

# Detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen, inom stadsdelen Backa (DP 3)

## Utökat förfarande

### PLANBESKRIVNING



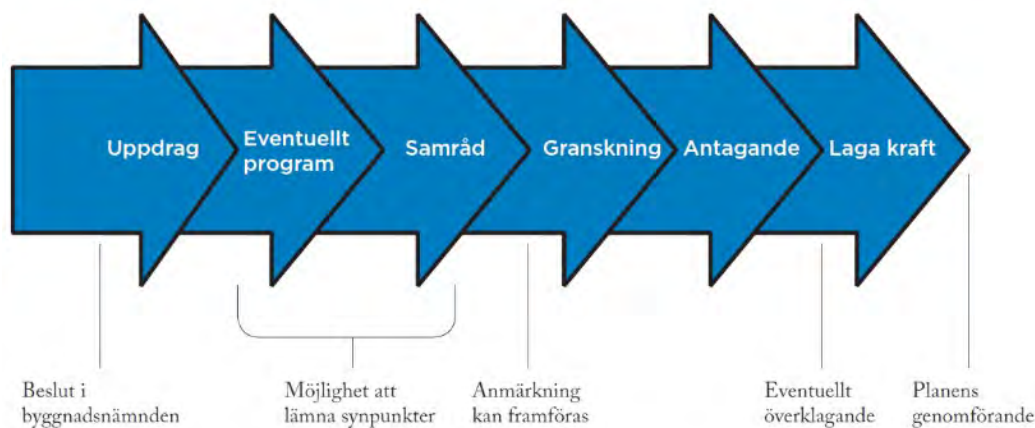
*Figur 1. Flygbild från ovan Arödsberget med utbyggnad av Backaplans pågående planärenden. DP3 i förgrunden, Göta Älv i bakgrunden. White oktober 2025.*

## Granskningshandling

## 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 2019-12-17 med beslut från nämnd om startplan 2020. Det finns två beslut om planbesked som grund till planstart (2018-03-20 och 2018-11-27).

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se)

## Granskningstid

Granskningstiden är 2026-02-25 – 2026-03-24.

Information om planförslaget lämnas av:

Janna Bordier, planhandläggare stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 1958

Tobias Gunnarsson, exploateringsansvarig, exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 1270

# GRANSKNINGSHANDLING

Granskningshandling

Datum: 2026-02-10

Aktbeteckning: 2 -5688

Diarienummer SBF-2023-00084

Handläggare SBF: Janna Bordier

Tel: 031-368 19 58

janna.bordier@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer EXF-2023-00632

Handläggare EXF: Tobias Gunnarsson

Tel: 031- 368 12 70

tobias.gunnarsson@exploatering.goteborg.se

## Detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor, och service vid Backavägen och Norra Deltavägen, inom stadsdelen Backa

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

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser (a-d)
2. Planbeskrivning (denna handling)

#### Övriga handlingar:

3. Planprogram med samrådsredogörelse
4. Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
5. Illustrationsritning
6. Grundkarta
7. Samrådsredogörelse

#### Utredningar:

- |  |  |
|--|--|
| <b>Utformning, gestaltning och Vistelsekvalité</b>   |  |
| 8. Kvalitetsprogram Backaplan vers.1.9, SBK 2025-10-06   | 11. Backaplan- gestaltning av två bostadsnära parker inom DP3, Liljewall, 2023-03-02 |
| 9. Gestaltningsprogram för allmän plats gata och promenadstråk Backaplan DP2 och DP3, Mareld landskapsarkitekter, 2023-09-21 | 12. Sol- och dagsljus, White 2025-10-01  |
| 10. Fördjupad förslagshandling Kvillebäcksparken version 2, Exploateringsförvaltningen, 25-10-23                             | 13. Luftmiljö- och lokalklimatutredning Backaplan DP3, COWI 2022-06-09               |
|  | 14. Luftutredning för Backaplan DP3, COWI 2025-09-03                                 |
|  | 15. Stadsformsanalys Backaplan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2025-11-30                |

## Naturmiljö

16. Grönstrukturutredning, Park- och naturförvaltningen 2022-10-18
17. Backaplan DP3 Detaljplanens inverkan på status och knölnate i Kvillebäcken, SWECO 2025-07-22
18. Inventering av knölnate, EnviroPlanning 2025-12-12

## Trafik, mobilitet och dagvatten

19. PM Trafikutveckling i Backaplan, Exploateringsförvaltningen 2025-03-10
20. Trafik- och utformningsförslag DP3, Cowi 2025-11-21
21. Fördjupad mobilitets- och parkeringsutredning Backaplan DP3 v1.3, Trivector 2025-09-12
22. PM Allmänna mobilitetsrutor på kvarteretsmark i gatan, Backaplan DP3, Exploateringsförvaltningen 2025-11-21
23. Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten 2025-11-20

## Störningar

24. Trafikbullerutredning, Cedås Akustik 2025-11-24
25. DP 3 Backaplan, Göteborg – Detaljstudie av verksamhetsbuller, Efterklang 2024-11-21
26. Riskutredning brandfarlig vara DP3 Backaplan, Sweco 2021-08-19
27. Kvalitativ riskutredning för Backaplan DP3, Cowi 2022-03-30 (*Farligt gods*)
28. Kompletterande PM till riskutredning för Backaplan DP3 avseende kvarter 26, ProSa 2025-08-29
29. Luktutredning, Sweco Environment 2024-04-19
30. Vibrationsutredning Backaplan DP3, Norconsult 2021-09-01

## Geoteknik och markmiljö

31. Geotekniskt utlåtande, Exploateringsförvaltningen 2020-03-03 rev 2.2 2025-12-17
  - a. Bilaga 1: DP2 Detaljerad geoteknisk utredning för detaljplan, Ramböll 2021-11-23
  - b. Bilaga 2: DP3 Tekniskt PM Geoteknik + bilaga, WSP 2021-08-25.
32. PM Geoteknik (fördjupad Stabilitetsutredning längs Kvillebäcken) och Projekterings-PM/ Fördjupad stabilitetsutredning, Markera 2025-10-24.
33. Backaplan DP3 - Förorenad mark, Liljemark Consulting 2022-02-23 *Underliggande rapporter enligt referenslista kan erhållas av Stadsbyggnadsförvaltningen.*
34. Övergripande riskbedömning avseende förorenad mark samt riktlinjer för hantering av deponigas, Sweco 2021-10-28
35. Övergripande åtgärdsutredning privat mark, Liljemark Consulting 2024-06-18
36. Övergripande åtgärdsutredning, kommunalägd mark, Exploateringsförvaltningen 2025-12-09
37. PM grundvattensäkerhet avseende detaljplan 3, Backavägen-Norra Deltavägen inom stadsdelen Backa, Fluntinge AB 24-04-15

## Utredningar från programarbetet

- [Backaplan - Program för Backaplan - Plan- och byggprojekt - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#) Se handlingar under ”Program-inför godkännande”.
- Social konsekvensanalys och Barnkonsekvensanalys, ÅF maj 2018
  - Naturvärdesinventering, Calluna 2018-10-16

## GRANSKNINGSHANDLING

- Inventering av knölnate – nedre delen av Kvillebäcken 2018, Park- och naturförvaltningen juli 2018

# GRANSKNINGSHANDLING

SAMMANFATTNING	7
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	7
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	9
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	13
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	15
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	16
<i>Syfte</i>	17
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	17
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	21
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	26
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	31
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	31
<i>Service</i>	33
<i>Sociala förutsättningar</i>	34
<i>Teknisk försörjning</i>	36
<i>Risk och störningar</i>	37
DETALJPLANENS INNEBÖRD	45
<i>Orienterings- och läshjälp</i>	45
<i>Planens huvuddrag och struktur</i>	46
<i>Bebyggelse och markanvändning</i>	48
<i>Gestaltning</i>	48
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	60
<i>Social service</i>	75
<i>Handel och verksamheter</i>	77
<i>Parker och grönstråk</i>	78
<i>Strandskydd</i>	86
<i>Teknisk försörjning</i>	90
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	99
<i>Övriga åtgärder</i>	100
<i>Planbestämmelser</i>	111
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	156
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	157
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	167
<i>Avtal</i>	173
<i>Dispenser och tillstånd</i>	176
<i>Tidplan</i>	177
<i>Genomförandetid</i>	177
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	178
<i>Nollalternativet</i>	178
<i>Miljökonsekvenser</i>	178
<i>Sociala konsekvenser</i>	199
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	204
<i>Överväganden och prioriteringar</i>	207
<i>Miljömålsuppföljning</i>	217
<i>Uppföljning Program för Backaplan</i>	218
<i>Uppföljning Indikatorer för hållbar stadsbyggnad</i>	221
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	223

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger på Hisingen, ca 2 km norr om Göteborgs centralstation. Aktuell detaljplan utgör en del av en större omvandling av området kring Backaplan. Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att Backaplan ska utvecklas till en blandstad med en stor andel bostäder. Detaljplanen bygger på *Planprogram för Backaplan* som beslutades av Byggnadsnämnden våren 2019. Planen omfattar den fjärde etappen i förverkligandet av planprogrammets utveckling av Backaplansområdet.

#### Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att utveckla en del av det nya Backaplan till en tät, grön och stadsmässig stadsdel med en god livsmiljö och del av innerstaden och Hisingens centrum. Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra bostäder, lokaler för centrumändamål samt social service i form av skola, förskolor och idrottshall. Stadsstrukturen är kvarterstad med kringbyggda kvarter. Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för en hållbar och attraktiv stadsdel med omsorgsfullt och stadsmässigt utformad bebyggelse med god tillgång till parker och grönytor.



Figur 2. Orienteringskarta med plangräs och dagens gatunamn.



Figur 3. Flygbild: Backaplan sett från norr. Göteborgs Stad 2015 05 27

Planområdet omfattar cirka 16 hektar. Marken ägs dels av Göteborgs Stad, dels till stor del av de privata fastighetsägarna Norra Backaplans Bostads AB samt Balder Projektutveckling AB.

Marken är ett verksamhets- och handelsområde och till stor del hårdgjord. Endast ett fåtal verksamheter är kvar inom planområdet. Marken är utfyllt och stora delar utgörs också av ett före detta deponiområde som kräver sanering. De naturliga jordlagren under fyllningen utgörs av lera med en mäktighet på ca 50 till 100 meter. Leran vilar på friktionsjord ovan berg. Inga stabilitetsproblem föreligger inom kvartersmarken, varken i dagsläget eller för framtida planändamål då området har mycket marginella höjdskillnader. Det låglänta planområdet medför dock betydande översvämningsrisker från högvatten i havet och i Göta älv, höga flöden i Kvillebäcken och vid kraftiga skyfall.

De främsta naturvärdena finns i och i anslutning till Kvillebäcken med dess stränder. I bäcken har även den akut hotade och rödlistade vattenväxten knölnate haft en av få växtlokaler. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet, och befintlig bebyggelse saknar kulturhistoriska värden. I princip hela Backaplan är utfyllt och stora delar utgörs också av ett före detta deponiområde. Föroreningar i mark och grundvatten har konstaterats inom i princip hela området. Inom den före detta deponin har därtill förekomst av deponigas ställvis påvisats.

Planområdet trafikförsörjs i dag främst via Lundbyleden och Minelundsvägen. Kollektivtrafiken är begränsad, men planeras att utvecklas med en ny spårväg i Backavägen och en ny järnvägsstation i Brunnsbo, norr om planområdet. Stora delar av området påverkas av buller från väg- och tågtrafik. Halterna för alla värden av

kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) är höga längs Backavägen och även vid Norra Deltavägen men miljö kvalitetsnormerna för PM<sub>10</sub> klaras i planområdet med marginal för både nuläget och år 2040. Planområdet ligger nära ett flertal transportleder för farligt gods men på acceptabelt avstånd enligt de riktlinjer för riskhanteringsprocessen som presenteras i Göteborgs översiktsplan (1999).

