggda finns ett underskott på kompensationsyta motsvarande ca 1160 m². Tillgänglig kompensationsyta studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Avsteg kan komma att krävas från krav på friyta.

Förskola

Inom planområdet genereras ett behov av ca 350 förskoleplatser motsvarande ca 20 avdelningar. Dessa tillgodoses inom aktuell plan genom bestämmelse om förskola inom kvarteren 53, 55, 57, 58, 59 och 64. Förskolor förläggs i anslutning till kvarterens underbyggda bostadsgårdar och säkerställs genom planbestämmelse om lokalyta motsvarande sammanlagt 20 avdelningar.

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 på gård inom kvarteren. Friytorna blir därmed skyddade mot trafikbuller från omgivande gator. Vid utformandet av friyta för förskolor på gårdarna måste hänsyn tas till sol- och lokalklimatförhållanden samt till kravet på samnyttjande som innebär att högst 50 % av gårdsytan får nyttjas som förskolegård. För att trots dessa förutsättningar kunna tillgodose behovet av förskoleplatser inom planområdet görs avsteg från kravet på 35 m² friyta per barn. I stället har 25 m² använts som nyckeltal vid beräkning av friyta på bostadsgård.

Kulturhus

Kulturhuset inryms i kvarter 70 mellan kulturhusparken och Hjalmar Brantingstorget. Byggrätten omfattar ca 2000 m² BYA. Planen reglerar höjder och maximal exploatering. Byggrätten begränsas i öster av ett markreservat för allmänna underjordiska ledningar (område) med en överbyggnadsrätt.

Idrott- och aktivitet

Inom kvarter 26 planeras en idrottshall som samnyttjas med skolan i samma kvarter.

Friytor och naturmiljö

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

SAMRÅDSHANDLING

grönområden. Detta grundas i grönstrategin samt stadens riktlinjer för vattenfrågorna och stämmer väl överens

Inom planarbetet har Grönytefaktor använts som ett verktyg i arbetet med att uppfylla miljö kvalitetsmålen. Grönytefaktor är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger. Det kan handla om att grönskan fördröjer och renar dagvatten, förbättrar lokalklimat och luftkvalitet, minskar buller, erbjuder rekreationsmiljöer och biologisk mångfald. Aspekter som bedömts som särskilt viktiga i det aktuella planarbetet är:

- Tillgång till rekreationsmiljöer
- Dagvattenhantering (både ur aspekten vattenkvalitet och översvämning)
- Luftkvalitet
- Buller
- Lokalklimat
- Biologisk mångfald

Stadsdelsparken



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

Stadsdelsparken blir en större park på totalt ca 8,5 hektar, varav ca 2,8 hektar säkerställs inom det aktuella planområdet. Dessa ytor består dels av befintliga grönytor mellan Deltavägens nuvarande sträckning och Kvillebäcken, dels av nyttillkommande grönytor.



Stadsdelsparken i sin helhet. Bild: Mareld

Parken rymmer, plats för lek och picknick, motion och mer omprogrammerade mötesplatser. Skolorna behöver också nyttja delar av stadsdelsparken för sin verksamhet. Kvillebäcken löper genom stadsdelsparken och ger den en särskild identitet. Kantzonen – ett tio meter brett stråk längs båda sidor av bäcken – behövs för att förstärka och förbättra bäckens vattenkvalitet och utformas för ett rikt djur- och växtliv och varierade möten med vattnet. Det blågröna stråket länkar Backaplan till omgivande områden både norrut och söderut och bidrar tillsammans med övriga parker och grönt promenadstråk med viktiga ekosystemtjänster. Under planarbetet har en förslagshandling för stadsdelsparken och den bostadsnära parken norr om kvarter 26 tagits fram av Mareld arkitekter (*Parker i Backaplan (DP2) Stadsdelsparken resp. Bostadsnära parken, MARELD, okt 2021*).

Förslaget omfattar hela den planerade stadsdelsparken inom Program för Backaplan varav delar omfattas av den aktuella detaljplanen, andra delar byggs ut med stöd av gällande planer i närområdet och återstående delar finns med i kommande detaljplaner. Det övergripande gestaltningskonceptet bygger på ett sammanhängande *grönstråk* längs Kvillebäcken med rumsligheter av varierande karaktär. *Rörelsen* i parken domineras av ett nordsydligt promenadstråk som meandrar fram och tillbaka över Kvillebäcken med tvärkopplingar till omgivande kvarterstruktur och till det planerade gröna promenadstråket (AUG). Den blå strukturen utvecklas genom att Kvillebäckens stränder utformas med översvåmningsytor och andra inslag som skapar bättre förutsättningar för biologisk mångfald. Marken inom parken modelleras för att stärka parkens rumsligheter och i vissa lägen för att erbjuda bullerskydd mot omgivande trafikleder.

Förslaget behandlar även principer för skyfall- och dagvattenhantering inom parkerna och för utformning av den ekologiska kantzonen. Förslagshandlingen biläggs planhandlingarna.

Ekologisk kantzon

Förslaget innebär att Kvillebäcken får en strikt ekologisk zon närmast vattnet på 6 meter och därefter en blandad social/ekologisk zon på minst 4 meter. I den strikt ekologiska zonen har de ekologiska värdena högsta prioritet. I den blandade zonen har de ekologiska och sociala värden lika hög prioritet. Den totalt 10 meter breda kantzonen ansluter till övrig parkmark, vilket gör att den faktiska ytan som levererar ekologiska kvaliteter kommer vara större än enbart den ekologiska kantzonen. Sammantaget blir situationen bättre än i dag för både vattenkvaliteten och de ekologiska funktionerna i och längs Kvillebäcken.

Grönstråk - AUG

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 och 63, 58 och 59 samt 54 och 55. Tillsammans med den bostadsnära parken bildas ett sammanhängande grönt stråk genom området.



Vintery av södra delen av stadsdelsparken vid Kv 62. Till höger i bild anas AUG-stråkets fortsättning in mot kulturhusparken. Bild: White arkitekter.

Bostadsnära parker

Programmet innehåller flera bostadsnära parker som binds samman med varandra och med stadsdelsparken längs Kvillebäcken med hjälp av grönstråket. Inom den aktuella detaljplanen planläggs två av dessa ytor. Dels den sydligaste av dem i anslutning till Swedenborgsgatan och Kulturhuset, dels den nordligaste omedelbart norr om kvarter 26.

Parkytan vid kulturhuset planläggs som Park. Tanken är att ytan ska vara en urban parkyta med möjlighet till samverkan med verksamheterna i kulturhuset. Ytan ska även kunna hantera skyfallsvatten, vilket regleras i planen.

Parkytan vid kvarter 26 planläggs som park. Syftet med att denna yta ingår i planen är att den ska kunna fungera som kompletterande friyta för den skola som planeras inom kvarter 26 och som inte kommer att kunna tillgodose sina friytebehov på egen fastighet.



Illustration av parken vid kvarter 26. Bild: Mareld

Bostadsgårdar

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 eller med handel och verksamheter. Planen medger också att gårdarna samnyttjas som förskolegårdar upp till 50 % av ytan. 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. Grönska på gårdarna är viktigt inte bara för de direkta rekreativa värdena utan också för att skapa ett lämpligt mikroklimat.

Planförslaget reglerar storlek och planterbarhet för bostadsgård inom respektive kvarter.

Upphävande av strandskydd

Den del av Kvillebäcken som sträcker sig genom Backaplansområdet berörs inte av strandskydd idag. I samband med planläggningen inträder strandskyddet till 100 meter på vardera sida om bäcken. Planområdet ligger således delvis inom område där strandskydd inträder vid planläggning. Planförslaget innebär att avståndet mellan Kvillebäcken och närmaste byggnad, väg eller parkeringsyta ökar och att en större yta görs tillgänglig för allmänheten i och med att parkstråket i anslutning till ån breddas. Livsmiljön för djur och

växter i och i anslutning till ån förbättras både genom att parkstråket breddas och att själva strandzonen planläggs som en ekologisk kantzon.

Ytor där strandskyddet inträder och upphävs

Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet för kvartersmark och allmän plats Gata 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. Det finns även ett litet område söder om Färgfabriksgatan i kanten av parken där yta behöver tas i anspråk för gång- och cykelbana.

Skälet/skälerna till upphävande av strandskyddet är:

- Området där strandskyddet upphävs är beläget på redan ianspråktagen mark och saknar därför betydelse för strandskyddets syften. 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 kommer ett större område att vara tillgängligt för strandskyddets syften än vad som varit fallet före planläggning.

Ytor där strandskyddet inträder

Detaljplanen innebär att strandskyddet inträder inom det område som planläggs som allmän plats Park. Området omfattar Kvilleparken inom planområdet, både de delar som är planlagda som park och de delar som i gällande planer är trafikområde. Dansbanan med fler parkfunktioner på trafikområdet ingår inte i den nya parken utan kommer flyttas något för att möjliggöra Swedenborgsgatans nya sträckning mot Swedenborgsplatsen. För ett litet område söder om Färgfabriksgatan behöver parkmark tas i anspråk för gång- och cykelbana och kommer inte heller få strandskydd.

Vidare omfattar området där strandskydd inträder mark som idag är gata samt kvartersmark - bebyggd och parkeringsytor.

Kvilleparkens yta inom planområdet ökar enligt planförslaget med ca 12 500 m².

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.

Genomförande av park med stöd av strandskyddsdispenser

Att strandskyddet inträder på parkmark innebär att stadsdelsparken kommer behöva genomföras med stöd av strandskyddsdispenser. Genomförandet av parken innebär åtgärder för att utvidga parken till ytor som idag är asfalterade. På ett mindre område kommer byggnad behöva rivs inom det nya strandskyddet. Exempel på åtgärder som ingår i genomförandet av parken är ändring av marknivåer för att skydda parken från trafikbuller genom att skapa kullar, plantering av träd och anläggande av gräsmattor och andra ytor, anläggande av gång- eller gång och cykelvägar med kopplingar över Kvillebäcken, anläggande av lekplatser, dansbana och andra funktioner för aktivitet, samt sittplatser och andra funktioner för vila. Mindre paviljonger kan behövas som stöd till de tänkta funktionerna, inklusive skolans nyttjande av parken. Iordningställandet av den ekologiska kantzonen, dagvattenanläggning samt eventuella åtgärder mot buller, skred och erosion kan bli aktuellt inom området där strandskyddet inträder och kan i så fall kräva strandskyddsdispens. Vilka åtgärder som faktiskt kräver strandskyddsdispens utreds inom ramen för genomförandet. Eventuella åtgärder som kräver tillstånd för vattenverksamhet kräver inte separat strandskyddsdispens utan strandskyddsfrågan prövas då inom det ärendet.

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. Det planerade kulturhuset 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 2200 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. Skolor och förskolor säkerställs motsvarande planområdets behov. Förskolor förslås med erforderliga friytor på underbyggd bostadsgård.

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. Det planerade kulturhuset 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 ett kulturhus 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 kulturhuset. Det gröna promenadstråket (AUG) 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.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark och allmän platsmark ska renas och fördröjas. Göteborgs stads riktlinjer om renings- och fördröjningskrav för dagvatten ska följas. I samband med detaljplanens genomförande kommer området separeras och dagvatten företrädesvis ledas till Kvillebäcken. 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).