### Planens innebörd och genomförande



Figur 4. Visionsbild: framtidens Backaplan när Detaljplanerna DP0 till DP4 är utbyggt (se vidare om etappindelning under Planens syfte och förutsättningar)– White oktober 2025

#### Huvudanvändning

Detaljplanen innebär att det kan skapas ny stadsbebyggelse som präglas av kvartersstadens karaktär med kringbyggda kvarter med möjlighet till gröna gårdsmiljöer samt en tydlighet mellan offentligt och privat. Kvarteren består i huvudsak av bostadsbebyggelse med verksamheter i form av handel, kontor och andra centrumverksamheter i markplan mot huvudgator. Detaljplanen omfattar ca 2400 lägenheter och minst 4300 m<sup>2</sup> BTA centrumverksamheter.

För att tillgodose områdets behov av utbildningsplatser planeras en F-9 skola med stor idrottshall samt en förskola med 8-10 avdelningar. Därutöver möjliggörs för förskolor inom de fyra kvarteren med bäst solförhållanden.

#### Struktur

Då Backaplan avses bli en del av Göteborgs centrum och en tät grön innerstad har stort fokus legat på att skapa *stadsmässighet* och *trygghet*, i den mån stadsstrukturen kan bidra med det. För en sammanhållen utformning inom Backaplan mellan planområdena finns

## GRANSKNINGSHANDLING

ett övergripande kvalitetsprogram vars gestaltungsprinciper utgör underlag för detaljplanens reglering av byggnadernas volymer och utformning.

Detaljplanen innebär att det befintliga gatunätet förändras och området får en delvis ny struktur. Strukturen bygger på att kvarter grupperas kring en lokal park som tillsammans bildar ”Storkvarter”. Storkvarteren binds samman med stadsmässiga huvudgator (markerade med rött i kartan nedan) medan trafiken inom storkvarteren är mycket begränsad. Det blir en tydlig uppdelning mellan huvudgator, med alla typer av trafik, och lugnare bostadsgator och parkrum inne i storkvarteren.

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



**Röda stadsrum** Större gaturum med stark offentlig karaktär som binder samman områdets storkvarter. Angränsande bottenvåningar inrymmer främst verksamhetslokaler.

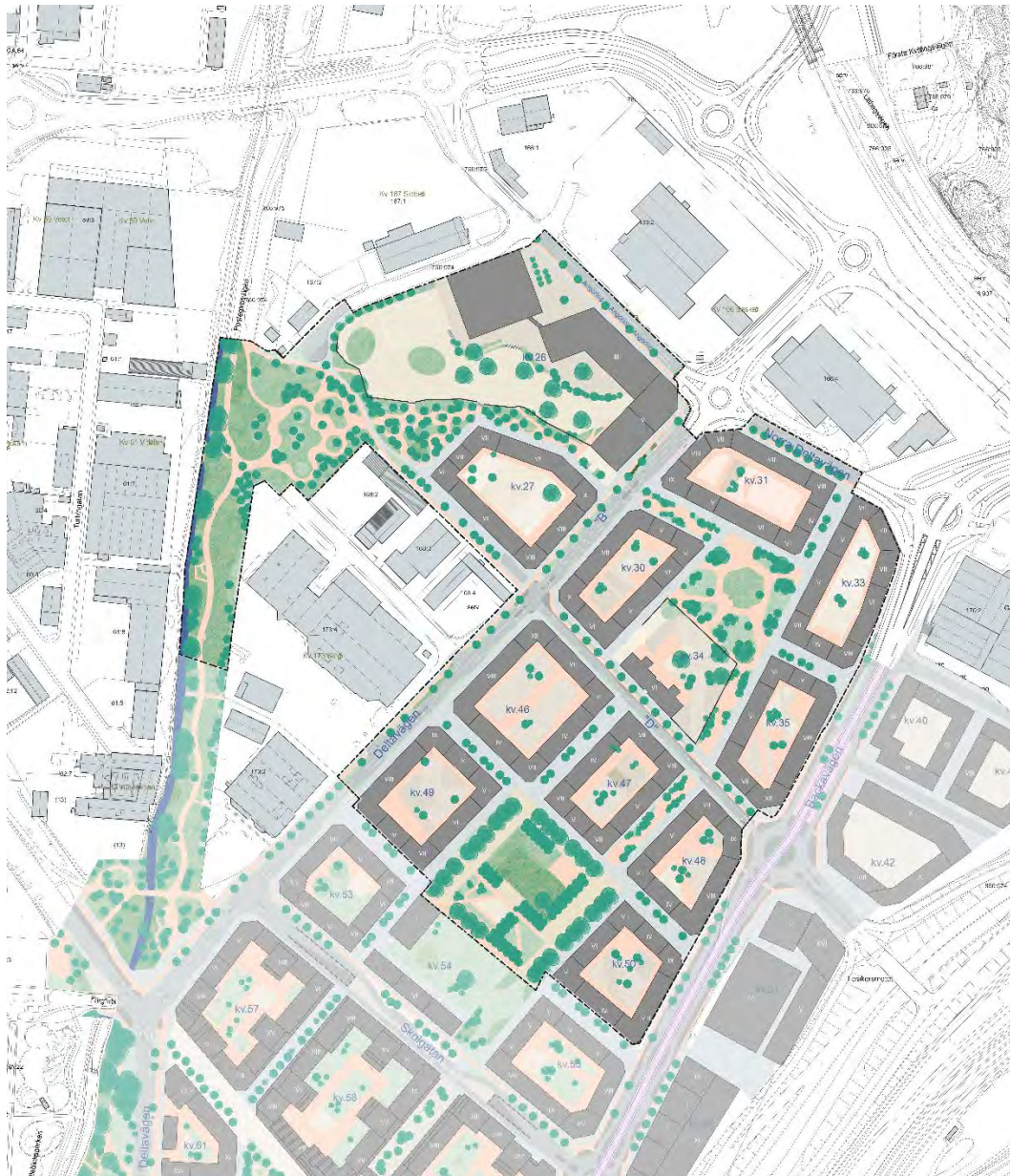
**Gröna stadsrum** Områdets parker och promenadstråk med prioritet för gående. Lugn karaktär med mycket begränsad motortrafik som endast har mål till angränsande byggnader.

**Gula stadsrum** Lokala gaturum som binder samman röda och gröna stadsrum. Garageinfarter lokaliseras närmast de röda gatorna, därutöver endast begränsat med biltrafik. Karaktär av bostadsgator med prioritet för gående och cyklister.

Figur 5. Strukturbild över hela Backaplan med stadsrumskaraktärer. Skrafferade ytor är utvecklingsområden där struktur och gaturum fortsatt utreds.

## Volym

Bebyggelsen utformas med högre byggnader mot de huvudgator som omgärdar storkvarteren och något lägre byggnader kring kvarterens parker. Lägst blir bebyggelsen mot de mellanliggande, smalare lokalgaterna för att släppa in mer sol på gator och gårdar. Genom att storkvarterens hörn markeras med högre byggnader anknyter byggnadsvolymer till den höga bebyggelsen i Backaplansområdets centrum inom DP2. Variationen i byggnadshöjderna längs huvudgatorna är även viktig för att förbättra luftmiljön.



Figur 6. Illustrationskarta.

## Gestaltungsprinciper

Kvarteren har en tydlig uppdelning mellan offentlig och privat mark och huvudprincipen är att fasader ska placeras i fastighetsgränser. Entréer ska vändas mot gata och bottenvåningarna ges en avvikande utformning med högre detaljeringsgrad för att stärka

## GRANSKNINGSHANDLING

upplevelsen i ögonhöjd. Upplevelsen av gaturummet regleras även genom krav på viss andel fönster i bottenvåningar och en variation i gestaltningen utifrån kvarterens trapphusenheter. Balkonger regleras för att ge prioritet till gatuträden och utifrån stadsrummens offentliga karaktär.

### Allmän plats

Planen ska säkerställa en omsorgsfull utformning av gator, torg och parker. Planen reglerar offentliga grönytor i form av parker och gröna stråk där riktvärdet är minst 7,5 m<sup>2</sup> användbar grön friyta per boende. Detta tillgodoses genom stadsdelsparken, bostadsnära parker och promenadstråket genom området.

Det befintliga grönstråket längs Kvillebäcken breddas och blir en del av en stadsdelspark som sträcker sig genom hela Backaplansområdet. Stadsdelsparken och parkytorna i storkvarteren, så kallade bostadsnära parker, binds samman med ett grönt promenad- och motionsstråk integrerat i gatustrukturen. I Figur 5 ovan är detta markerat med grön streckad linje.

Utmed Kvillebäcken och dess gröna stränder skapas en ekologisk kantzon på 6 meter längs åstranderna. Samtliga gator utformas med ambitionen att de ska kunna planteras med sammanhållna trädader. Trädalléer utmed gator samt grönska i parkerna förstärker rumsligheter och bidrar till ett bättre mikroklimat samt en större variation och rikare upplevelse av de olika stadsrummen.

### Trafik och parkering

Detaljplanen prioriterar gång-, cykel- och kollektivtrafik. Biltrafik hänvisas i första hand till röda huvudgator och infarter till garage begränsas till den del av lokalgatorna som ligger närmast huvudgatorna för att begränsa biltrafiken inom storkvarteren. Parkeringen begränsas med BTA för respektive kvarter för att verka för stadens mål om låg andel biltrafik i området. Bilparkering anordnas i garage under bostadsgårdarna utom i kvarter 30, 48 och 50. Kvarter 30 med anledning av trafiksäkerheten invid förskolan och att det saknas infartsmöjligheter. Kvarter 48 och 50 för att begränsa risken för köbildning i Leråkersmotet och för att undvika smittrafik genom lokalgator avsedda för prioriterad skolväg. En översyn pågår för en eventuell sänkning av parkeringstalet totalt inom DP3. Regleringen av bruttoarea för parkering kan komma att justeras både genom minskning och annan fördelning av bruttoarean mellan kvarteren. En förändring efter granskningen förutsätter att det inte påverkar trafikflödena kring Leråkersmotet negativt.

### Övrigt

Skyfallsvatten hanteras genom höjdsättning av marken som leder vattnet till parker respektive skolgården se vidare under dagvattenhatering på sidan 92. Strandskydd föreslås upphävas inom planområdet med undantag för ekologisk kantzon på 6 meter ängs Kvillebäcken.

### Genomförande

Marken inom planområdet är till stor del privatägd. Kommunen äger ett sammanhängande markområde i planens nordvästra del samt ett mindre markområde i sydöst. Kommunen kommer att lösa in mark för allmän plats och förvärva mark för skola/förskola. Delar av marken som kommunen äger kommer att överlåtas till privat fastighetsägare medan andra delar kommer att upplåtas för social service i form av skola

och idrottshall. Mark som tas i anspråk för allmän plats kommer att överföras till lämplig kommunägd fastighet. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatör/fastighetsägare. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartermark inom detaljplanen.

## Överväganden och konsekvenser

### Miljökonsekvenser

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan utifrån en sammanvägd bedömning av identifierade omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. 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. Åtgärder som viss vegetationsröjning, att åtgärda direkta dagvattenutsläpp i ån och skapar en större flikighet längs delar av bäcken bör vara positiva för knölnaten. Denna typ av åtgärder bör dock ske etappvis och inte över större ytor samtidigt. På så sätt säkerställs att knölnaten alltid har någon opåverkad växtplats varifrån den kan återkolonisera åtgärdade områden. Viktigt är även att anläggande av erosionsskydd görs i förenlighet med MKN-vatten. Genom att i största möjliga mån använda mjuka, växtbaserade skydd bedöms detta möjligt. Planområdet består med undantag från Kvillebäcken av mark för handel och industri som har låga naturvärden och saknar skyddsstatus.