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. Dagvatten ska i första hand tas omhand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Efter rening och fördröjning kan anslutning ske till det allmänna ledningsnätet. Erforderliga fördröjningsvolymerna beräknas senare av exploatören inför bygglov. De reningslösningar som föreslås i dagvattenutredningen 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.

Dagvatten kan exempelvis fördröjas och renas genom att avledas ytligt till biofilter (planteringar med fördröjnings- och reningsfunktion) 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 biofilter vid indragna entréer.

Höjdsättning av byggnader ska göras i enlighet med de höjdsättningsprinciper som presenteras i dagvattenutredningen och rekommendationerna i Tematiskt tillägg till ÖP för översvåmningsrisker (TTÖP). Det är också viktigt, både med hänsyn till dagvatten- och skyfallshantering att marken som omger en byggnad sluttar från byggnaden så att vatten inte riskerar att bli stående mot byggnaden och skada den.

Allmän platsmark

Dagvatten från allmän plats ska renas och fördröjas. Dagvattenanläggningarna ska i så stor utsträckning som möjligt göras öppna och ytliga. Dagvattenanläggningar för rening och fördröjning av dagvatten från allmän plats redovisas som blå markeringar på bilden på nästa sida. Närmare beskrivning av anläggningarna finns i dagvattenutredningen. Placering och ytanspråk är en ungefärlig uppskattning som påverkas av förändringar i gatustruktur och kvartersutformning. Exakt placering tas fram i samband med projektering.

Anläggningar och ytanspråk som föreslås syftar till att nå upp till reningskrav samt att flödet till Kvillebäcken inte ska öka efter genomförandet av detaljplanen. Om man i ett senare skede väljer reningsanläggningar som inte kan hantera tillkommande flöde behöver flödesutjämning kompenseras i en annan anläggning alternativt krävs en omprövning av markavvattningsföretaget.

Dagvattenhantering i parkerna

En liten del av parkerna föreslås utnyttjas för rening och fördröjning av trafikdagvatten från angränsande trafikerade gator. Förslaget har tagits fram under dagvattenutredningen i samråd mellan Kretslopp och vatten, Park- och naturförvaltningen och Trafikkontoret. För att uppnå tillräcklig rening av trafikdagvattnet behöver motsvarande ca 160 m² avsättas i den bostadsnära parken, ca 80 m² i Kulturhusparken, ca 190 m² i Kvilleparken nordost om Kvilleplatsen och ca 230 m² i Kvilleparken sydost om Kvilleplatsen för dagvattenhantering. Detta motsvarar ungefär 2,5 % av angränsande gators reducerade area. Den bostadsnära parken behöver kunna ta emot trafikdagvatten från både detaljplan DP2 och DP3.

Parkerna är en mycket viktig del av Backaplan utbyggnad och för att dagvattenanläggningar ska kunna placeras i den bostadsnära parken och Kulturhusparken krävs att anläggningarna inte påverkar parkernas kvalitéer negativt utan istället tillför mervärden till parkerna. De skulle till exempel kunna utformas som biofilter med växtlighet som tillför estetiska, rekreativa och biologiska värden. Dagvattenanläggningar som adderar pedagogiska värden kan också vara önskvärt.

Dagvattenhantering finns inkluderat i förslagshandling för Kvilleparken och bostadsnära parken (Mareld, okt 2021).

Det gröna promenadstråket mellan kvarteren (AUG) föreslås utnyttjas i så stor utsträckning som möjligt för fördröjning av dagvatten inom området men då marken i AUG-stråket generellt ligger högre än omgivande mark blir det troligen svårt att nyttja den för dagvattenhantering från trafikerade ytor.

Ytlig avledning och rening i vägområdet

Utgångspunkten är att ha anläggningar som renar direkt i vägområdet med avvattning mot allmän dagvattenledning. Anläggningarna bör hållas så ytliga som möjliga för att inte pumpning ska krävas. Anläggningarnas antal och storlek bestäms av gatusektionen men långa, kontinuerliga lösningar eftersträvas.

Exempel på dagvattenhantering i vägområdet är växtbäddar, skelettjord vid trädplanteringar och under cykelbana, magasin under cykelbana samt genomsläpplig beläggning på parkeringsfickor. Exemplet beskrivs närmare i dagvattenutredningen (s 33–35).



Inspirationsbild från Stockholms stad där biofilter anlagts i Norra Djurgårdsstaden som en del av den gröna korridoren.

De dagvattenösningar som beskrivs i dagvattenutredningen visar sammantaget att det finns möjlighet för planområdet att uppfylla de riktlinjer som finns gällande miljö kvalitetsnormer och fördröjning av dagvatten. Förutsatt att reningslösningar på kvartersmark och allmän platsmark genomförs bedöms inte möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna påverkas negativt.



Principillustration av föreslagna ledningsdragningar för dagvatten inom planområdet (gröna linjer), ungefärlig plangräns.

Skyfall

Kvartersmark

Höjdsättning av byggnader ska göras enligt rekommendationerna i TTÖPen. Enligt planförslaget kommer samtliga kvarter, utom skoltomterna och kulturhustomten, bestå av slutna kvarter med förhöjda gårdar på bjälklag. En helt stängd innergård utgör dock en riskkonstruktion genom att man skapar ett instängt område. En öppning i byggnadsstrukturen där vatten från skyfall kan rinna av t.ex. i en port ger en avsevärt högre säkerhet mot skador vid skyfall. Det är också viktigt att se till att man har ett bra fall ut ifrån fasaderna så att inte vatten riskerar att rinna in mot entréer eller blir stående mot byggnad vid intensiva regn.

Skyfall och höjdsättning av allmän plats

Under planarbetet har en skyfallsutredning samt förslag till ny höjdsättning för hela programområdet tagits fram av Sweco (maj 2020) Utredningen bygger på Tematiskt tillägg för översvämningsrisker, Översiktsplan för Göteborg (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) (TTÖP).

I jämförelse med befintlig situation innebär den nya föreslagna höjdsättningen av Backaplan att avledningen inom området generellt förbättras. Höjdsättning av bostäder och gator gör att skyfallsflödena i första hand söker sig mot förutbestämda gatuavsnitt och parker, som medvetet är skapade som avledande skyfallsstråk och uppsamlade skyfallsytor. Den förbättrade avledningsmöjligheten medför dessutom att situationen för vattenansamlingar generellt förbättras och begränsas inom området. Med den nya höjdsättningen finns inga större ansamlingar av stående vatten, dock med undantag för några mindre avsnitt inom området. Hur närliggande områden påverkas av höjdsättningen vid Backaplan har också utvärderats med hjälp av skyfallskarteringen. Genom en beräknad förstärkning av avvattnings samt upprättande av skyddsnivå kommer situationer som strider mot TTÖP:s riktlinjer för framkomlighet kunna undvikas. Resultatet som visar skyfallets maximala vattendjup kan användas som underlag för att definiera nivå för färdigt golv som erfordras för att exploatera enligt TTÖP:s riktlinjer.

Den föreslagna nya höjdsättningen medför att parkerna kan utnyttjas som multifunktionella parker. Under torrväder kan marken utnyttjas för rekreation och social interaktion. Vid ett skyfall kommer marken att fungera som en uppsamlade skyfallsyta där vatten tillfälligt kan magasineras. Parkerna ska höjdsättas så att minst 800 m³ skyfallsvatten kan magasineras i kulturhusparken och minst 1100m³ i den bostadsnära parken. Skyfallsmagasinerings finns inkluderat i framtagna förslagshandling för den bostadsnära parken. Vattnet som samlas i parkerna vid skyfall förväntas uppstå endast vid extremhändelser då inte människor antas vara i behov av att nyttja parkerna.

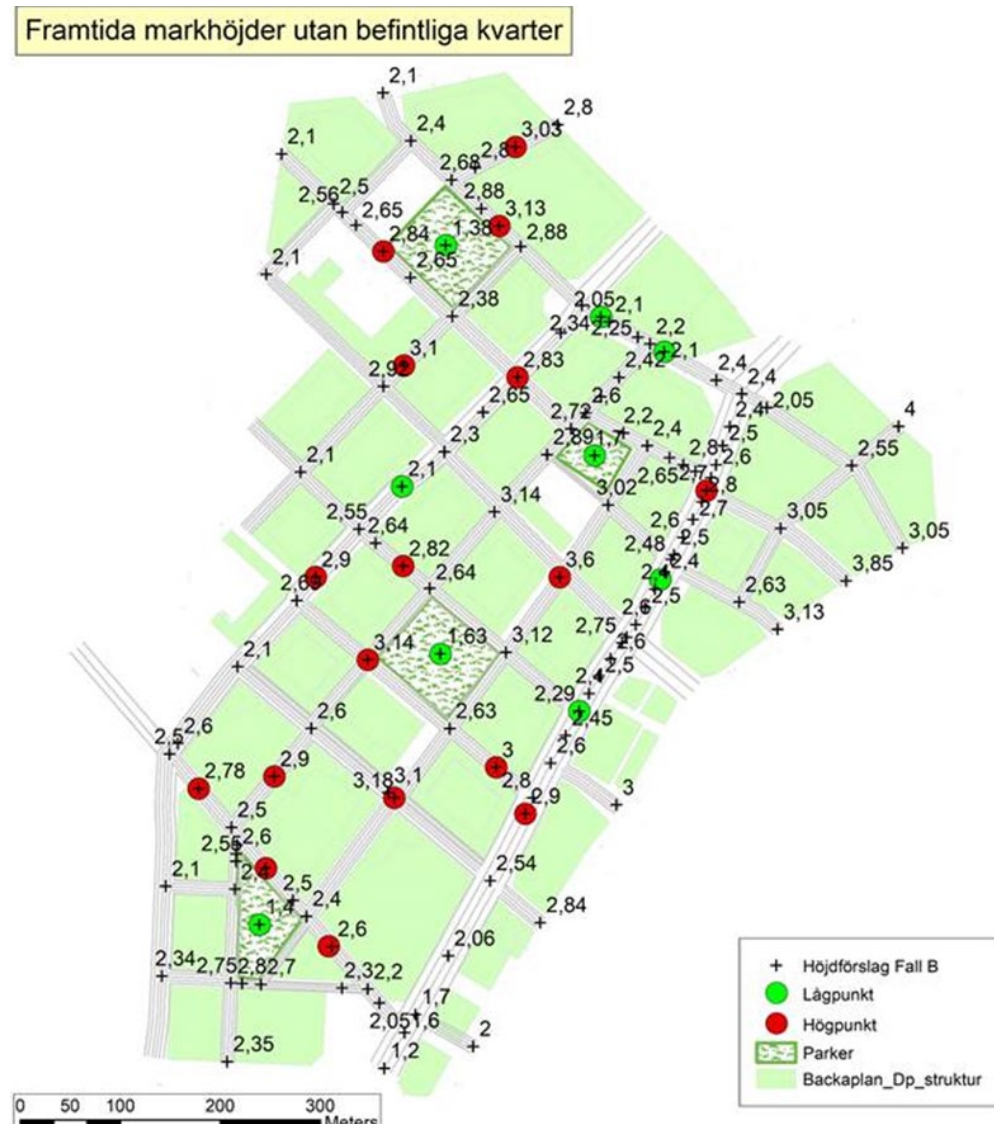


Illustration av föreslagna markhöjder.