De sannolika miljöeffekterna avses avhjälpas eller reduceras till en acceptabel nivå genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen. Miljöeffekterna omfattar miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft, MKN vatten, påverkan på Kvillebäckens kantzon och den fridlysta knölnaten, markföroreningar, buller och vibrationer.

### Sociala konsekvenser

Omvandlingen av Backaplan bidrar till att koppla samman Hisingen med fastlandet och låta innerstaden växa över älven. När Backaplansområdet 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 minskar och/eller försvinner.

Nybyggnation är alltid dyrare än snittkostnader i äldre byggnader vilket begränsar vilka som har möjlighet att köpa eller hyra bostäder och lokaler i nyproduktion. Över tid kan dock prisnivån komma att jämnas ut sig. I Backaplan bidrar bland annat svåra markförhållanden till än högre byggkostnader. Risk finns även för stor andel små lägenheter då det ger bäst kvadratmeterpris men ytterligare begränsar möjligheten för en bred social sammansättning i planområdet. Variation i upplåtelseform är en annan variabel för större variation, men kan inte styras i en detaljplan.

## GRANSKNINGSHANDLING

De viktigaste mötesplatserna inom planområdet blir de allmänna parkerna inom varje storkvarter stadsdelsparken längs Kvillebäcken samt idrottshallen och skolan. Viktigt för Backaplan är att allmän plats blir tillgänglig för alla både fysiskt och mentalt.

Skolor och förskolor i tillräcklig utsträckning är centralt för familjernas vardagslivspussel och för de sociala kontakterna som knyts genom dessa verksamheter. Trygga skolvägar genom promenadstråket är viktiga för barnens möjlighet till gradvis ökad självständighet och ökad rörelseradie liksom för att möjliggöra en vardag utan egen bil.

### Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen medför ekonomiska konsekvenser både för planområdets exploatörer och kommunen. Exploatörerna får inkomster från försäljning av kvartersmark och allmän platsmark och/eller uthyrning av lokaler och bostäder. Exploatörerna i planområdet får bl.a. utgifter för markförebereidande åtgärder samt för exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats inom och utanför detaljplanen.

Kommunen får inkomster från försäljning av kvartersmark och exploateringsbidrag. Kommunen får kostnader för inlösen av mark, iordningsställande av kvartersmark, utbyggnad av allmän plats och social service.

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats finansieras delvis av exploateringsbidrag, delvis av skattemedel.

### Avvägningar, prioriteringar och avvikelser

- Med hög täthet är det viktigt att inte tumma på minsta yta för grönska/park i relation till exploateringsgraden.
- Hög täthet och stadsmässighet har prioriterats före riktvärden för solljus på gator och gårdar.
- Små gårdar medför begränsningar i komplementbebyggelse och att kunna anlägga förgårdsmark.
- Fasad i kvartersgräns medför att vissa privata tekniska anläggningar behöver läggas i allmän plats.
- Friyta för skola och förskola har prioriterats på bekostnad av parkyta. Parkering förbjuds på skol- och förskolegård till förmån för friyta dag och kvällstid.
- Parkering i fler kvarter än planerat i planprogrammet på grund av komplexiteten i utbyggnadsplaneringen och beroenden mellan aktörer. Tre kvarter utan eget garage pga. risk för konsekvenser på Leråkersmotet med följdskostnader för kommunen samt för att prioritera friyta och trafiksäkerhet vid förskola.
- Påverkan på angränsande fastigheter: Intrång på fastigheten Backa 168:4. Rundkörningsmöjlighet på fastigheten Backa 178:4. Vändmöjligheter för Backa 168:2 och ändrad infart till fastigheterna Backa 168:4 och Backa 167:1.
- Prioritet för gatuträd och stadsmässighet före boendekvaliteten som balkonger utgör.
- Dagvattenrening och långsiktig påverkan på vattenkvaliteten prioriterad framför en sammanhållen stadsbild med sadeltak eller mansardtak.

## Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen stämmer väl överens med gällande översiktsplan som bland annat anger att en stegvis omvandling ska ske av Backaplanområdet till blandstad med en stor andel bostäder och att stråket längs Kvillebäcken ska fortsätta utvecklas till ett blågrönt stråk.

## Planens syfte och förutsättningar

### Läsanvisning

Denna detaljplan utgör en av flera detaljplaner som syftar till att utveckla Backaplan. Mellan de olika detaljplaneetapperna finns vissa beroenden. För att förenkla hänvisningar till dessa refereras i planbeskrivningen till de olika detaljplanerna som DP0, DP1, DP2, DP3 (denna plan) DP4 och DPÖ (alla övriga delar där planarbete inte startat).

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



Figur 7. Karta över planavgränsning i relation till övriga planer.

## Syfte

Projektet är en del av en större stadsutveckling i enlighet med planprogram för Backaplan. Detaljplanen syftar till att utveckla en del av det nya Backaplan till en tät, grön och stadsmässig stadsdel med en god livsmiljö och som del av innerstaden och Hisingens centrum. Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra bostäder, lokaler för centrumändamål samt social service i form av skola, förskolor och idrottshall.

Stadsstrukturen är kvartersstad med kringbyggda kvarter. Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för en hållbar och attraktiv stadsdel med omsorgsfullt och stadsmässigt utformad bebyggelse med god tillgång till parker och grönytor.

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

### **Stadsmässighet och god livsmiljö är centrala begrepp för planarbetet**

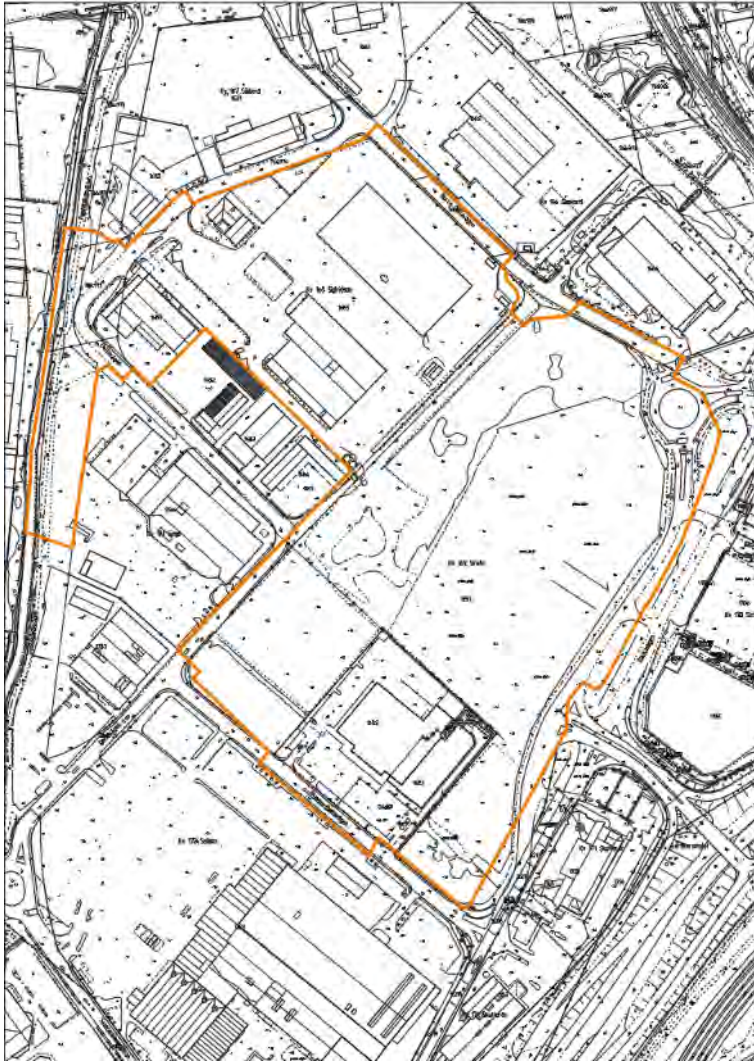
Stadsmässigheten tar avstamp i kvartersstadens karaktär med kringbyggda kvarter och en tydlighet mellan privat och offentligt liksom hög grad av samnyttjande mellan olika funktioner i staden. Den upplevt halvprivata gården är tydligt till för de boende, medan gator och parker utgör öppna och allmänna platser som ska vara trygga mötesplatser för både boende och besökande. Aktivering av bottenvåningarna är en central aspekt för stadsmässigheten och tryggheten.

Den goda livsmiljön grundas i goda vistelsemiljöer vad avser friyta, buller, lokalklimat, och dagsljusbelysta bostäder. Begreppet inbegriper en sammanhållen gestaltning av de offentliga rummen både för bebyggelsen och allmän plats med väl gestaltade fasader som bidrar till en intressant och upplevelserik miljö. Det inbegriper också grönska som en viktig kvalitet både i kvarterens inre och på allmän plats.

Stadsmässighet och god livsmiljö omfattar även förutsättningar för en varierad stad. Detta genom att skapa en balans mellan bostäder och verksamheter liksom tillräckligt med social service och i bästa fall skapa förutsättningar för fler olika grupper att bo i Backaplan. Det kräver platser för möten, attraktiva och tillgängliga stråk samt kopplingar för gång- och cykeltrafik till angränsade områden, befintliga och planerade, samt att möjliggöra en utbyggd kollektivtrafik.

## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på Hisingen, cirka 2 km norr om Göteborgs centrum. Planområdet har tidigare varit ett verksamhets- och handelsområde utbyggt på 1960-talet och framåt. Idag är tidigare byggnader till största delen rivna och marken utgörs huvudsakligen av impedimentytor eller parkering. Vissa byggnader med verksamheter finns kvar inom planområdet, men flytt av verksamheterna är planerad.

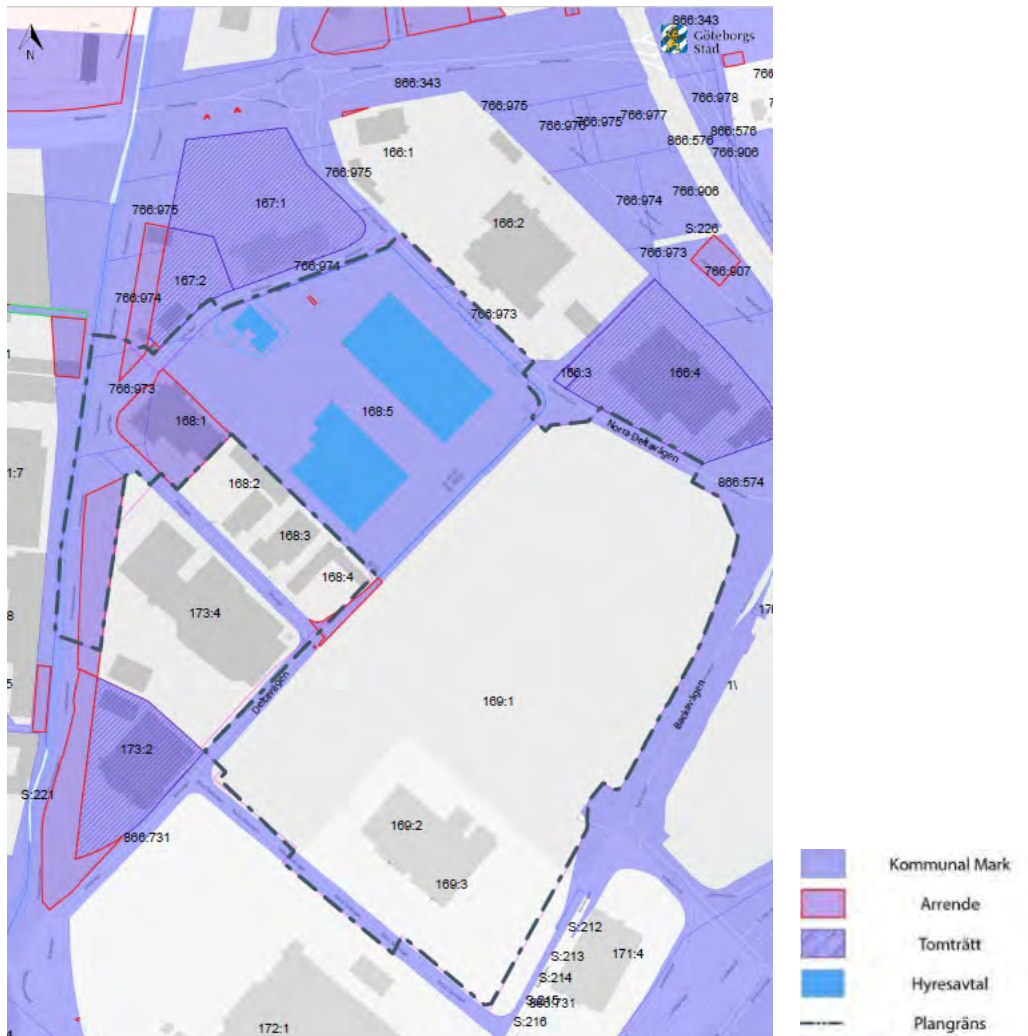


Figur 8. Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 16 hektar. Marken ägs till största del av de privata fastighetsägarna Norra Backaplans Bostads AB samt Balder Projektutveckling AB. Området längs Kvillebäcken samt tidigare bussdepå ägs av Göteborgs Stad. Sibahuset vid Backaplan Aktiebolag och Skandia Fastigheter AB äger mindre markremsor inom området men är inte exploitörer.

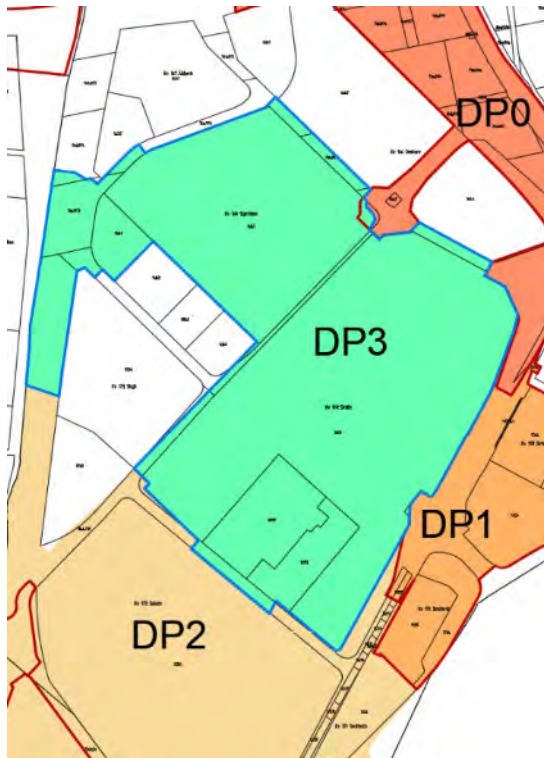
## GRANSKNINGSHANDLING

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Kommunens fastighetsägande framgår av [Figur 9](#) nedan.



Figur 9. Karta över kommunalt markinnehav.

Inom planområdet har kommunen med arrende upplåtit Backa 168:1, del av Backa 766:973 samt del av Backa 866:574 för industriändamål, del av Backa 866:574 för förråds- och parkeringsändamål, del av Backa 766:973 för uppställningsplats, del av Backa 866:731 för parkeringsändamål, del av Backa 866:574 för reklamändamål. Se sida 173 hur nyttjanderätterna påverkas av genomförandet av detaljplanen.

**Avgränsning av planområdet**

Figur 10. Avgränsning av planområdet i relation till andra detaljplaner och gränser. Röda linjer – plangränser gällande detaljplaner

Planområdet för DP3 består främst av fastigheterna Backa 169:1, 169:2, 169:3 samt Backa 168:1 och Backa 168:5. Den västra delen av planområdet längs Kvillebäcken avgränsas av bäcken i väster. I övrigt avgränsas de västra delarna av planområdet till befintliga verksamheter. I söder angränsar denna del av planområdet till plangränsen för DP2 (centrala delen av Backaplansområdet).

I öster har planrådets gräns anpassats till plangränserna för DP1 och DP2 som hanterar utbyggnaden av Backavägen. En liten del vid cirkulationsplatsen i södra delen av DP1 kommer planläggas på nytt

i DP3, då gatan in mot DP3 inte kommer vara så bred som den redovisas i DP1.

Kvarterets utbredning utökas mot Backavägen i överensstämmelse med projekterad utformning av Backavägen. Genomförandetiden för DP1 slutar 2030.

Gällande plangräns i DP1 syftar till att säkerställa utbyggnaden av Backavägen.

Justeringen av plangränsen i DP3 bedöms inte strida mot detta syfte eller medföra några ändringar i gatans funktion.

I norr inkluderas den del av Norra Deltavägen som inte ingår i DP0:s planområde, från cirkulationsplatsen vid Backavägen till och med planerad skola i nordväst. Gatan görs i samband med DP3 smalare än i planprogrammet för att undvika intrång på fastigheterna Backa 166:2 och Backa 166:4 norr om gatan. Längs Deltavägen, norr om bussdepån, inkluderas yta för återvinningsstation.

Vid cirkulationsplatsen i Norra Deltavägen planläggs del av DP0 som kvarteretsmark för bostäder respektive gata. Ytan är angiven som kvarteretsmark för transformatorstation i DP0. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut i november 2023.

Transformatorstationen avses inkluderas i idrottshallen men är temporärt placerad på andra sidan gatan inom Backa 166:2.

I sydväst inkluderas ytor för ombyggnaden av Deltavägen med visst intrång på angränsande fastighet (läs mer under Avvägning kring intrång på fastighet Backa 168:4 sida 214).

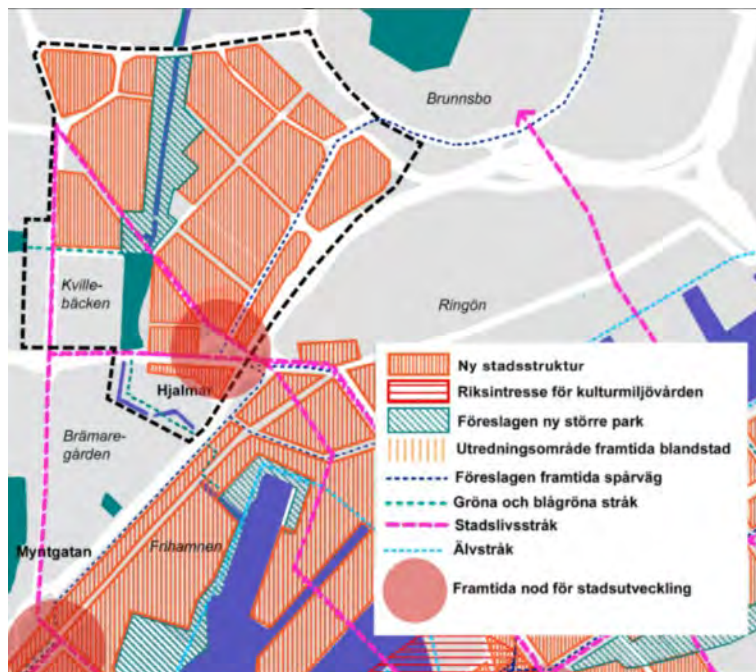
## Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

### Översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (antagen 19 maj 2022) anger att en stegvis omvandling ska ske av Backaplanområdet till blandstad med en stor andel bostäder. Backaplan har en god potential och kapacitet för stadsutveckling. Genom att fortsätta den påbörjade omvandlingen till tät blandstad, som i Östra Kvillebäcken, kan grunden läggas till en sammanhängande stadsstruktur mellan Hisingsbron och Vågmästareplatsen, vilket är en av förutsättningarna för en stadskärna som växer över älven. Vid omvandling bör äldre byggnader och strukturer sparas i den mån detta är möjligt. Planeringen har hög ambitionsnivå för gestaltning av kvarter och allmän plats, liksom social blandning med säkerställande av samhällsservice i varje utbyggnadsetapp. I gränslandet mellan verksamhetsområde och blandstad kan särskild hänsyn behöva tas till eventuella bostads- och verksamhetsetableringar.

Rekommendationer för Backaplansområdet:

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



Figur 11. Backaplan omvandlas till tät blandstad. Bilden är en illustration med förslag till struktur. Avgränsningar beslutas i detaljplanearbete.

Karta: Stadsbyggnadskontoret ÖP 2022.

### **Vision Älvstaden**

Vision Älvstaden blev antagen av kommunfullmäktige i oktober 2012. Backaplan är ett av flera utpekade förnyelseområden inom Älvstaden som ingår i Göteborgsregionens tillväxtstrategi och som syftar till att utveckla de centrala delarna av stadskärnan på båda sidorna om Göta älv. Ambitionen är att en utveckling av stadens centrala delar ska generera tillväxt genom att attrahera nya arbetstillfällen, nya branscher och invånare. Områdets strategiska läge på den norra älvstranden gör det till en viktig del av Älvstaden genom att det kan binda samman centrala delar av Göteborg. Älvstaden ska utifrån visionen arbeta mot att vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk och den ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan. Älvstaden ska även göra Göteborg synligt för världen.

### **Arkitekturpolicy**

Byggnadsnämnden i Göteborg har utifrån "Politik för gestaltad livsmiljö" (Prop. 2017/18:110) och egna mål arbetat fram en arkitekturpolicy för staden (godkändes av byggnadsnämnden 2018-12-11). Arkitekturpolicyen innebär att Göteborg utvecklas till:

En attraktiv stad med stark identitet

En stad för människor

En modig förebild inom arkitektur

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

### **Program för Backaplan**

Planprogrammet godkändes av dåvarande byggnadsnämnden 2019. Planprogrammet 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 ekonomiskt inriktningsbeslut. Det av byggnadsnämnden godkända planprogrammet (2019-04-23) och de av kommunfullmäktige godkända/beslutade inriktningsbeslutet och ramavtalet ligger till grund för denna detaljplan och för kommande detaljplaner inom programområdet.



Figur 12. Programillustration med plangräns för DP3

I planprogrammet anges riktlinjer för kommande planering baserat på planprogrammets inriktning. Huvuddragen i planprogrammets riktlinjer för planering av Backaplan omfattar följande och följs upp på sida 217.

- Social service ska säkras i varje detaljplan\*.
- En socialt blandad stad ska eftersträvas med offentliga mötesplatser och eventuell reglering av lägenhetsstorlekar\*.
- Befintliga kulturella verksamheter som inte är störande bereds plats i den nya strukturen.
- Handel organiseras främst kring Hjalmar Brantingsplatsen och i aktiva bottenvåningar utefter huvudgator.
- Stadsmässig bebyggelse med fasad i fastighetsgräns. Gröna bostadsgårdar och entréer mot gata.
- Kopplingar till omgivande områden förstärks. Fotgängare och cyklister ska prioriteras.
- Fotgängare prioriteras på torg och platser, där biltrafik undviks.

## GRANSKNINGSHANDLING

- Friytetal gäller för park och skolgårdar\*. En ekologisk kantzon ska etableras längs Kvillebäcken
- Ett promenadstråk ska koppla ihop grönområdena.
- Dagvatten ska fördröjas och renas
- Klimatanpassning sker genom markhöjning.
- Biltrafiken går i huvudsak över Deltavägen. Lokalgatorna ska bara användas för måltrafik.
- Parkering anordnas i huvudsak mot Deltavägen och det eftersträvas samlade gemensamma anläggningar.
- Cykelbanor längs huvudgatorna. Lokalgatorna utformas med låga hastigheter med goda förutsättningar för blandtrafik.
- Fastighetsnära insamling av avfall. Samlokalisering
- Utvecklingen sker etappvis söderifrån\*.

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

I planprogrammet anges 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. Genomförandet av planprogrammet är uppdelat i flera delprojekt/detaljplaner.