De skyfallslösningar som beskrivs i dagvattenutredningen och i höjdsättnings- samt skyfallsutredningen visar sammantaget att det finns möjlighet för planområdet att uppfylla de riktlinjer som finns gällande magasinering av skyfallsvatten. Med de föreslagna skyfallslösningarna anses planområdet kunna uppfylla TTÖP:ens riktlinjer.

Vatten och avlopp

Planförslaget innebär att ledningar för vatten och avlopp byggs ut i Gata inom planområdet för att passa den nya kvarterstrukturen och leva upp till gällande dimensioneringskrav. Primära ledningstråk är Deltavägen, Swedenborgsgatan och Backavägen. Befintliga kombinerade ledningar som går genom planområdet och försörjer andra delar av Hisingen kommer att finnas kvar. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Ett flertal ledningar kommer att behöva flyttas för att passa den nya kvartersstrukturen.

SAMRÅDSHANDLING

I samband med genomförandet av detaljplanen planeras nya förstärkningsledningar för dricksvatten genom Backaplan.

Ett u-område krävs längs Kulturhuset på grund av befintlig kombinerad ledning. Kretslopp och vattens Anvisningar för arbeten i mark ska följas vid markarbeten i närheten av befintliga ledningar. Kvartersgränsen för kvarter 64 har anpassats för att hålla 10 meters avstånd till befintlig dagvattenkulvert under Hjalmar Brantingsplatsen.

En förbindelsepunkt per fastighet för vatten gäller även för 3D-fastigheter, inom byggnaden bildas servitut mellan fastigheter.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske i första hand med fjärrvärme som ansluts till kommunal ledning. Befintliga fjärrvärmeledningar i planområdets södra del behöver flyttas i samband med att kvarter 63 och 64 byggs ut.

Nya ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla kommer att läggas i allmän plats GATA.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB 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. Planen medför att nya ledningar ska läggas, nya transformatorstationer kommer företrädesvis förläggas inom bebyggelsestrukturen och ska följa rekommendationer om skyddsavstånd och storlek som anges av Göteborgs Energi.

Transformatorstationer och övriga tekniska byggnader Transformatorstationer som krävs för kvartersmark ska byggas in i byggnaderna och kvarteren. Transformatorstationer som krävs för ex. signalregleringar i trafik korsningar läggs på allmän plats. Dessa ska utformas på ett omsorgsfullt sätt för att anpassas till miljön

Övriga ledningar

Befintlig gasledning i planområdets sydöstra del leds om och förläggs inom stadsdelsparken.

Avfall

För bostäder ska hantering av hushållsavfall anordnas inomhus på kvartersmark. Alla fastigheter ska byggas med FNI, fastighetsnära insamling. Även verksamhetsavfall ska tas om hand inom kvartersmark. För kvarteren 53–55 och 57–59 planeras en samordnad underjordisk avfallshantering i samband med planerad parkerings- och logistikanläggning.

Befintlig återvinningsstation vid Södra Deltavägen kommer inte att kunna ligga kvar i befintligt läge efter utbyggnad. En ny placering för en ersättare för befintlig ÅVS studeras i det kommande detaljplaner inom programområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

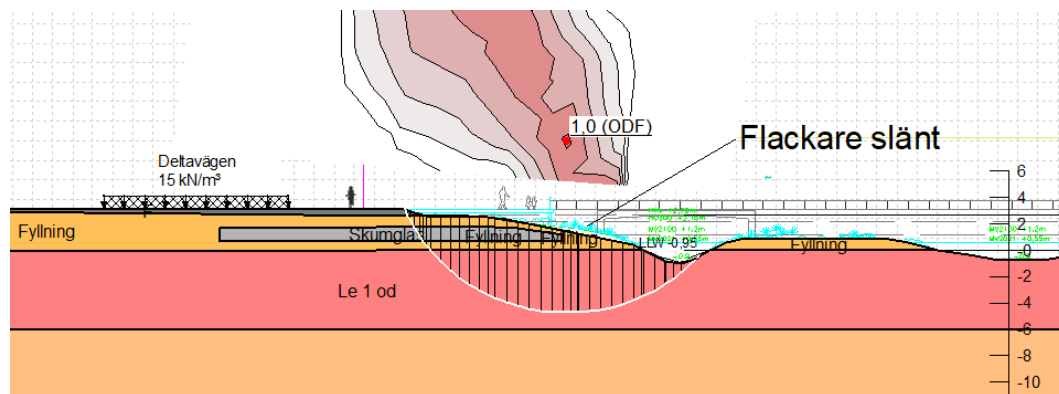
De geotekniska förutsättningarna för planens genomförande beskrivs utförligt i geoteknisk utredning för detaljplan (*Ramböll nov 2021*). Nedan följer en sammanfattning.

Norra delområdet

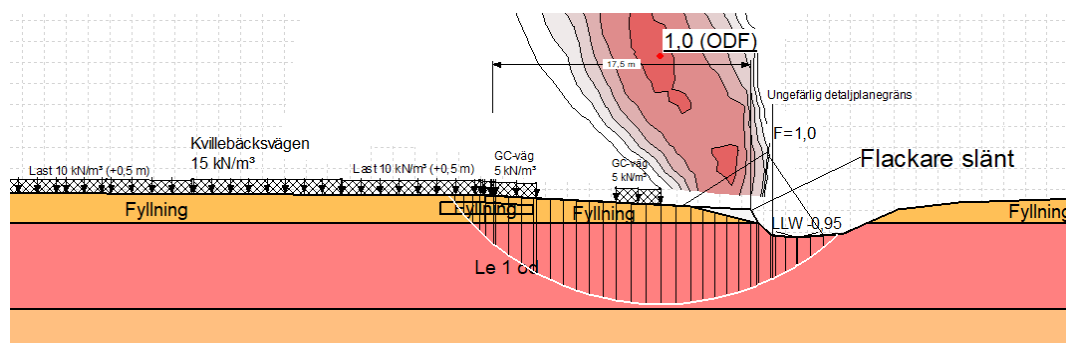
Då norra delen av planområdet ej ligger i direkt anslutning till Kvillebäcken påverkar en belastning av 10 kPa (motsvarande 0,5 meter uppfyllnad) ej totalstabiliteten mot bäcken.

Södra delområdet

För södra delen av planområdet blir stabiliteten för planerade förhållanden tillfredsställande under förutsättning att åtgärd utförs, till exempel genom utskiftning av befintliga massor till lättfyllnadsmassor samt justering av släntgeometri närmast bäcken, det vill säga genom att flacka ut slänten, Figur 1. För att stabiliteten ska vara tillfredsställande lokalt närmast bäcken bör inte tillskottslaster påföras eller marknivåer justeras inom ca 20 meter bakom bäckkrön utan att stabiliteten kontrolleras, se Figur 2. Vid användande av lättfyllnadsmassor måste upplyftningsrisk kontrolleras, så att inte den upplyftande kraften från grundvattnet blir för stort.



Figur 1 Exempel; Kontroll av totalstabilitet för Kvillebäckens östra slänt för planerade förhållanden samt erforderlig åtgärd med lättfyllning. (Förutsättningar från "Stadsdelsparken, Sektioner, Mareld GH 21-07-09".)



Figur 2 Exempel; Kontroll av totalstabilitet för Kvillebäckens östra slänt för befintliga marknivåer med tillskottsbelastning 10 kPa, motsvarande 0,5 meter uppfyllnad, placerad ca 20 meter bakom bäckkrön.

För nya byggnader rekommenderas pågrundläggning. Pågående sättningar kommer att generera påhängslaster vilket ska beaktas vid val av påle och vid påldimensionering. Uppmätta lermåktigheter inom området varierar och beroende på våningshöjder/tillskottslast kan det bli aktuellt att i projekteringsskedet utföra flera sonderingar för att få bättre information gällande lerdjup för val av pågrundläggning (kohesionspålning eller stödpålning).

Vid utformning av grundläggning är det av största vikt att ta hänsyn till att det pågår sättningar i området. Detta gäller framför allt i övergångar mellan byggnader och omgivande mark/ledning.

Markmiljö

Fyllnadsmassorna inom Backaplan har visat sig vara förorenade i mer eller mindre omfattning, i halter överskridande riktvärden för KM, MKM och inom vissa "hotspots" även överskridande halter för farligt avfall, FA. Hur stor andel av massorna som kräver efterbehandlingsåtgärder inom detaljplan kommer variera från fastighet till fastighet beroende på hur föroreningsbilden ser ut och utifrån planerad markanvändning.

Det kan bli aktuellt vid kommande byggnation med tekniskt riskreducerande åtgärder. Detta främst i områden som eventuellt av tekniska skäl inte bedöms vara lämpliga för djupgående schakt. Riskreducerande åtgärder kan vara antingen passiva eller aktiva men båda kategorierna syftar till att förhindra inträngning av gas i byggnader. Exempel på aktiva åtgärder är forcerad ventilation i byggnaden eller grundläggning med mekanisk ventilation. Passiva åtgärder bygger på olika former av barriärer som inte kräver något underhåll. Aktiva riskreducerande åtgärder är problematiska ur långtidsperspektivet eftersom dessa system kräver underhåll. Det finns stor risk att viktig information om exempelvis varför byggnaden behöver forcerad ventilation med tiden faller bort och därmed finns risk att den riskreducerande åtgärden inte upprätthålls under hela byggnadens livslängd. Forcerad ventilation kan även genom undertryck ge en sugande effekt och påskynda spridning utefter rörledningar. Det finns tekniska möjligheter att grundlägga en byggnad på ett säkert sätt för att undvika inträngning av gas. Det finns två sätt att hindra gasen från att komma in i byggnaden, den kan ventileras bort eller hindras genom täta material. En kombination av dessa metoder kan vara en bra lösning. Genom att anlägga byggnaden med en tät grundläggning tvingas gasen söka en annan väg för att nå atmosfären.

Miljöförvaltningen lämnade i sitt yttrande för programförslaget att det bör tas fram en riskbedömning för hela ramavtalsområdet och där platsspecifika riktvärden tas fram för planerade markanvändningstyper inom området inklusive ytor som berörs av deponi. En sådan utredning är under framtagande och ska förankras hos tillsynsmyndigheten inför kommande åtgärdsutredningar och riskvärderingar för detaljplan. De platsspecifika riktvärden utarbetas med fokus på kommande markanvändning inom planområdet.

De platsspecifika riktvärden avser att visa på vilken föroreningshalt i jordlagren som medför en acceptabel risk för hälsa respektive miljö vid framtida markanvändning enligt angivna exponerings- och spridningsantaganden. Med utgångspunkt från dessa, samt med hänsyn tagen till de övergripande åtgärds mål som bestäms för området kan framtagna

SAMRÅDSHANDLING

förslag på platsspecifika riktvärden användas som mätbara åtgärds mål vid kommande genomförande av planen.

Förslag på platsspecifika riktvärden för fyra markanvändningskategorier har tagits fram för yttlig jord (0 – 1 m.u.my) samt tre för djupjord (> 1 m.u.my).