### Politiska beslut som påverkar planarbetet

2018 -03-20, Beslut om positivt planbesked i byggnadsnämnden.

2018-11-27, Beslut om positivt planbesked i byggnadsnämnden.

## GRANSKNINGSHANDLING

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

2019-04-23, Godkännande av planprogram för Backaplan i byggnadsnämnden

2019-12-17, Beslut från byggnadsnämnden om att detaljplanen ska ingå i startplan 2020.

Okt 2022 - Delegationsbeslut om plangränsändring (undanta skol- och idrottskvarteret ur DP2 och lägga in i DP3)

2022-12-13 - Inriktningsbeslut i byggnadsnämnden om att inte gå vidare med planreglering av lägenhetsstorlekar i detaljplan för centrumbebyggelse inom Backaplan (detaljplan 2)

2023-02-21, Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden

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

2025-06-17, Beslut i stadsbyggnadsnämnden att godkänna planeringsbeslut för Backaplan (ärendet ska upp för beslut i kommunfullmäktige).

### Planuppdrag

2019-12-17, beslut från dåvarande byggnadsnämnden om att detaljplanen ska ingå i startplan 2020.

### Gällande detaljplaner

- Stadsplan för Backa och Tingstadsvassen i Göteborg 1978-09-07 (1480-II-3449) anger främst industri- och handelsändamål, exklusive livsmedelshandel samt allmän gata och park samt spårtrafikändamål. Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan för Gator vid Backaplan 2018-11-29 (1480K-2-5350) anger teknisk anläggning på mindre del som berörs vid Norra Deltavägen (DP0). Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan för handel och verksamheter öster om Backavägen 1999-12-29 (1480K-II-4456) anger gata för liten del som berörs vid Norra Deltavägen. Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan för Handel mm vid Backavägen 2020-06-10 (1480K-2-5471) anger gata för mindre del som berörs vid Backavägen. Genomförandetiden slutar 2030-06-10.

### Riksintressen

Lundbyleden, Hamnbanan och Kvillebangård är av riksintresse för kommunikation och ligger i anslutning till Backaplan. Hamnbanan är även riksintresse för järnväg och utgör en viktig järnvägslink till Göteborgs hamn, som är av riksintresse för sjöfarten.

Utbyggnaden av planområdet kan påverka trafiken på Lundbyleden. Det beskrivs mer under avsnitt Trafik sida 31.

## Mark, vegetation och fauna

### Markmiljö

I princip hela Backaplan är utfyllt och stora delar utgörs också av ett före detta deponiområde. Föroreningar i mark och grundvatten har konstaterats inom i princip hela området. Inom den före detta deponin har därtill förekomst av deponigas ställvis påvisats.

Detaljplanen behöver säkerställa att det finns möjligheter att klara föreslagna åtgärds mål för mark. Se åtgärder på sida 100 och konsekvensbeskrivning på sida 190. Sedan utredningarna togs fram som sammanfattas nedan har sanering skett i delar av DP1. Viktigt att beakta att föroreningssituationen kommer förändras över tid, i takt med att sanering genomförs i områden som bebyggs.



Figur 13 visar Brunnbodeponins bedömda utbredning i orange. Vit linje visar planprogrammets avgränsning (COWI, 2019)

Större delen av DP3 ligger inom en före detta deponi och ett flertal miljötekniska markundersökningar har visat på att marken är föroreningspåverkad, vilket det måste tas hänsyn till vid utvecklingen av området. Markens föroreningspåverkad i varierande grad. Därtill har lokal förekomst av deponigas konstaterats. Åtgärdsutredningar har

## GRANSKNINGSHANDLING

genomförts (Liljemark Consulting 2024-06-18 samt Exploateringsförvaltningen 2025-12-09), detaljprojektering av enskilda kvarter kommer ske inför bygglov.

Föreningar i marken inom det före detta deponiområdet härstammar till stor del från de massor som tillförts utfyllnaden. Fyllnadsmassorna har inslag av blandat avfall och generellt är halterna av oljekolväten, PAH och metaller kraftigt förhöjda. Fyllnadsdjup inom den före detta deponin är generellt kring 2 m och inom de norra delarna ställvis upp mot 3,5 m.

### Grundvatten

En resultatsammanställning som gjorts för grundvattenprover uttagna i den norra delen av Backaplansområdet visar att samtliga prover är föroreningspåverkade om än i varierande grad. De vanligast förekommande föroreningarna i grundvattnet är metaller, PAH-M och PAH-H. Vid utförda undersökningar har oljelukt observerades i flera av grundvattenrören. Huvuddelen av de aktuella punkterna är belägna inom det före detta deponiområdet. I grundvattenprov från den nordöstra delen av Backaplansområdet, nära nuvarande Biltema, har mycket höga halter av tungmetaller uppmätts lokalt, liksom bekämpningsmedel samt mycket höga halter av TBT och dioxin. Även grundvattenprover uttagna längre söderut, men fortfarande inom deponiområdet, visar på föroreningspåverkan. I resultaten från dessa undersökningar är det i första hand PAH som förekommer i höga halter i grundvattnet. Grundvatten har provtagits även utanför deponiområdet där råder generellt en relativt måttlig föroreningspåverkan. (Sweco2021-10-28)

### Deponigas

Gasmätningar har utförts. Den inledande mätningen visade på förekomst av bland annat metangas i flera av mätpunkterna, särskilt i deponiområdets norra och nordvästra del. Koncentrationerna var i flera fall så pass höga att risker kopplat till gasförekomsten ej kan avskrivas. Därefter genomfördes en riskanalys med fokus på problemställningen inom det före detta deponiområdet och i samband med detta gjordes även en kompletterande deponigasmätning och inom vissa delområden även mätning av metan i grundvattnet. Mätresultaten från den sistnämnda ligger till grund för övergripande bedömning av gasrisker, där risknivån preliminärt beräknades till 1–3 på en sexgradig skala. Detta motsvarar ”låg” till ”medelhög” risk; riskklass 2 och 3 betyder att byggnadstekniska åtgärder måste vidtas vid byggnation om gasbildande massor ska få lämnas kvar i marken.

### Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna för planens genomförande beskrivs i geotekniska utredningar och har sammanställts i Geotekniskt utlåtande för detaljplanen, (Geotekniskt utlåtande, Exploateringsförvaltningen 2020-03-03 rev 2.2 2025-11-21, WSP, aug 2021, samt Ramböll, mars 2021). Därutöver har en fördjupad stabilitetsutredning tagits fram för kantzonen längs Kvillebäcken (Markera, 2025-10-24).

Jordlagren inom aktuellt område utgörs generellt överst av fyllnadsmassor med en varierande mäktighet på ca 1–2 m. Fyllningen består i huvudsak av grus, sand och lera men även tegelrester har påträffats. De naturliga jordlagren under fyllningen utgörs av lera

## GRANSKNINGSHANDLING

med en mäktighet på ca 50 till 100 meter. Leran vilar på friktionsjord ovan berg, mäktigheten på underliggande friktionsjord var i en undersökningspunkt inom området ca 10 meter.

Inom området finns ett övre grundvattenmagasin i fyllnadsmaterial och ett undre grundvattenmagasin i friktionsmaterial. Magasinen åtskiljs av cirka 50–100 meter lera. Enligt grundvattenmätning på fastighet Backa 168:5, där bussdepån låg är grundvattenytan ca 1,3 till 2,5 meter under marknivå (Kretslopp och vatten 2025-10-23 (Liljemark Consulting 2025-06-19)) I fyllningen längs Kvillebäcken ligger grundvattennivå på cirka 1 till 2 m djup (Markera 2025-10-24).

Då området är sättningskänsligt ska en sänkning av grundvattennivån undvikas. Vid anläggning av källare är det viktigt att denna utförs tät så att läckage in inte sker. Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken de allmänna eller enskilda intressena skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Inga stabilitetsproblem föreligger inom kvartersmarken varken i dagsläget eller för framtida planändamål då området har mycket marginella höjdskillnader. Detaljplanens påverkan på stabiliteten vid Kvillebäcken har kontrollerats. Beräkningar visar att avståndet mellan vattendraget och kvartersmarken är betryggande. Stabiliteten för schaktslänter är dock mycket osäker, varför planering av schakter i samband med byggnation ska utföras i samråd med geotekniker.

Till följd av utfyllnaderna som har utförts inom området bedöms att konsolideringssättningar pågår i lerlagret. Sättningarnas storlek bedöms variera till följd av varierande fyllnadsmäktighet. De geotekniska förhållandena innebär att tillkommande laster kommer medföra stora långtidsbundna sättningar. För att undvika större och långtidsbundna sättningar rekommenderas att alla sättningskänsliga tillkommande laster inom området lastkompenseras genom urgrävning och återfyllning med lättare massor.

Norra delen av detaljplaneområdet som inbegriper bostadsnära park, skola och idrottshall gränsar inte direkt mot Kvillebäcken och här ligger de kritiska glidytorerna utanför detaljplaneområdet och bedöms inte påverka planområdet (*Detaljerad geoteknisk utredning för detaljplan*, Ramböll, 2021-11-23).

Ett öppet dagvattenmagasin kan utformas med tät eller genomsläpplig botten, beroende på grundläggningsnivån, grundvattennivån och markföroreningar. För att vattentrycket under magasinet inte ska riskera att lyfta magasinets täta botten, ska särskild hänsyn tas till detta vid detaljprojekteringen. Konsultation med geotekniker rekommenderas vid detaljprojektering.

Bedömningar/rekommendationer avseende markens lämplighet utifrån ett geotekniskt säkerhetsperspektiv utgår ifrån att marknivåerna i den färdiga planen inte nämnvärt skiljer sig från höjdsättningsförslaget 2021 (WSP 2021-08-25).

### Radon

Marken utgörs av normalriskområde för radon.

### **Naturvärden och biotopskydd**

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 och inom de privata fastigheterna vid Deltavägen/Norra Deltavägen.

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 planprogrammet i syfte att förstärka och förbättra bäckens vattenkvalitet och utformas för ett rikt djur- och växtliv och varierade möten med vattnet.

Naturvärdesinventeringen från planprogrammet (Calluna 2018-10-16) visar på höga naturvärden längs Kvillebäcken och påtagligt naturvärde i norra delen av planerad stadsdelspark (11). I övrigt finns några ytor med visst värde men den tänkta utbyggnaden av området bedöms i sin helhet få liten påverkan då de naturvärden som finns idag är begränsade.

Kvillebäcken klassificeras som naturvärdesklass 2 med högt biotopvärde. Bedömningen beror till stor del på förekomsten av knölnate som är hotad och endast växer på ett fåtal platser i Sverige. Variationen av trädslag i olika ålder längs vattendraget är positivt för insekter och fåglar. Inga träd inom området för den kommande stadsdelsparken har biotopskydd. De befintliga träden anses ha ett högt värde och bidra med ett flertal ekosystemtjänster, och utgångspunkten är att de ska bevaras i stor omfattning.

## GRANSKNINGSHANDLING

Naturvärdesobjekt 11 syftar till grönområdet närmast Minelundsvägen på Kvillebäckens östra sida. Området klassificeras som naturvärdesklass 3 med påtagligt biotopvärde och visst artvärde. Motiveringen av naturvärdesklassen bygger på att det finns visst värde för fåglar och insekter, samt en variation av trädslag och växter på mark och enstaka grövre träd.

Inom planområdet finns visst naturvärde inom två ytor (23 och 24). Angränsande till planområdet, norr om Norra Deltavägen, växer en biotopskyddad allé (19). Dispens har sökts och beviljats i samband med DP0 för borttagande av den biotopskyddade allén. Dispensen gäller till den 31 december 2030 (dnr 521-21887-2018). Ytorna 23 och 24 beskrivs som igenväxningsmark med unga lövträd bl.a. poppel, björk, pil och lind. Ytorna bedöms ha visst biotopvärde men obetydligt artvärde.



Figur 14. Resultat ur naturvärdesinventering med naturvärdesobjekt och naturvärdesklass liksom biotopskyddade områden (Calluna 2018-10-16).

### Rödlistade arter

Kvillebäcken rinner genom planområdets västra del. I bäcken finns den rödlistade vattenväxten knölnate (*Potamogeton trichoides*). Arten är akut hotad enligt den nationella rödlistan 2005 och ska skyddas för att bevara den biologiska mångfalden. Växten har en av sina få växtlokaler i vattendraget Kvillebäcken, där den observerats i snart hundra år. 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.

Växten är känslig för igenväxning av mer konkurrenskraftiga vattenväxter liksom för skugga. Den kan också skadas av igenväxning och muddring. Det är därför av stor vikt att i största möjliga mån bevara befintliga förutsättningar gällande strandlinje, skuggning av vattenyta, vattnets flöde samt näringsinnehåll.

## GRANSKNINGSHANDLING

Tidigare har växten framför allt 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. En ny inventering genomfördes i augusti 2024 av Enviro Planning då påträffades endast två bestånd av knölnate en uppföljande inventering genomfördes under juni-juli 2025, då inget bestånd påträffades. En rad möjliga orsaker till minskningen finns såsom ökad konkurrens av andra vattenlevande arter, främst vass och den invasiva arten vattenpest (*Elodea canadensis*), som ej fanns vid tidigare inventering. Bristande skötsel har sannolikt bidragit till igenväxning och att knölnaten delvis utkonkurrerats. Andra orsaker kan vara att knölnaten vid inventeringen 2024 vissnat ner för säsongen, detta är dock mindre troligt 2025 då inventeringen skedde under en mer gynnsam tid på året. Växten kan även ha haft ett så kallat vilolår.

### **Invasiva arter**

En naturvärdesinventering genomfördes i arbetet med planprogrammet för Backaplan (Calluna 2018-10-16). Inom Backaplan påträffades den invasiva jättelokan norr om planområdet. Vid inventeringen påträffades inga invasiva arter inom det aktuella planområdet, men det finns indikationer på att jätteloka kan ha spritt sig. I genomförandefasen är det viktigt att hantera massor med invasiva arter enligt kommunens anvisningar för att undvika spridning.

Vresros har påträffats längs Kvillebäcken 2023 och bör grävas bort i samband med utbyggnad av park. Vid den senaste inventeringen av knölnate dominerade den invasiva arten vattenpest (*Elodea canadensis*) stora delar av det inventerade området.

## **Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse**

### **Fornminnen och kulturhistoria**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Planområdet saknar bebyggelse med dokumenterade kulturhistoriska värden.

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet utgör en del av Backaplan där det i områdets södra del idag finns en större byggnad som inrymmer volymhandel. Områdets nordvästra del omfattar en större bussdepå som tidigare nyttjades av GS Buss och i övrigt en stor industrifastighet där byggnaderna är rivna. Övervägande del av området är hårdgjort.

## **Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet**

### **Övergripande kopplingar och trafikföring**

Området trafikförsörjs idag främst via Lundbyleden och Minelundsvägen/Lillhagsvägen men kopplas ihop med omkringliggande områden även via Backavägen, Färgfabriksgatan/Deltavägen och Hjalmar Brantingsgatan. Biltrafiken till och från området leds främst via Lundbyleden. Leråkersmotet ligger i direkt anslutning till planområdet och är högt belastat. Strax norr om planområdet byggs nu Kvilleleden och Kvillemotet vilka kommer förbinda Minelundsvägen med Lundbyleden och är i planprogrammet tänkta att bli den huvudsakliga vägen för biltrafik in i Backaplanområdet.

## GRANSKNINGSHANDLING

Lundbyleden, Hamnbanan och Bohusbanan utgör barriärer mellan Backaplan och Ringön och mellan Backaplan och Brunnsbo. Barriären mot Brunnsbo kommer upplevas än mer påtaglig med den nya Kvilleleden. Även älven utgör en barriär mellan Backaplan och centrala Göteborg. Sammantaget gör dessa barriärer att området upplevs ligga längre bort från centrum än vad det faktiska avståndet är. Ett arbete pågår med att utveckla Frihamnen och på sikt Hjalmar Brantingsgatan och således stärka Backaplans kopplingar till centrala Göteborg.



Figur 15. Övergripande gatunät i och kring planområdet

### Trängselskattstationer

Kontrollstationer för trängselskatt inom Backaundantaget finns idag i direkt anslutning till planområdet på Deltavägen och Backavägen. Trängselskattesystemet påverkas av en

## GRANSKNINGSHANDLING

ny trafikstruktur med nya gator inom Backaplan. Läs om förslag till hantering under Kontrollstationer för trängselskatt sid 108.

### **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. Planområdets norra delar ligger närmare busshållplatsen Tingstadsvass i Backavägen, som har hög turtäthet genom två stombusslinjer. Backavägen genom angränsande DP1 har byggts ut med separata busskörfält, förberedda för spårväg med trafikstart 2029. I Brunnsbo planeras ett nytt stationsläge på Bohusbanan för pendeltåg, vilket kommer att stärka 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. Söder om planområdet går en cykelbana mellan Hjalmar Brantingsplatsen och Swedenborgsplatsen, med vidare sträckningar mot Tuve och Björlanda. Utmed Backavägen finns en cykelbana mot Brunnsbo och längs Kvillebäcken en gång- och cykelväg mot Aröd. 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**

Parkeringen är idag lokaliserad som markparkering inom respektive fastighet.

## **Service**

### **Kommersiell service och verksamheter**

Backaplan är främst ett handels- och verksamhetsområde med inslag av en del kontor, restauranger och olika kulturella verksamheter. Handeln finns framför allt i närheten av Hjalmar Brantingsplatsen och i anslutning till trafikmoten. Inom planområdet är servicen begränsad till ett kvarter med volymhandel i områdets södra del, i norra delen finns en bussdepå där verksamheten utvecklats.

### **Social service**

Det finns inga skolor eller förskolor inom planområdet i dag. Då inget överskott av skolor och förskolor finns i Lundby eller i det övriga närområdet, måste det behov som utbyggnaden genererar lösas inom området. Planprogrammet föreskriver att förskolorna ska vara integrerade i bostadskvarteren medan skolorna ska ligga på egna fastigheter för att kunna få en flexibilitet i utbyggnaden. Inga skolor planeras i DP1 eller DP2. Hela skolbehovet för östra Backaplan behöver lösas inom DP3. Ytterligare en f-6 skola kommer behövas på västra Backaplan.

Det finns ett stort behov av idrottshallar i och omkring Backaplan. En större idrottshall som kan samnyttjas av skola och föreningsliv föreslås av programmet för Backaplan i norra delen av planområdet. Genom ramavtalet har exploitörerna förbundit sig att till kommunen på marknadsmässiga villkor överlåta byggrätter för skola samt uppföra de

## GRANSKNINGSHANDLING

förskoleplatser som motsvarar kommunens behov. Kommunen eftersträvar dock att själva äga lokaler för social service som behövs långsiktigt.

Backaplan behöver även bidra till behovet av särskilt boende, såsom äldreboende och boende med särskild service. Boende med särskild service kan endast säkerställas genom markanvisning av stadens kvarter. I övrigt kan staden inte ställa krav på särskilda boenden. Det kan dock ske på frivillig väg av fastighetsägare i samverkan med stadsledningskontoret och exploateringsförvaltningen.

### **Kultur**

En inventering gjordes i programarbetet av befintliga verksamheter inom hantverk och kultur på Backaplan. Många verksamheter är, liksom i många äldre industriområden, av ett slag som är beroende av billiga lokaler och lokaler med krav på oömheter och frihet för verksamheten. De verksamheter som kan trivas i en ny stadsstruktur och går att förena med bostäder bör enligt planprogrammet om möjligt beredas nya lokaler i det framtida Backaplan. I nära anslutning till Hjalmar Brantingsplatsen, söder om planområdet, planeras en besöksanläggning för kultur. Inom DP3 är stora delar av tidigare bebyggelse numera riven. Kommunen har ingen rådighet över uthyrningen av privata lokaler. I samverkan med fastighetsägarna har dock värdet av kulturella verksamheter för stadsdelens attraktivitet lyfts.

### **Sociala förutsättningar**

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

Stora delar av marken inom den del av Backaplansområdet som omfattar DP3 utgörs av hårdgjorda ytor eller impediment. Bebyggelse begränsas till områdets södra del med ett kvarter med handel samt en bussdepå i nordväst.

Inom arbetet med planprogrammet har behovsanalyser för sociala och kulturella frågor samt för barnens miljö tagits fram (ÅF maj 2018). Detta sammanställs nedan och har varit utgångspunkt i vidare arbete med dessa frågor i planarbetet. Ytterligare workshop har hållits och frågorna och sociala förutsättningar breddats, se vidare under detaljplanens innebörd samt överväganden och konsekvenser.

### **Sammanhållen stad**

Backaplan beskrivs i behovsanalysen för hela programområdet som ett storskaligt handelsområde, men som även innefattar mer småskaliga verksamheter inom konst och kultur. Idag är området orienterat efter bilens framkomlighet. Området har beskrivits som isolerat då det omges av större trafikleder med biltrafik som gör att det inte upplevs som tillgängligt för människor utan bil.

Planområdet upplevs idag av många som en välkomnande och tillåtande plats, men upplevs som en otrygg och ödslig plats av andra. Området innefattar idag inte någon större grönyta och de grönytor som finns beskrivs som ogenomtänkta och dåligt gestaltade. Delar av det syftar till grönytan längs Kvillebäcken.

## GRANSKNINGSHANDLING

Centrala aspekter för planarbetet gällande sammanhållen stad:

- Kopplingar till andra närområden över tid.
- Lokala kopplingar till kommande målpunkter inom planområdet och i angränsande detaljplaner
- Kopplingar mellan kommande målpunkter inom Backaplan

### Samspel

Kvarteret med handeln utgör den främsta arenan för möten och samspel mellan människor inom planområdet idag. Inom angränsande områden på Backaplan finns mer handel och lokaler för kulturella näringar och kulturliv som bidrar till samspel mellan människor. Detta har lyfts fram som ett stort värde för området under genomförda workshops i programskedet. Inom DP3 är dock stora delar av tidigare bebyggelse numera riven.

De som rör sig på Backaplan idag är främst verksamhetsutövare, anställda, närboende, kunder till butiker, föreningsaktiva, genomresande eller de som vistas i de offentliga miljöerna. Det efterfrågades mer generationsöverskridande mötesplatser.

Centrala aspekter för planarbetet gällande samspel:

- Förutsättningar för en livaktig handel.
- Mental tillhörighet. Identitetsskapande områden
- Generationsöverskridande platser
- Mötesplatser för olika gruppers behov

### Vardagsliv

Backaplan har idag ett rikt handelsutbud samt annan service och verksamheter. Bebyggelsen bidrar till en storskalig miljö som delas av med stora parkeringar. Som fotgängare är det svårt att orientera sig och förflytta sig mellan platser inom miljön. Handeln och det befintliga föreningslivet lockar till sig deltagare från hela staden och regionen. Det finns inget överskott av förskolor inom stadsdelen.

Centrala aspekter för planarbetet gällande vardagsliv:

- Närhet till social service, parker och dagligvaruhandel
- Goda gång- och cykelmöjligheter
- Viloplatser utefter gator och i parker och grönstråk.
- Trygga vistelsemiljöer för barn och äldre

### Identitet

Backaplans identitet idag är ett handels- och verksamhetsområde men även en plats för kreativa näringar, kulturidkare och föreningsliv. Från planprogrammets workshop lyfts begrepp som bilburenhet, stora parkeringar, otrygghet och ödslighet. Mer positiva värden är variationen, kluster av handel, och att affärerna ligger i gallerior under tak men även det ”udda och unika” som finns på Backaplan. Under planprogrammets workshop beskrevs en del av Backaplans identitet som att alla känner sig välkomna och målet med utvecklingen vore att nå en så stor målgrupp som möjligt med utvecklingen av Backaplan. Det skulle innebära en positiv utveckling för området ifall man kan locka till sig både fler människor och behålla de näringar och människor som finns på platsen idag.