När riskbedömning inklusive förslag på platsspecifika riktvärden är väl förankrat hos tillsynsmyndigheten kan det bli aktuellt med åtgärdsutredningar för enskilda byggnationer. I första hand tas en åtgärdsutredning fram per fastighetsägare för sina fastigheter inom detaljplan. I denna åtgärdsutredning kan förslagsvis framtagna höjdsättning för detaljplan användas för att utreda omfattning på vilka volymer fyllnadsmassor som kan behöva åtgärdas för att säkerställa en hållbar framtida byggnation avseende hälsa och miljö.

Arkeologi

Inom planområdet finns en vägvisarsten som skyddas av Kulturmiljölagen. Stenen har fornlämningsnummer Backa 74:1. Stenen föreslås flyttas till lämplig plats inom planområdet. Inga andra kända fornlämnningar finns inom planområdet.

Buller

En bullerutredning för detaljplaneområdet har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ (*Backa DP2 Trafikbullerutredning – granskningshandling 200902*). 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). Skolgården har stor yta med ljudnivå över 50 dBA vilket innebär att man måste diskutera åtgärder för att uppfylla riktlinjerna på hela skolgården.

Skolgård

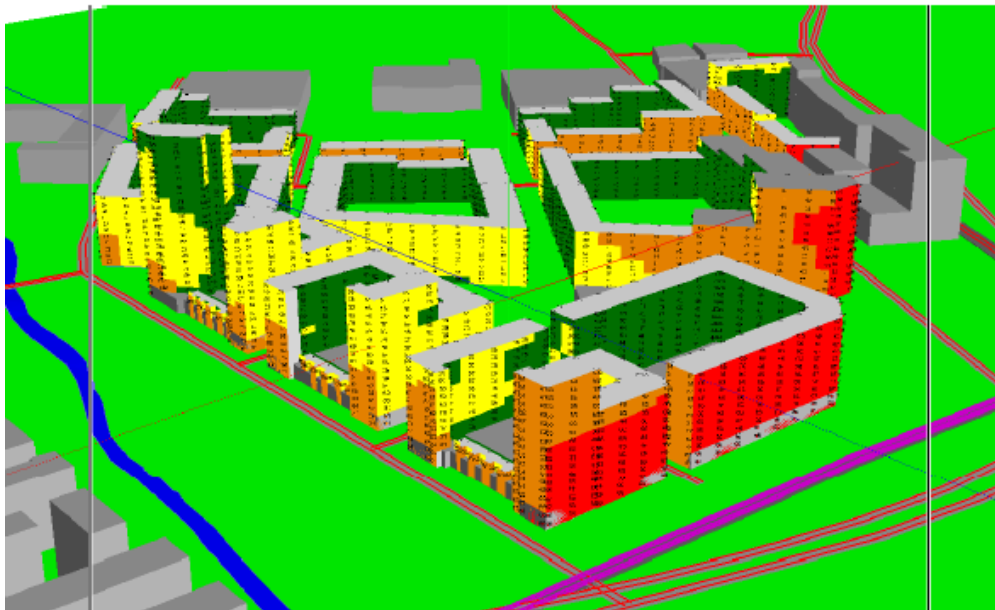
Enligt Naturvårdsverket är riktvärdet att ljudnivån på skolgårdens ytor för lek, pedagogisk verksamhet samt vila ska vara högst 50 dBA ekvivalent. Åtgärder för att uppfylla riktvärdena studeras i planarbetet. Förutom skolbyggnadernas placering i förhållande till bullerkällor kan möjliga förbättringsåtgärder kan vara låga skärmar (ca 1 – 1,5 meter höga, växtbeklädda) utmed en del lokalgator.

Bostäder

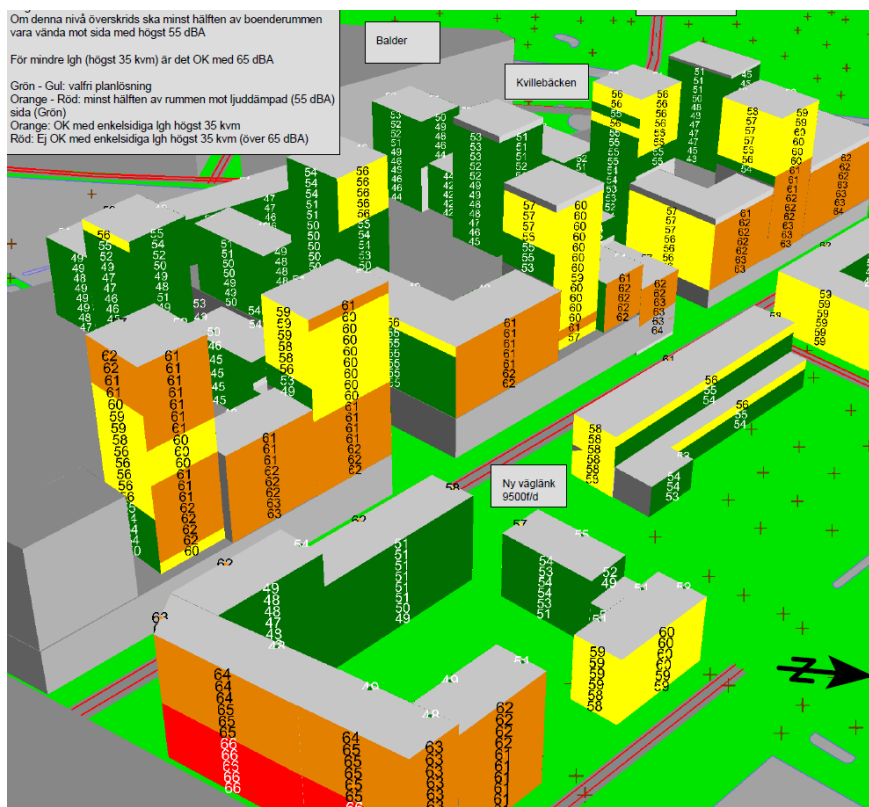
Majoriteten av bostäderna har en bullernivå vid fasad under 60 dBA och understiger därmed gällande riktvärden. Flera av de planerade byggnaderna har dock fasad mot trafikbullerutsatt sida (över 60 dBA, orange och röd) vilket innebär att minst hälften av boenderummen ska vara orienterade mot luddämpad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

För kvarteren 53,55 och 57–59 har en uppdaterad bulleruträkning gjorts utifrån en reviderad struktur. Uträkning 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.



Orangea fasader: bostäderna behöver anpassas så att riktlinjerna i förordningen uppfylls, ljuddämpad sida eller bostäder ≤ 35 m². Röda fasader: bostäderna behöver anpassas så att riktlinjerna i förordningen uppfylls med ljuddämpad sida.



Vy över "Skolgatan". Orangea fasader: bostäderna behöver anpassas så att riktlinjerna i förordningen uppfylls, ljuddämpad sida eller bostäder ≤ 35 m². Röda fasader: bostäderna behöver anpassas så att riktlinjerna i förordningen uppfylls med ljuddämpad sida.

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

Vibrationer

Inför planarbetet har Norconsult AB, Team Akustik, utrett risken för komfortstörande markvibrationer inom planområdet. Risk för komfortstörningar för de planerade byggnaderna med avseende på spår och fordonstrafik konstateras föreligga inom planområdet men bedöms kunna hanteras med tekniska åtgärder som redovisas i utredningen.

När det gäller planer för ny spårvagnssträcka på Backavägen förväntas inga komfortstörande vibrationer kunna uppstå om spåren går mer än 10 meter från byggnaderna. Vid icke berggrundlagda spår kan stomljudsstörningar uppstå om spår förläggs närmare än 10 meter från byggnaden eller om byggnad och spårvagnsbank båda grundläggs med spetsbärande pålar.

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

Luft

En luftutredning har tagits fram i syfte att utreda luftmiljön utmed gatorna i och omkring området och utvärdera beräknade halter mot MKN. (Cowi nov. 2020) Den generella utformningen på den södra delen av detaljplaneområdet för DP2 gör att föroreningarna koncentreras i gaturummen. Detta innebär å andra sidan att halterna på innergårdar och andra sociala ytor, så som väster om kulturhuset och andra parkområden, generellt är låga och klarar gränsvärdena. De beräknade halterna av NO₂ 2025 är lägre än för nuläget. Den norra delen av DP2 klarar både MKN och miljökvalitetsmålet för NO₂, medan MKN för dygnspercentilen av NO₂ överskrids eller tangeras på Backavägen, den föreslagna nya gatan mellan kvarter 59 och 55 samt en liten del av Deltavägen inom den södra delen av planområdet.

För PM10 år 2035 klaras MKN i hela planområdet, medan miljökvalitetsmålet för årsmedelvärde överskrids längs delar av Backavägen och ”Skolgatan”, samt längs de större vägarna i området.

Beräkningarna visar att lokaliseringen av skolan i norra delen av detaljplaneområdet är bra med avseende på luftkvaliteten, då halterna klarar både MKN och miljökvalitetsmålet här. Mellan kvarter 59 och 55 är det dock högre halter, med överskridanden av MKN längs gatan år 2025. I den södra delen av detaljplaneområdet gör generella utformningen att föroreningarna koncentreras i gaturummen, med höga halter mellan kvarter 59 och 55 och på Backavägen som resultat. Halterna på innergårdar och andra sociala ytor är generellt låga och klarar gränsvärdena.

Det finns några olika sätt att förbättra luftkvaliteten inom de delar av planområdet där MKN överskrids eller tangeras. Dels kan man minska intransport av föroreningar från de större vägar som ligger i utkanten av området, dels öka ventileringen i gaturummet för att

få lägre koncentrationer. Man kan också minska utsläppen som sker i det aktuella gaturummet.

En möjlig åtgärd som nämns i utredningen är att variera byggnadshöjden längs med de gator där MKN överskrids eller tangeras. En enstaka högre byggnadsdel, som sticker upp som ett torn över den omkringliggande bebyggelsen, har förmåga att leda ner renare luft med högre vindhastighet ner i gaturummet, vilket hjälper till att blåsa bort och späda ut föroreningarna i gatuplan.

Utöver de åtgärder som föreslagits ovan skulle minskade trafikmängder inom området ha en mycket positiv effekt på halterna av luftföroreningar i gatuplan.

Slutligen prognosticeras utsläppen av NO_x från ett genomsnittsfordon minska mer och mer lägre fram i tiden på grund av teknikutveckling och att fordonsflottan med tiden kommer att bestå av en allt större andel fordon med renare avgasutsläpp. En fördröjd genomförandetid av planen på några år skulle kunna medföra att MKN för NO₂ klaras inom området vid tiden för inflyttning, utan ytterligare åtgärder. För att ta reda på vilket år detta kan komma att ske rekommenderas ytterligare emissions- och spridningsberäkningar.

I det pågående arbetet med att bearbeta höjder och volymer inom planområdet har förutsättningarna för luftmiljön vi "Skolgatan" förändrats genom att indrag och högre byggnader tillkommit. Konsekvenserna av dessa förändringar för luftmiljön kommer att analyseras i en kompletterande utredning inför granskning.

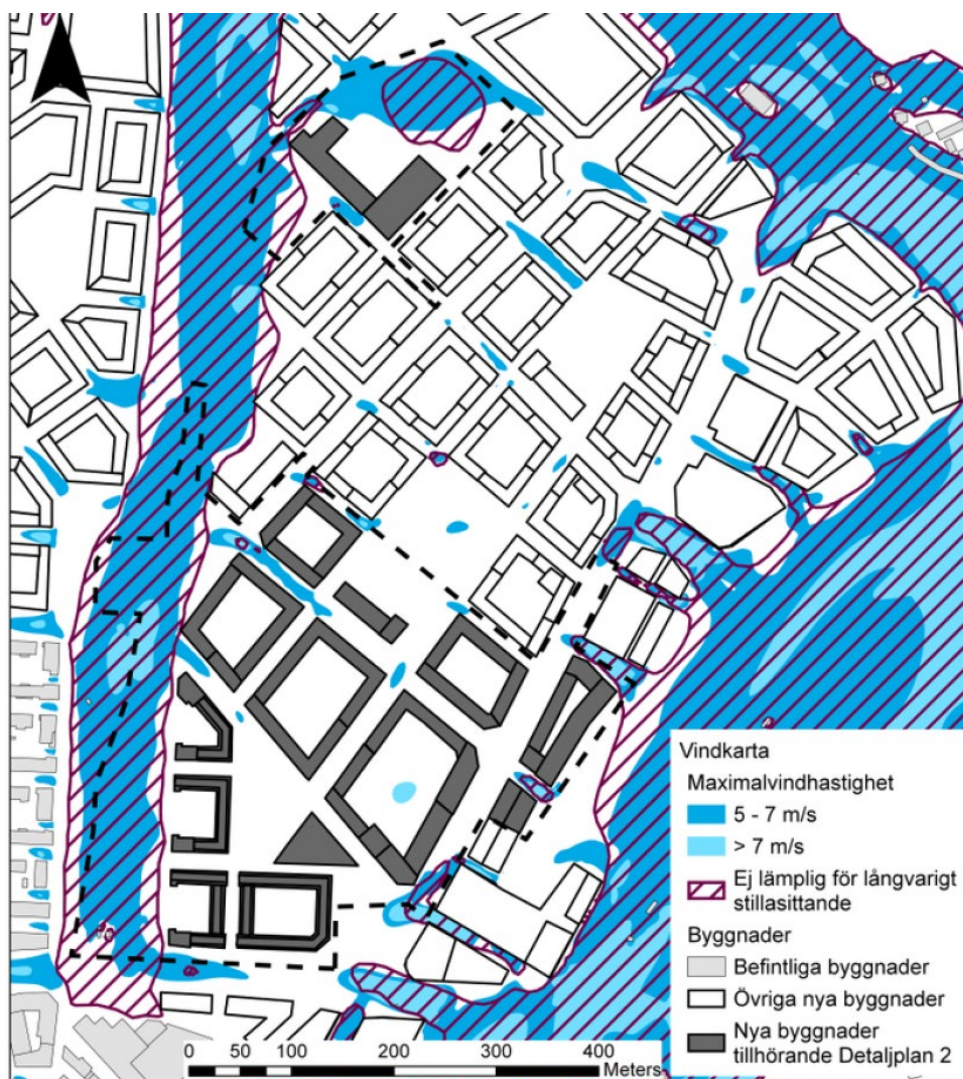
Lokalklimat

En utredning av lokalklimatet med avseende på vindförhållanden och risk för värmestress på sommaren har tagits fram inom ramen för planarbetet, (*COWI nov. 2020*). Utredningen kartlägger lokalklimatet inom planområdet med utgångspunkt i en schematisk strukturskiss och med fokus på aspekterna vindkomfort och värmestress på sommaren. Generellt Utredningens resultat sammanfattas även i *Samlad bedömning luft och lokalklimat*, (*COWI, dec 2020*).

Vindkomfort

Överlag är förutsättningar för långvarigt stillasittande goda i området, bortsett från de mer öppna och exponerade ytorna som utgörs av parken längs med Kvillebäcken och parken vid skolan i den norra delen av planområdet. Här finns även risk för högre vindhastigheter när det är blåsigt väder, då det saknas skydd och lä från bebyggelsen. Andra platser som framträder som blåsiga är vid Hjalmar Brantingsplatsen där kombinationen av trånga gaturum och hög byggnad skapar vindförstärkning i markplan.

På vissa platser kan det behövas åtgärder t.ex. vegetation eller skärmar för att förbättra vindkomforten för långvarigt stillasittande. Förutsättningar för kortvarigt stillasittande är mycket bra i hela området. Resultaten visar också att bebyggelsen kan förstärka vinden i markplan vid kraftigt blåst.



Kartbild ur utredningen som redovisar vindkomfort. Bild: Cowi.

Risken för värmestress i området för en normalvarm sommardag på eftermiddagen redovisas i utredningen som utbredningen av strålningstemperaturen över 55 grader C.

Resultatet visar på risk för att det blir höga strålningstemperaturer i området på samtliga solbelysta och hårdgjorda ytor såsom innegårdar, torg och gaturum. Mönstret varierar under dagens lopp när solen vandrar, skuggmönstret ändras, eller även molnigheten varierar. Ytor som ligger i skuggan från fasader och träd får betydligt lägre strålningstemperaturer även en varm sommardag, likaså vegetationsbeklädda ytor. Parken längs med Kvillebäcken och de mindre grönområdena är generellt svalare. Risken är för värmestress är störst i de slutna innergårdarna nära solbelysta fasader, här bidrar värmestrålningen från både marken och fasaden till höga strålningstemperaturer, på sina ställen betydligt över 60 grader C.



Kartbild ur utredningen som redovisar ytor som utsätts för värmestress varma sommardagar. Bild: Cowi

De beräkningar som redovisas i utredningen är gjorda på ett sådant sätt att de inte inkluderar eventuell vegetation på innegårdarna eller träd i gaturummen, vegetation har endast inkluderats i parkerna och grönområdena.

Effekterna av vegetation på gator och gårdar samt av ytterligare bearbetning av kvartersstrukturen studeras i det fortsatta planarbetet.

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.

SAMRÅDSHANDLING

Dagsljusfrågan har studerats under planarbetets gång i syfte att klargöra planförslagets förutsättningar att uppfylla kraven. Studien har utgått från en schematisk modell av planförslaget. 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, mar 2020:

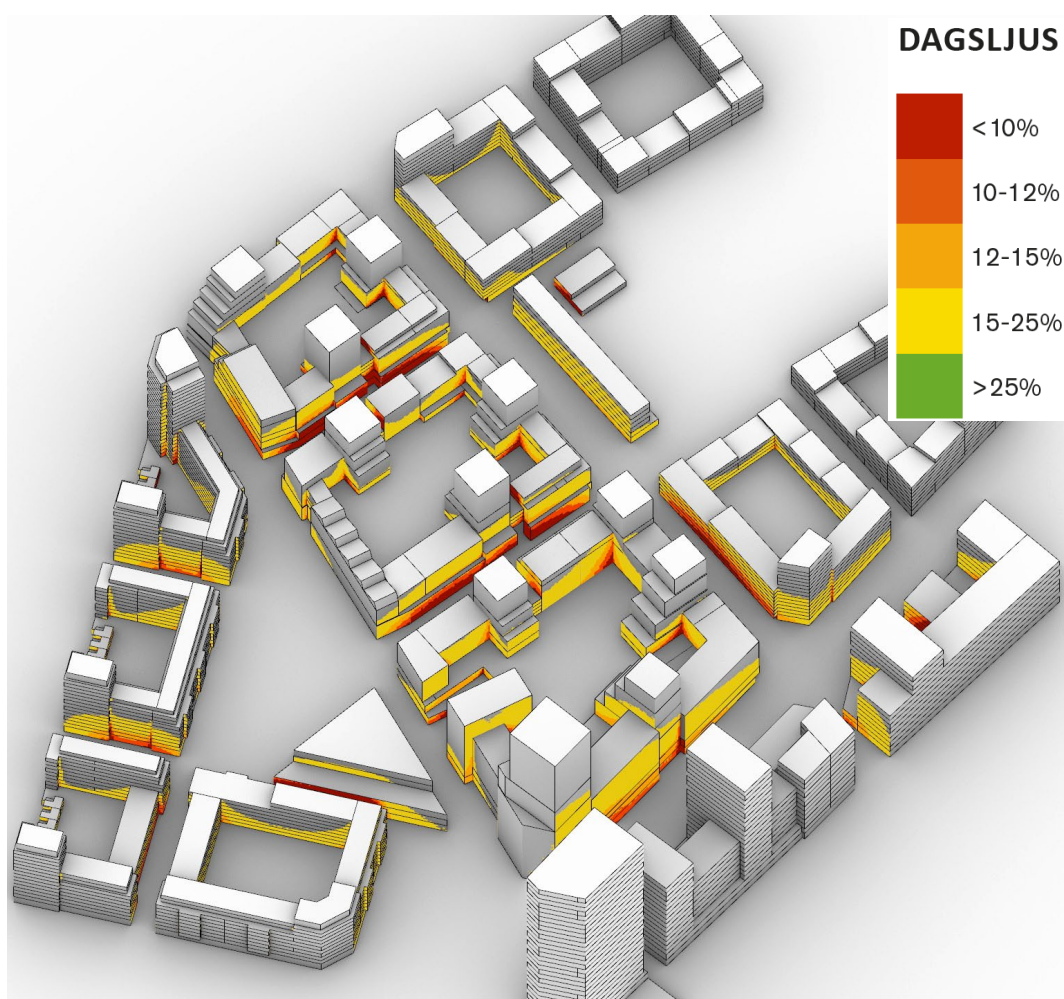
>25 % Acceptabel dagsljusstillgång.

15–25 % Anpassning kan krävas, risk att loftgångar och balkonger inte kan tillåtas.

12–15 % Bör inte tillåtas (gäller endast punkt- och lamellhus)

10–12 % Kan endast tillåtas på mindre ytor av fasaden.

<10 % Bör inte tillåtas.



Illustration, dagsljusförhållanden på fasad. Bild: White arkitekter

Sammanfattningsvis uppvisar huvuddelen av fasaderna i området värden som indikerar goda förutsättningar att åstadkomma goda dagsljusförhållanden inomhus medan andra uppvisar mindre goda förutsättningar där åtgärder kan komma att krävas för att tillgodose kraven på dagsljus. En mindre del uppvisar värden som indikerar svåra eller mycket svåra

förutsättningar. Många byggnader är höga i förhållande till bredden på angränsande gatu- och gårdsrum vilket kan göra att fasader skymmer varandra och en del svårlösta lägen uppstår.