## GRANSKNINGSHANDLING

Dock saknar staden verktyg för detta. Det som främst kvarstår efter ombyggnad är Kvillebäcken men även till stor del befintliga gatusträckningar.

Centrala aspekter för planarbetet gällande identitet:

- Lyfta fram Kvillebäcken från undanskymd baksida till attraktiv natur- och park-miljö.
- Tillfälliga aktiviteter under utbyggnadstiden (regleras inte i planarbetet).
- Värna blandningen med kvarvarande verksamheter som karaktärsskapande under utbyggnadstiden.
- Skapa en framtida identitet genom gestaltning av gator och parker.

### Hälsa och säkerhet samt barnperspektivet

Områdets nuvarande utformning främjar inte rörelse till fots eller cykel. Under planprogrammets workshop framkom att många upplever området som otryggt och ödsligt under vissa tidpunkter. Många upplevde att platsen är osäker för barn att röra sig i, mycket handlade om närheten till tyngre trafikleder. Det finns flera större grön- och rekreationsområden runt området, men på grund av trafiklederna upplevs de som långt bort. Det finns ett underskott av parker i Backaplan idag. Kvillebäcken beskrevs som outnyttjad.

Centrala aspekter för planarbetet gällande hälsa:

- Vistelse- och mötesplatser för alla generationer utan krav på konsumtion.
  - Trygga och säkra hållplatser.
  - Uppmuntra till promenader genom området och trygga skolvägar för att undvika korta bilfärder.
  - Gröna och tillgängliga bostadsgårdar med bra lokalklimat
- Tillräcklig yta av park och allmänna platser med utrymme för både lek, motion, rekreation och vila.

## Teknisk försörjning

### Ledningsnät

Ledningsnät för vatten, spillvatten, dagvatten, el, fjärrvärme, fiber och telefoni finns utbyggt i området och följer i huvudsak befintlig gatustruktur. Det befintliga ledningsnätet är inte dimensionerat för den utbyggnad som detaljplanen innebär.

### VA-system och dagvatten

VA-system finns utbyggt endast i delar av planområdet. För att kunna ansluta planområdet krävs uppdimensionering av vattenledningar, spillvattenledningar och dagvattenledningar i några av Backaplans gator även utanför planområdet. Kapacitet i vattenledningsnätet och spillvattenledningsnätet finns fram till Backaplansområdet. I fördjupad ledningsplanering har konstaterats att behov av nya pumpstationer för spillvatten- eller dagvatten ej är nödvändigt inom planområdet trots områdets flacka lutning. Åtgärder på spillvattenpumpstation utanför planområdet krävs ej-

Klimatförändringarna kräver åtgärder för ökad kapacitet på dagvattenledningsnätet. Detaljplanen är beroende av utbyggnad och uppdimensionering av ledningsnätet i de

## GRANSKNINGSHANDLING

större gatorna, Deltavägen och Backavägen söder om planområdet, i angränsande detaljplan 2 och 4.

Planområdet består idag till största delen av hårdgjorda ytor vilket innebär att stora mängder dagvatten rinner av snabbt till ledningsnät och till Kvillebäcken vid intensiva regntillfällen, utan rening eller fördröjning.

Dagvatten från de västra delarna av planområdet leds idag till Kvillebäcken och dagvatten från de östra delarna leds till det kombinerade systemet. Kombinerat system innebär att dagvatten leds tillsammans med spillvatten via en pumpstation till Ryaverket och dess recipient är Göta Älv. Kombinerade ledningar innebär risk för bräddning av orenat spillvatten, översvämningrisk för fastigheter och sämre förutsättningar för Ryaverkets rening. En förutsättning inför detaljplanens genomförande är att dagvatten och spillvatten ska separeras, det vill säga att dagvatten kopplas bort från det kombinerade ledningsnätet.

Recipienten Kvillebäcken är idag ett markavvattningsföretag Kvillebäcken TF 1945, vars syfte när det bildades var att torrlägga jordbruksmark. Företaget har inte längre den funktionen och det pågår en process för att ompröva företaget för nedläggning, se sida 172.

I samband med att DP3 genomförs ska en spillvattenledning förläggas inom DP1, i Backavägen, precis öster om DP3s plangräns. Spillvattenledningen har inte byggts vid genomförandet av DP1 beroende på att utbyggnadsordning behövt anpassas till spanten för kvarter 33 och kvarter 35 inom DP3.

### **Avfallshantering**

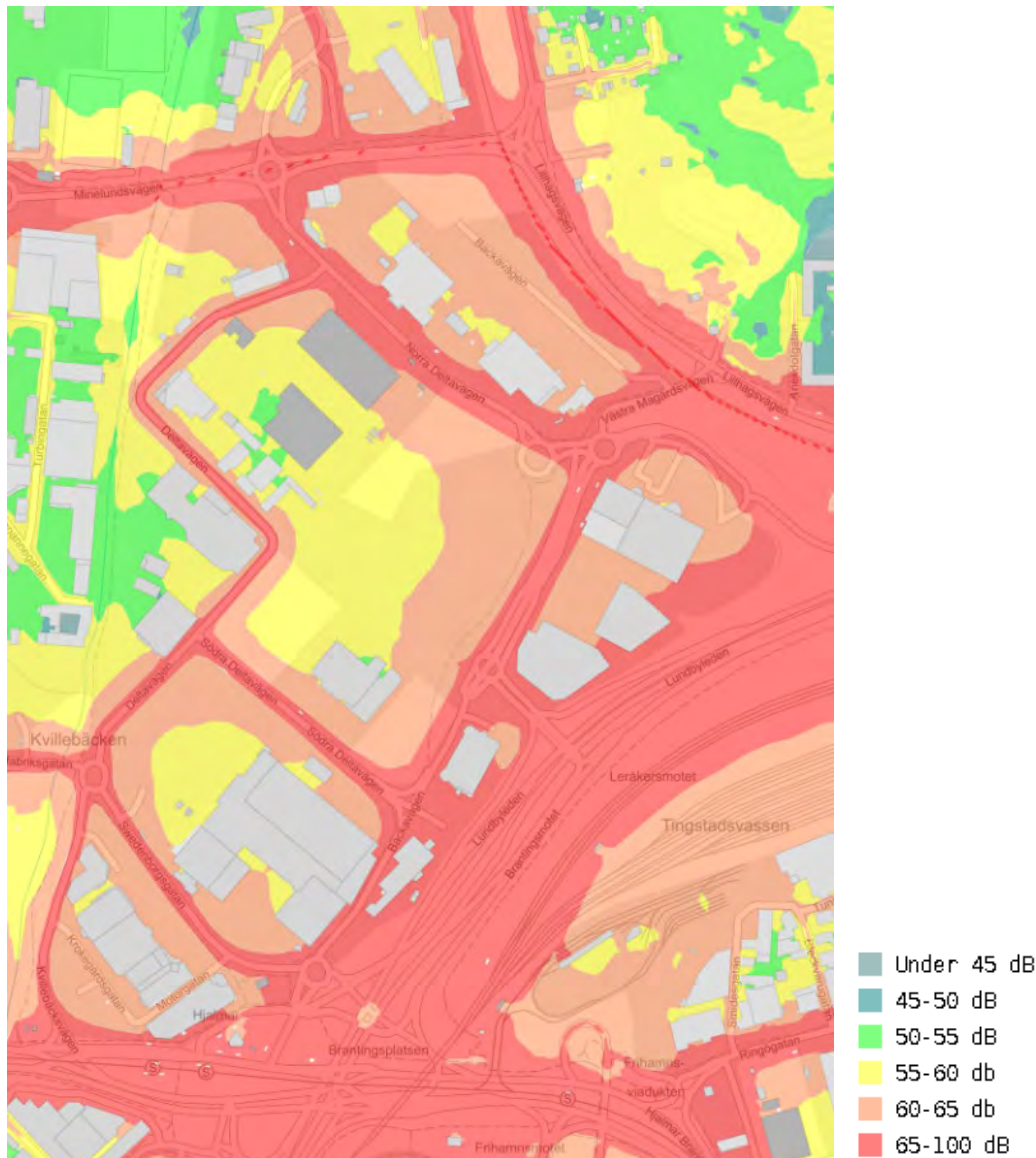
Idag finns en befintlig återvinningsstation vid Södra Deltavägen inom DP2. Den avses flyttas till annan plats. Samtidigt ökar behovet för återvinningsstationer genom den nya exploateringen trots införandet av fastighetsnära insamling. En återvinningsstation bedöms behövas inom planområdet för DP3.

## **Risk och störningar**

### **Trafikbuller**

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 och gatorna.

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ (Cedås Akustik 2025-11-24). Läs mer under konsekvenser på sida 192.



Figur 16. Karta över befintlig bullerutbredning ekvivalent nivå inom planområdet ur stadens kartsystem Gokart. Beräknat på 2023 års trafikdata.

### Luftkvalitet

Miljöförvaltningen i Göteborg utför spridningsberäkningar för både NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub>, vilket visar den geografiska fördelningen av haltnivåerna i hela staden.

De av miljöförvaltningen beräknade halterna vid planområdet klarar MKN avseende PM<sub>10</sub> med marginal för ett nuläge. Vid planområdet ligger de beräknade halterna av PM<sub>10</sub> på 12–14 µg/m<sup>3</sup> för årsmedelvärdet, och därmed underskrivs även miljökvalitetsmålet. Dygnsmedelvärdet av PM<sub>10</sub> ligger på cirka 22–25 µg/m<sup>3</sup> för 90-percentilen av dygnsmedelvärdet, vilket även det underskrider miljökvalitetsmålet.

### Vattenkvalité

Recipienten Kvillebäcken berörs av miljökvalitetsnormer enligt Vattendirektivet och omfattas av kvalitetskraven God ekologisk status till 2027 och God kemisk ytvattenstatus

## GRANSKNINGSHANDLING

(undantaget bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar). År 2023 har recipienten ej god kemisk status och den ekologiska statusen klassades som måttlig enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Ny statusklassificering pågår och planeras börja gälla slutet av 2025.

Enligt VISS kan vattenförekomsten ha en betydande påverkan från dagvatten. Kvillebäcken har ett utpekat förbättringsbehov med avseende på totalfosfor (60 kg) och totalkväve (960 kg) (VISS, 2023). Kvillebäcken räknas dessutom som en känslig recipient. Därav är en förutsättning för att ny exploatering inte ska försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) att dagvatten måste fördröjas och renas på kvartersmark respektive allmän plats i enlighet med gällande miljö kvalitetsnormer och stadens riktlinjer före utsläpp i Kvillebäcken. Läs mer i Dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2025-11-20).