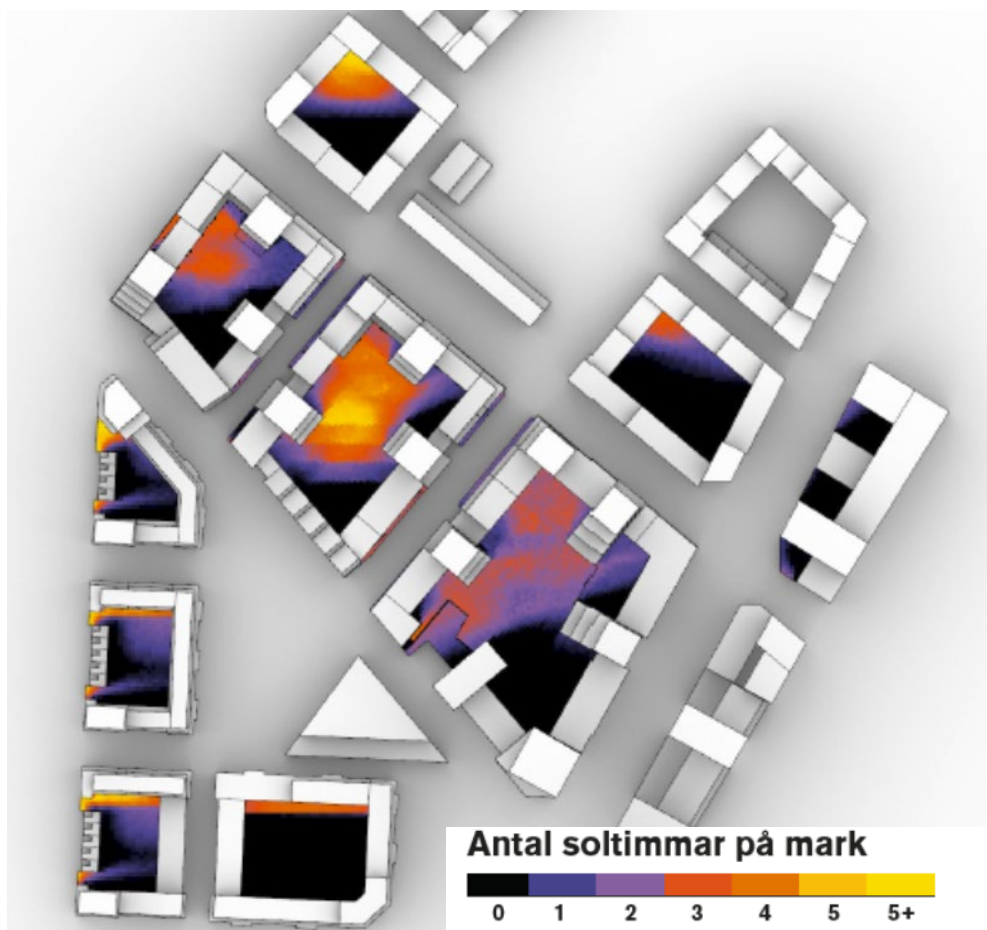
Då plankartan medger en viss variation i utnyttjandet av byggrätterna måste dagsljusstudierna ses som en indikation på var i strukturen dagsljusfrågan kan visa sig svår att lösa. För att säkerställa att byggrätterna ska gå att utnyttja som avsett har en studie genomförts av White arkitekter där möjligheten att skapa acceptabla dagsljusförhållanden studerades i en typlägenhet som placerades i det läge där dagsljusstudien indikerade de sämsta förutsättningarna och där planen medger bostadsändamål. Studien visade att acceptabla dagsljusnivåer kunde uppnås med vissa anpassningar. Med stöd av detta 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 lektyor och sittplatser utomhus, samt 5 timmars sol i ett av vistelserummen i lägenheter, både på vardagjämningen.

En solljusanalys har tagits fram under planarbetet baserad på en schematisk strukturmodell av bebyggelseförslaget. I denna analys 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.

Sammanfattningsvis presterar de norra delarna av strukturen bättre, medan det uppstår en del problemlägen inom kvarteren 61–64. Här är bebyggelsen hög och gatu- och gårdsrummen förhållandevis trånga och i vissa lägen skuggas fasaderna över 6 våningar på stora delar av dagen. I övrigt är det oftast de lägre våningarna som får minst sol. Placering av andra funktioner än bostäder i markplan eller i andra skuggiga lägen kan vara ett sätt att hantera låg tillgång på solljus. Andra åtgärder för att förbättra tillgången på solljus och samtidigt bevara förslagets övergripande struktur kan vara att överväga lägre byggnadshöjder i vissa lägen.



Solförhållanden på mark vid vårdagjämningen. Bild: White arkitekter.

Risk

Riskkällor som berör detaljplanen är Lundbyleden, Hamnbanan, Kvillebangården samt Minelundsgatan vilka samtliga studeras i framtagna riskutredning, (Cowi sept. 2020). 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.

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.

Beräknade risknivåer bedöms som rimliga när hänsyn tas till rekommenderade skyddsåtgärder. Vidare följer placeringen av ny bebyggelse Länsstyrelsens riktlinjer (2006) samt riktlinjerna i GÖP (1999) avseende placering intill Hamnbanan, Kville bangård och Minelundsgatan. Planerad bebyggelse följer inte dessa riktlinjer avseende Lundbyleden. Utifrån beräkningar, kriterier, platsspecifika förhållanden och kvalitativa värderingar görs följande bedömningar gällande skyddsåtgärder för området:

1. Ett bebyggelsefritt område skall upprättas 0–15 meter från Lundbyleden.
Bebyggelsefritt område skall ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till

stadigvarande vistelse. Det bebyggelsefria området kan exempelvis användas för ytparkering, lokalväg samt GC-bana.

2. Barriär/skydd med tät nederkant och som förhindrar mekanisk konflikt mellan avååkande fordon och byggnad samt motverkar att vätska kan rinna in på området ska finnas längs Lundbyleden i hela planområdets utbredning. Olika skydd kan vara aktuella beroende på naturliga barriärer i form av höjdskillnader. 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 med hela sträckan.
3. Entréer/varuintag skall 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).
4. Inom 50 meter från Lundbyleden skall utrymning bort från Lundbyleden vara möjlig.
5. Ny bostadsbebyggelse skall ej placeras som första radens bebyggelse mot Lundbyleden 0–30 meter ifrån Lundbyleden.
6. Ny bebyggelse av offentlig karaktär så som skola, kulturhus, etc. skall ej placeras inom 50 meter från Lundbyleden. Kravet gäller ej bostäder, kontor/verksamheter och handel.
7. Fasadkrav för ny bebyggelse (som vetter mot Lundbyleden inom 0–30 meter från Lundbyleden): Alla fasader inklusive tak skall utformas med ytskikt i obrännbart material. Eventuella fönster ska vara EI30-klassade.

Fasadkrav för ny bebyggelse (som vetter mot Lundbyleden inom 30–50 meter från Lundbyleden): Alla fasader inklusive tak skall utformas med ytskikt i obrännbart material. Eventuella fönster ska vara E30-klassade (vädringsläge är tillåtet).

8. Balkonger (såväl utskjutande som indragna) skall ej uppföras på fasad som vetter mot Lundbyleden. Kravet gäller för fasad närmast Lundbyleden (balkonger på innergårdar är möjliga).
9. För bebyggelse 0–100 meter från Hamnbanan ska fönster/glaspartier i fasad som vetter mot Hamnbanan förstärkas så att större splitterskador motverkas vid en explosion. Exempel på en åtgärd som bedöms uppfylla detta krav är att förse fönster/glaspartier med plastfilm.
10. Ventilationsintag skall placeras högt upp och vetta bort från Lundbyleden/Hamnbanan. Kravet gäller all ny bebyggelse inom 150 meter från

Hamnbanan.

11. Åtgärd som reducerar spridning av giftig gas in på studerat planområde ska uppföras. 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%. Placeringen av planerad bebyggelse i förhållande till varandra och studerade leder bedöms uppfylla detta krav.

I planförslaget har skyddsbestämmelser (m) 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 och 60 där ett bebyggelsefritt område säkerställts närmast leden.

Störande verksamheter

Inom planområdet förekommer verksamheter som hanterar brandfarliga ämnen. Inom ramen för planarbetet har den riskutredning som togs fram i programskedet kompletterats med en fördjupad riskutredning med avseende på brandfarlig eller explosiv vara tagits fram för det aktuella planområdet (*Sweco feb 2020*) I utredningen studeras vilka åtgärder som ska vidtas för att möjliggöra en placering av förskola, bostäder och centrumverksamheter inom området.

Drygt tjugo verksamheter med tillstånd för brandfarlig vätska och gas fanns i området, av dessa var det endast tre verksamheter där skyddsavstånden kan underskridas för aktuellt område. Dessa beskrivs kort nedan.

Mr Döner – restaurang som har tillstånd för 216 liter brandfarlig gas. Restaurangen ligger bortom ca 150 meter, inom köpcenterbyggnad ”Backa 2”.

Coophuset Backaplan – dagvaruhandel som har tillstånd för 3050 l brandfarlig vätska, klass 1, 10 liter respektive 30 liter brandfarlig vätska, klass 2a och 2b samt 30 liter brandfarlig vätska, klass 3. Coophuset ligger sydost om aktuellt område på drygt 100 meters avstånd.

Merkonomen – detaljvaruhandel som har tillstånd för 2 000 liter brandfarlig vätska, klass 1, 1 300 liter brandfarlig vätska, klass 2a samt 2 000 liter brandfarliga aerosoler. Merkonomen ligger nordväst om och strax utanför planområdet.

I utredningen konstateras att de två förstnämnda studerade verksamheterna kommer att avvecklas i samband med detaljplanens genomförande. Dock kan de ligga kvar och utgöra ett problem under utbyggnadstiden. den tredje verksamheten, Merkonomen ligger utanför planområdet och kommer inte att avvecklas i och med planens genomförande.

De riskavstånd som redovisas i utredningen (50 meter för förskola eller annan känslig användning, 25 meter för bostäder och handel) uppfylls till stor del genom planens utformning och genom planbestämmelse om åtgärder (EI60) på fasad närmare än 25 meter.

I stället för att utföra EI60-klassning på ny bebyggelse kan ett alternativ vara att avtala en sådan skyddsåtgärd med verksamhetsutövaren. Möjligtvis kan förvaring av brandfarlig vara redan idag förvaras i klassade skåp eller fasader utförda i brandklassat material.

Detta har inte kontrollerats då det i dagsläget inte finns någon sådan begränsning för verksamheterna. Detta kan vara en billigare åtgärd än att utföra hela den nya bebyggelsens fasad i EI60-klassning. De allra flesta byggnader med mellan 3 och 16 våningsplan klassas som Br1-byggnader (byggnader med stort skyddsbehov). För dessa finns även vissa krav på fasad och brandskydd inomhus enligt Boverkets byggregler

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

Stadens målnivåer för grönytefaktor på allmän plats och kvartersmark.

Miljöutmaningar som legat till grund för beräkningen. De miljöutmaningar som har viktats högst är biologisk mångfald, dagvattenhantering: vattenkvalitet och översvämningar samt tillgång till rekreationsmiljöer. Vegetationens betydelse för lokalklimatet har också tillmätts stor vikt. Utformning av allmän plats, vilket staden styr över, har en avgörande betydelse för att hantera miljöutmaningar.

Miljöutmaningar	Gröna och blå ytor	Ekosystemtjänster	
Tillgång till rekreationsmiljöer	Grönska på mark, träd, buskar, vattenytor	Grönska och vatten erbjuder goda rekreationsmiljöer för både vila och aktivitet	20 %
Dagvattenhantering: vattenkvalitet och översvämningar	Grönska på mark, träd, buskar, vattenytor	Grönska och öppna vattenmagasin både renar och fördröjer dagvatten	21 %
Luftkvalitet	Vegetationsklädda tak, grönska på vägg, buskar	Grönska i rätt höjd fångar upp luftföroreningar	10 %
Buller	Grönska på mark, vegetationsklädda tak, buskar	Mjuka material dämpar buller	10 %
Lokalklimat	Träd, buskar	Träd och buskar svalkar under värmeböljor och ger lä	18 %
Biologisk mångfald	Grönska på mark, träd, vattenytor	Gröna och blå ytor hyser biologisk mångfald	21 %

Miljöutmaningar att hantera inom projektet.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att området delas in i kvarter för bebyggelse och allmänna platser för områdets och allmänhetens gemensamma behov. Det bedöms inte föreligga behov av ytterligare reglering genom fastighetsindelningsbestämmelser.

Tänkt fastighetsindelning, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden m.m., framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Delar av allmän plats kan underbyggas av garage, vilket ställer krav på 3D-fastighetsbildning samt konstruktionsmässig samordning. Exploatör som äger anläggning under allmän plats kan komma att åläggas ansvar att bygga ut allmän plats på egen bekostnad enligt kommunens instruktioner samt överlämna den allmänna platsen till kommunen efter kommunens godkännande. Byggnation inom allmän plats ska utformas i enlighet med gestaltungsprinciper i planarbetet.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark som denne äger. På grund av områdets komplexitet kan ordningen för utbyggnad av de olika kvarteren behöva hanteras i exploateringsavtal. Utbyggnad av kvartersmarken kommer även att behöva samordnas med angränsande allmän plats.

SAMRÅDSHANDLING

Respektive exploatör ska inom sitt kvarter inrymma de tekniska anordningar (t ex transformatorer) som kvarteret kräver. Sådana behov kan även samordnas mellan angränsande kvarter.

Byggnation inom kvartersmarken ska utformas i enlighet med gestaltungsprinciper i planarbetet.

Anläggningar inom vattenområde

Detaljplanen medger byggnation av broar över Kvillebäcken. För dessa kommer vid behov vattendom sökas, alternativt anmälan om vattenverksamhet. Broarna kan även komma att kräva biotopskyddsdispens då de genom skuggning kan komma att påverka bottenfaunan. Om den fridlysta knölnaten påverkas kan även dispens från artskyddsbestämmelserna komma att krävas. För åtgärder som inte kräver tillstånd för vattenverksamhet kan strandskyddsdispens komma att krävas.

Anläggningar utanför planområdet

Detaljplanen ingår i ett planprogramsområde där vissa genomgående gator samt parker för ett större områdes behov kommer att finansieras av flera detaljplaner gemensamt. Dessa gemensamma nyttor beskrivs i mellan berörda parter tecknat ramavtal där de benämns Stomme. Detaljplanen bidrar till Stommen med ett belopp som fastläggs i exploateringsavtalet i enlighet med överenskommelse i ramavtalet.

Drift och förvaltning

- Kvartersmarken driftas och förvaltas av respektive exploatör.
- Allmän plats GATA driftas och förvaltas av Trafikkontoret.
- Allmän plats TORG och park driftas och förvaltas av PARK- och naturförvaltningen.

Kommunala lokalbehov

Inom planområdet kommer det behöva säkerställas lokaler för kommunala behov såsom skola, förskola och bostäder med särskild service mm. Dessa funktioner kan lösas genom inhyrning eller förvärv. Förvärv kan även ske som 3D-fastighetsutrymme i det fall lokalen utgörs som en del av en byggnadsvolym. Exakt metod och volym är vid tidpunkten för samråd inte klargjord och kommer att arbetas vidare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Backa 168:1		3066 m ²	Park
Backa 168:1		374 m ²	Gata
Backa 168:5		5741 m ²	Park
Backa 168:5		2655 m ²	Gata
Backa 169:1		2224 m ²	Gata
Backa 169:3		29 m ²	Gata
Backa 171:3	422 m ²		Kvartersmark
Backa 171:3		1198 m ²	Gata

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Backa 171:4		277 m²	Gata
Backa 172:1	1492 m ²		Kvartersmark
Backa 172:1		9549 m ²	Gata
Backa 172:1		3808 m ²	Torg
Backa 172:1		565 m ²	Park
Backa 172:1		74 m ²	Kulturhus
Backa 173:2		286 m ²	Gata
Tingstadsvassen 3:7	458 m ²		Kvartersmark
Tingstadsvassen 3:7		3713 m ²	Park
Tingstadsvassen 3:7		5310 m ²	Gata
Tingstadsvassen 3:8		2336 m ²	Park
Tingstadsvassen 3:8		1485 m ²	Gata
Tingstadsvassen 3:9	1167 m ²		Kvartersmark
Tingstadsvassen 3:9		1480 m ²	Park
Tingstadsvassen 3:9		1478 m ²	Gata
Tingstadsvassen 3:9		829 m ²	Kulturhus
Tingstadsvassen 4:3	1221 m ²		Kvartersmark
Tingstadsvassen 4:3		360 m ²	Gata
Ny fastighet	1963 m ²		Kulturhus

I de fall en fastighet berörs av allmän plats (gata/park/torg) kommer dessa områden att överföras till lämplig kommunal fastighet. Vilken kommunal fastighet som tillförs marken avgörs senare.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Gällande mark som ingår i allmän plats har kommunen både en rättighet och skyldighet till inlösen från berörd fastighetsägare. I de delar av berört område där mark som är föremål för inlösen ägs av en part i ovan nämnt ramavtal, är formerna för inlösen satta. För övriga delar kommer antingen avtal med berörd fastighetsägare träffas alternativt lantmäteriförrättning sökas utan stöd av avtal.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen innebärande att kvartersmarken delas in i lämpliga fastigheter och allmän plats inlöses enligt ovan. Där allmän plats underbyggs av garage eller annan motsvarande anläggning, ska 3D-fastighetsbildning ske.

Även kvartersmarken kan indelas i 3D-fastigheter för att särskilja användningar till egna förvaltningsobjekt. Förskolor insprängda i byggnad inom kvarter ska 3D-fastighetsbildas så att de inte är en del av en bostadsfastighet. 3D-fastigheter ska uppfylla de byggnadstekniska krav som ställs gällande brandceller, ventilation och övriga funktioner.

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 (FNI) mm.

SAMRÅDSHANDLING

Vid 3D-fastighetsbildning kan krävas att gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamma nyttor som t ex trapphus, hissar, ventilation och övriga för byggnadens funktion nödvändiga anläggningar.

Gemensamhetsanläggning för tillfartsväg kommer att behöva inrättas utanför planområdet, norr om Backa 171:3

Övriga gemensamhetsanläggningar inom och mellan kvarteren bildas efter behov.

Servitut

Servitut kan bildas på kvartersmark i de fall det krävs för att råda bot på ett permanent behov hos någon fastighet. Var detta krävs får utvisas när kvartersmarken planeras vidare. Detaljplanen motsätter inte att servitut bildas. Servitut kan även komma att behövas över allmän plats för t ex balkonger eller skärmtak.

Ledningsrätt

Flertalet allmännyttiga ledningar inom området kommer att behöva flyttas för att möjliggöra exploatering av kvartersmarken. T ex dagvattenkulvertar, gasledning. I samband med exploateringen kommer även vissa allmännyttiga ledningar att nyförläggas.

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i avtal att exploitören 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.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

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

Markavvattningsföretag

Exploateringen kan komma att påverka Kvillebäckens markavvattnings/torrlägningsföretag. Om påverkan ligger inom acceptabla toleranser får kommande projektering avgöra då påverkan beror på val av byggmetod inom området och hur vatten kan fördröjas inom allmän plats. Om påverkan ligger utom acceptabla toleranser får markavvattnings/torrlägningsföretaget omprövas alternativt avvecklas om förutsättningar för det föreligger.

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.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

De arrende- och nyttjanderäts- och hyresavtal som nämns ovan kommer att behöva sägas upp till avflyttning för att inte förhindra detaljplanens genomförande.

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 exploatörerna angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens 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 planens 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.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Kommunen kommer att teckna tillägg till tomträttsavtal gällande fastigheten Backa 173:2 i syfte att hantera intrång av gata på fastigheten.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Tecknas vid behov.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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 tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Tillstånd för, eller anmälan om vattenverksamhet kommer att krävas. Kommunen samordnar sådant tillstånd/anmälan.

SAMRÅDSHANDLING

Biotopskyddsdispens för t ex hantering av trädrader, ev. påverkan på bottenfaunan i Kvillebäcken mm hanteras av den som behöver respektive dispens. Dock ska alltid en samordning med kommunen ske. Detsamma gäller dispens från artskyddsförordningen för åtgärder som påverkar knölnaten, samt strandskyddsdispens för genomförande av stadsdelsparken.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2022

Granskning: 1:a kvartalet 2023

Antagande: 1:a kvartalet 2024

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

Projektering förväntas att inledas omgående efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggnation inom området kommer att ske löpande med start 2023 och 10 år framåt.

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 10 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

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen.

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. Detta innebär ett dåligt utnyttjande av platsen och den kollektivtrafik som finns i området. 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. Även kulturella konsekvenser (KKA) har analyserats med nytt kulturhus 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 men också 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.

Att utveckla och bearbeta i den fortsatta planprocessen: Gestaltning, både inom kvartersmark och allmän plats, studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Kopplingar inom området och till angränsade områden tydliggörs. Tillgänglighet är här en viktig aspekt.

Samspel

Handeln har idag och framgent en viktig som mötesplats i stadsdelen. Även kollektivtrafiken, restauranger, caféer och det planerade kulturhuset blir viktiga mötesplatser. Utbyggnaden av kulturhuset på Backaplan har potential att möjliggöra tillåtande, generationsöverskridande mötesplatser som kan bidra till en balans mellan olika typer av platser och form.

Att utveckla och bearbeta i den fortsatta planprocessen: Områdets möjlighet att fortsätta erbjuda ett varierat utbud av verksamheter med handeln som bas. Möjligheten att tillskapa lämpliga lokaler för att möjliggöra för befintliga kulturidkare med begränsad ekonomi.

Vardagsliv

Ett genomförande av detaljplanen bidrar till ett välfungerande vardagsliv för kommande boende och verksamma inom området 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. De föreslagna skolorna inom planområdet genererar ett behov av fria större än vad som kan tillgodose inom skolkvarteren. Kompensationsytor i stadsdelsparken samt parken norr om kvarter 26 finns tillgängliga men får enligt programkrav inte uppgå till mer än 30 % av parkytan. Med nuvarande utformning innebär detta ett underskott på ca 1500 m² när även den skola som planeras inom angränsande planområde i norr räknas in.

Att utveckla och bearbeta i den fortsatta planprocessen: Fortsatt arbete med gestaltning av allmän plats för att skapa säkra och tydliga stråk. Fortsatta studier av utformning av och innehåll i de olika parker och gröna stråk som föreslås samt gårdsmiljöer inom kvartersmark. Precisering och utformning av de föreslagna förskolegårdar och närmare studier av hur dessa kan integreras i bostadsgårdarna på ett bra sätt. Området under byggtiden – tydliga stråk, en fungerande etappvis utbyggnad. Fördjupade studier av bebyggelsen utifrån aspekterna dagsljus och buller.

Identitet

Identiteten som känd handelsplats består, men ändrar karaktär. Kulturhusets gestalt kommer vara identitetsskapande för området. 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. 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. Miljöerna runt Kvillebäcken har stor betydelse för att ge en identitetsmässig kontinuitet i området.

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

Hälsa och säkerhet samt barnperspektivet

Parkstråket och promenadvägen - Aktiv Urban Grönska med aktiviteter genom området blir en miljö och mötesplats för alla åldrar fri från krav på konsumtion. Även handels olika mötesplatser är tillgängliga för de unga.

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 framförallt 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.

Att utveckla och bearbeta i den fortsatta planprocessen: Trygga hållplatser, säkerställa att barns rörelsebehov tillfredsställs i närmiljön, en fungerande utbyggnadsfas med acceptabla bullernivåer under utbyggnadsfasen.

Program för Backaplan

Föreslagen kvartersstruktur är baserad på planprogrammet och har under detaljplanearbetets gång bearbetats av Stadsbyggnadskontoret 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

Inom detaljplanen tillgodoses programområdets behov av skolplatser i åk 7–9 och ca hälften av behovet inom åk f-6. Behovet av friyta för skolorna kan inte lösas helt inom kvarteret, utan kompensationsytor i angränsande parker tas i anspråk. Inom planområdet genereras ett behov av ca 350 förskoleplatser motsvarande ca 20 avdelningar. Dessa tillgodoses inom aktuell plan genom bestämmelse. Behov och lokalisering skall studeras vidare ihop med berörda parter inom staden och fastighetsägare. Utöver skolor möjliggör detaljplanen en större idrottshall, särskilt boende och kulturhus.

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

Lokaler för verksamheter säkerställs inom planområdet, Frågan om hyresnivåer säkerställs inte i detaljplanen.

Upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar ska variera

Inom planarbetet diskuteras behovet av varierade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Upplåtelseformer regleras inte i planen, möjligheten att reglera lägenhetsstorlekar studeras i samverkan med fastighetsägarna.

Friytetal gäller för park och skolgårdar

De föreslagna skolorna inom planområdet genererar ett behov av friyta större än vad som kan tillgodoses inom skolkvarteren. Kompensationsytor i stadsdelsparken samt parken norr om kvarter 26 finns tillgängliga men får enligt programkrav inte uppgå till mer än 30% av parkytan. Med nuvarande utformning innebär detta ett underskott på ca 1500 kvadratmeter när även den skola som planeras inom Dp3 räknas in.

Inom planområdet görs avsteg från kravet på 35m² friyta per barn vid förskolor. I stället har 25m² använts som nyckeltal vid beräkning av friyta på bostadsgård.

Ca 2,8 hektar stadsdelspark säkerställs inom planområdet.

SAMRÅDSHANDLING

Planförslaget säkerställer genom planbestämmelse en ekologisk kantzon längs Kvillebäcken i enlighet med programmet.

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.

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

För Backaplan gäller samma parkeringstal som för Göteborgs innerstad, vilket bland annat innebär 0,2–0,5 bilplatser per lägenhet och 0–13 bilplatser per 1000 kvm BTA handel. En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram inför samråd och biläggs planhandlingarna. Utredningen uppdateras inför granskning med avseende på b la genomsnittlig lägenhetsstorlek.

Klimatanpassning sker genom markhöjning

Planområdet höjdsätts för att hantera översvänningsrisk och skyfall.

Utvecklingen sker etappvis söderifrån

Samrådsförslaget hanterar inte aspekten. Planområdet utgör den sydligaste etappen inom programområdet.

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 är ett nytt verktyg och har inte använts vid framtagandet av Program för Backaplan. En fullständig analys utifrån indikatorerna har inte 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 %

SAMRÅDSHANDLING

Planförslaget: Park 24 %

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: 2,1, för södra delområde ca 2,5.

5. Sammanlagd friyta / boende

Rekommendation: Minst 15 m².

Planförslaget: Gård + park per boende 14,8 m² (Parkerna i norra delområdet ej inräknade. Skolkvarteren ej inräknade) Ingen hänsyn tagen till kompensationsytor eller förskolegårdar. 7,5 m² friyta i park per boende.

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.

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 programområdet som omfattas av planförslaget som ett

område där stor täthet är lämplig varför programmets generella riktlinjer (*Program för Backaplan, s 41, exploateringsgrad*).

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 genomförs i samband med samråd för detaljplanen.

Kommunens sammanvägda bedömning utifrån identifierade omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, 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 kollektivtrafikförsörjning 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 översvämningsrisk 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:

SAMRÅDSHANDLING

- MKN luft överskrids i gaturum – gaturum har efter utredningen breddats. Ytterligare anpassningar enligt utredarens rekommendationer kommer göras och bedöms möjliga. Beräkningar uppdateras inför granskning.
- Kvillebäcken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. MKN vatten försämrar ej. Målnivån avstämd med LST 2018-10-04, inom ramen för program för Backaplan. Dagvatten fördröjs lokalt innan det når Kvillebäcken. Kvillebäcken får 6 m ekologisk + 4 m ekologisk och social (totalt 10 m) 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 – avhjälpande 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. Länsstyrelsen ansåg 2021-04-23 att ytterligare information om planförslagets utformning behövdes för att kunna ta ställning till frågan om betydande miljöpåverkan. Undersökningssamrådet genomförs i samband med att planen är föremål för samråd. Länsstyrelsen noterar följande frågor som viktiga inför den fortsatta bedömningen:

- Frågor rörande luft, buller, vibrationer och markföroreningar.

SAMRÅDSHANDLING

- Risker från farligt gods transporter och skyfall.
- Ekologiska kantzonen vid Kvillebäcken, nödvändigt att för att inte försämrade vattendraget.
- Reglering av antal broar över Kvillebäcken
- Andel hårdgjord yta
- Hantering av dagvatten

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 kollektivtrafikhärläge 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 försämrade, 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 Kvilleån 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. 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. Vattenförekomsten Göta älv kan påverkas positivt av att dagvattnet inom området tas omhand och renas på platsen på ett bättre sätt. Åtgärder ska tas i byggskedet för att slamning och sedimentation som påverkar naturliga vattenmiljöer inte ska ske.

Enligt föreslagen dagvattenhantering bedöms planens påverkan på MKN för Kvillebäcken uppnå de krav som utsläpp som finns och att möjligheterna att uppnå god status inte påverkas negativt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Detaljplanen ingår i ett större område som omfattar flera detaljplaner för vilket Kommunfullmäktige beslutat om volymen på stadens investering. Investeringsbeslutet är baserat på en ekonomisk förstudie där stadens intäkter gällande markförsäljning och exploateringsbidrag samt kostnader för utbyggnad av allmän plats, marksanering av både allmän plats och stadens kvartersmark, geotekniska åtgärder mm har beskrivits.

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och exploateringsbidrag samt utgifter för inlösen av allmän plats, markmiljöåtgärder mm.

Fastighetsnämnden får utgifter för anläggande av allmän plats.

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

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av skola med idrottshall.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av gatuanläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gator inom planområdet

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av park- och torganläggningen i form av ränta och avskrivningar och för skötsel och underhåll av torg och park inom planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av kommunens Va-anläggning inom planområdet.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för skola. Lokalnämnden får kostnader för inhyrning av förskolelokaler och BmSS. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen. Planen har som syfte att möjliggöra en lämplig lägenhetsfördelning avseende större lägenheter. En forskningsstudie genomförd av RISE inom projektet SIGURD (2021) visar att en väl avvägd variation i bostadsstorlekar påverkar behovet av sociala insatser och därmed driftskostnader

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatorerna i planområdet får utgifter för exploateringsbidrag, markförvärv samt utbyggnad av den egna kvartersmarken. Exploatorerna får intäkter från försäljning av kvartersmark och uthyrning av lokaler.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Backa 168:1

Fastigheten är idag planlagd för industriändamål och är i kommunal ägo. Den är uthyrd till en däckverkstad. Upplåtelsen kommer att behöva sägas upp. Fastigheten planläggs som allmän plats – park.

Backa 168:5

Fastigheten är idag planlagd för industriändamål och är i kommunal ägo. I föreliggande detaljplan kommer tillåten markanvändning istället vara skola. Stora delar kommer även bli allmän plats – park. Befintlig upplåtelse till ett bussbolag kommer att behöva sägas upp. Då fastigheten är belägen inom f d deponiområde, kommer kostnaderna för markmiljöåtgärder vara mycket höga. På fastigheten kommer det att belöpa ett exploateringsbidrag samt anslutningsavgifter till teknisk infrastruktur som kommer att finansieras av skattemedel och är del av kommunens investering i området.

Backa 171:3

Fastigheten är idag planlagd för handelsändamål. I föreliggande detaljplan kommer tillåten markanvändning istället att vara centrumverksamheter och kontor. Fastigheten kommer genom fastighetsreglering att behöva ändras i omfattning för att anpassas till ny detaljplans struktur vilket innebär att mark kommer behövas köpas till från angränsande kommunal fastighet samt mark kommer lösas in som allmän plats. Befintlig byggnad kommer att behöva rivas. Restfastigheten som blir belägen utanför denna detaljplan kommer inom kort att planläggas i kommande planarbete inom planprogramsområdet. På fastigheten kommer det att belöpa ett exploateringsbidrag samt anslutningsavgifter till teknisk infrastruktur.

Backa 172:1

Fastigheten är idag planlagd för handelsändamål. I föreliggande detaljplan kommer tillåten markanvändning istället vara centrumverksamheter och bostäder mm i stora volymer. Fastigheten kommer att delas upp till att omfatta sex kvarter varav ett avsett för skola. Delar av fastigheten kommer att lösas in som allmän plats, varav viss inlösen kommer att ske som 3D-fastighetsutrymme pga. att gator kommer att underbyggas med garage. Kvarteren kommer även att tillföras mark från angränsande kommunal fastighet. På fastigheten kommer det att belöpa ett exploateringsbidrag samt anslutningsavgifter till teknisk infrastruktur.

Backa 173:2

Fastigheten är idag planlagd för handel- och industriändamål. I föreliggande detaljplan kommer delar av fastigheten att planläggas som allmän plats. Denna kommer att behöva inlösas. Fastigheten är upplåten med tomträtt, vilket innebär att tomträttsavtalet kommer behöva ändras och avgälden ändras. Det arrende för parkeringsändamål som är kopplat till fastigheten kommer att behöva sägas upp.

Tingstadsvassen 3:6–3:8 och 4:3

Fastigheterna är idag planlagda för centrumändamål och industri. I föreliggande detaljplan kommer tillåten markanvändning istället vara centrumverksamheter och bostäder mm i stora volymer. Fastigheterna kommer att omarronderas till fyra separata kvarter samt bli föremål för inlösen av allmän plats. Kvarteren kommer även tillföras kommunal mark för att bilda lämpliga enheter. Fastigheterna kommer att behöva bekosta flytt av befintlig gasledning samt markmiljöåtgärder. På fastigheterna kommer det att belöpa ett exploateringsbidrag samt anslutningsavgifter till teknisk infrastruktur. Del av fastigheterna kommer att överlåtas till kommunen i syfte att tillskapa tomt för kulturhus.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Eva Tenow

Anna Norbäcker

Planchef

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger

Daniel Josefson

Distriktschef

Projektledare