### Översvämningrisk

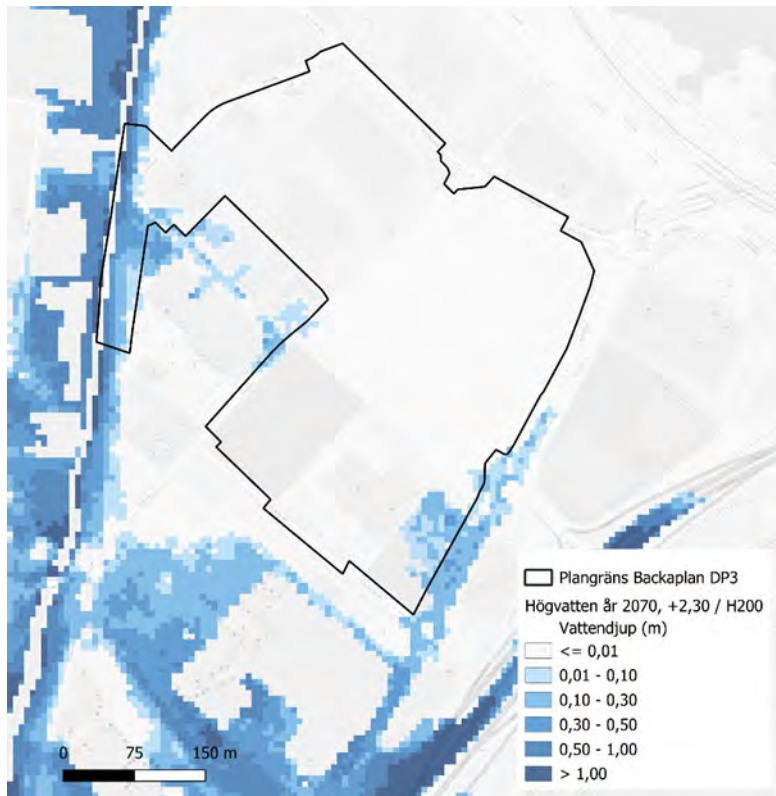
Planområdet ska planeras utifrån riktlinjer i Översiktsplan för Göteborg - Tematiskt tillägg för översvämningrisker (antagen av kommunfullmäktige 2019-04-25).

Planområdet ligger lågt och i närheten av Kvillebäcken. Området berörs därför av översvämningrisker vid högvatten i havet och i Göta älv samt vid kraftiga regn och höga flöden i Kvillebäcken.

Havets/älvens framtida nivå är dimensionerande för översvämningssåtgärder. Det innebär att enligt gällande planeringsnivåer ska byggnad och byggnadsfunktion placeras på +2,8 meter och gator där framkomlighet krävs ska inte ha lägre markhöjd än +2,1 meter (RH2000). På sikt väntas risken för extremt väder öka samtidigt som havsnivån förväntas stiga som en följd av klimatförändringarna.

Planområdet ligger något högre än angränsande detaljplan i söder och endast delar av planområdet i befintlig situation har vattendjup över 0,2 m vid dimensionerande högvattennivå, se Figur 17 nedan.

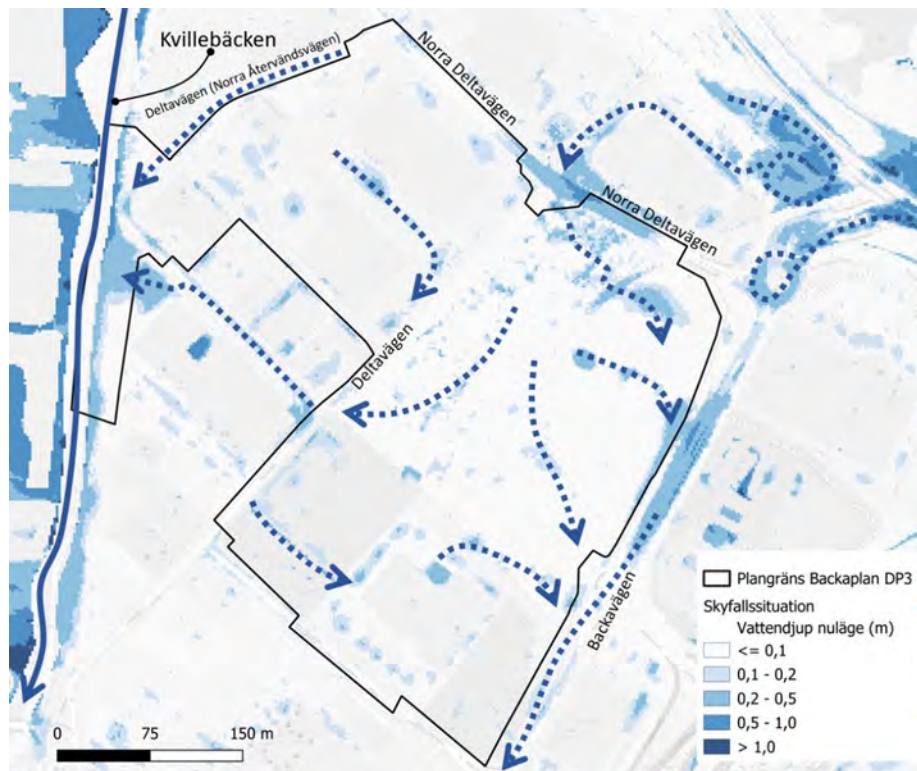
Höga flöden i Kvillebäcken och hög nivå i älven påverkar dimensionering av dagvattenledningar inom planområdet, större rördimensioner behövs på grund av det.



Figur 17. Illustration av prognos för högsta högvatten år 2070 i älv/hav (+2,3) utifrån situationen i dagens Backaplan utan åtgärder. Återkomsttid 200 år med yttre portar i Göta älv. Bild från Dagvatten och skyfallsutredning

Planområdet berörs av översvämningsrisker vid skyfall. Befintlig situation år 2023 visas i

Figur 18. I det västra delområdet (närmast Kvillebäcken) uppgår översvämnningen till 0,65 m över marken i parken längs med bäcken. Inom planområdet finns flera mindre vattensamlingar där mellan 0,1 och 0,5 m vatten ackumuleras. År 2023 fanns det vid skyfallssituation större vattensamlingar i Norra Deltavägen och Backavägen. Modelleringsresultaten visar inte några stora skyfallsflöden genom planområdet. Då området är mycket flackt och delvis utan byggnader rör sig vattnet inte i tydliga stråk. Flödesriktningar visas som streckade pilar i figuren.



Figur 18. Modellerat vattendjup vid 100års regn med klimatfaktor i befintlig situation år 2023. Beräkning har uppdaterats 2025 med skyfallsmodell för Backaplan där dagens ledningsnät samt koppling till Kvillebäcken är inkluderat. Blå områden visar var det samlas vatten vid skyfall i området, mörkare blå färg innebär större vattendjup. Planområdet är ungefärligt markerat. De blå pilarna visar vattnets flödesriktning. Bild från dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2025)

2024 byggdes Backavägens allmänna plats om inom detaljplan 1 och höjdsättningen förändrades. Planering har gjorts som en helhet för flera detaljplaner gemensamt. En förutsättning för DP3 är att skyfallsvatten från Backavägen ska ledas in till skyfallsytor i de bostadsnära parkerna i DP3. 2025–2030 pågår byggnation av detaljplan 0. Två underfarter skapas (planskilda järnvägs korsningar) vid dess genomförande. En förutsättning för DP3 är att skyfallsvatten ansamlas i underfarten i Backavägen och när underfarten vid en skyfallshändelse blir full rinner skyfallsvatten från nordost vidare till Backaplan. En förutsättning i planeringen av detaljplan DP3, DP1, DP2, DP4 är att skyfallsvattnet från underfarten ska ledas mot Norra Deltavägen, ej mot Backavägen, då det bland annat får följd effekter på Hjalmar Brantingsgatan.

Skyfallsleden längs Kvillebäcken, enligt stadens strukturplan, är en förutsättning för exploatering inom detaljplanen och resten av planprogramsområdet. Kvillebäcken som skyfallsled är också en förutsättning vid utformning av nya broar. Skyfallsflödet behöver kunna passera broarna obehindrat.

För att säkerställa kraven i Tematiskt tillägg för översvämningsrisker med avseende på skyfallshantering 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.

## GRANSKNINGSHANDLING

- Framkomlighet till nya byggnaders entréer och till och från planområdet ska säkras.
- Översvämningssituationen inom eller utanför planområdet ska inte försämrats.
- Detaljplanen ska beakta strukturplaner och hantera eventuella målkonflikter

### Vibrationer

Inför planarbetet har en vibrationsutredning tagits fram (Norconsult 21-09-01) som utrett risken för komfortstörande markvibrationer inom planområdet.

Uppmätta nivåer är generellt låga i mark och komfortnivåer i mark överskrider ej gränsen 0,4 mm/s vägd RMS vilket betecknar gränsen för ”måttlig störning” enligt svensk standard. Vid beräkningar av ”värsta fall” finns risk för att maximal komfortnivå skulle kunna uppgå till 1,4 mm/s vägd RMS i mätpunkt i Backavägen. Det medför krav på någon typ av förstärkning av planerade byggnader för aktuellt frekvensområde. Principiella åtgärder för att reducera vibrationsnivåer är att byggnader byggs med tung källargrund eller pålning. Viktigt är att även minimera ojämnheter i vägbanan då området är vibrationskänsligt på grund av mycket lös lera i de översta lagren.

Genom att beakta en eller flera av dessa alternativ för åtgärder bedöms det möjligt att bebygga området.

Vid en mätpunkt i Norra Deltavägen finns risk för att komfortvärdet överskrider även med ovan nämnd grundläggning. Efter närmare analys har konstaterats att ett tidigare industri-spår som passerat Norra Deltavägen och grundläggningen från denna banvall bedöms som trolig orsak till vibrationsrisken från tung trafik. Denna skillnad i grundläggning ska tas bort i samband med att Norra Deltavägen byggs om.

### Störande verksamheter - brandfarlig vara

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 2021-08-19).

Väster om Deltavägen, inom Backa 173:4 (verksamhetsutövare Julia), och söder om Norra Deltavägen, inom Backa 168:5 (verksamhetsutövare GS Buss), förekommer verksamheter som hanterar brandfarliga ämnen inom generellt skyddsavstånd från planerad bebyggelse. GS Buss har sagts upp och kommer flytta under 2025, innan detaljplanen antas. Räddningstjänsten har poängterat att avstånd till ny bebyggelse säkerställs i tillståndsprocessen för verksamheterna. Nästa tillsyn hos Julia sker i februari 2026. Julia ska redan i gällande tillstånd ha tillräckligt skydd. Fasad mot gata är inte brandklassad men räddningstjänsten bedömer att skyddsavstånd på 12–25 m är tillräckligt vid fasader utan särskild brandklass. Avståndet mellan Julas fasad närmast Deltavägen och användningsgräns för kommande byggrätt är minst 30 m. Riskreducerande åtgärder gällande ventilation och utrymningsvägar rekommenderas för de fall då rök och giftig gas kan bolma ut från byggnaden vid brand och om det blåser i ogynnsam riktning kan brandrök ev. sugas in i planerade byggnader.

Sedan utredningen togs fram har plangränsen ändrats vid Norra Deltavägen. Kontroll har gjorts kring om planeringen påverkas av brandfarlig vara inom fastigheten 166:3

(verksamhetsutövare Cramo). Cramo har sina cisterner på tillräckligt avstånd till planområdet. En flytt kräver nytt tillstånd från räddningstjänsten som då prövar det nya läget i relation till planerad bebyggelse. Vidare åtgärder krävs inte.

### **Störande verksamheter – Lukt**

En luktutredning har tagits fram för detaljplanen (Sweco Environment 24-04-19) för att utreda eventuella luktstörande verksamheter inom och kring planområdet samt bedöma påverkan på människors hälsa. Risken för problem med luktstörningar bedöms vara störst ost-nordost om verksamheterna inom planprogramområdet med anledning av den huvudsakliga vindriktningen.

Det kommer sannolikt vara svårt att uppnå praktisk "luktfrihet" i utomhusluften inom planområdet. Detta då området omges av bland annat mycket trafik och verksamheter med luktande utsläpp runt om planprogramområdet.

För att studera nuvarande situation har underlag från klagomålsärenden inhämtats. Det finns inga tillgängliga klagomålsärenden gällande störningar till följd av utsläpp av lösningsmedel, vilket kan bero på ortsvanlighet och att Backaplan länge har karaktäriserats av olika verksamheter som är förknippade med utsläpp som kan verka luktstörande. Lukt påverkan från restauranger bedöms vara liten. Endast två tillgängliga uppgifter gällande klagomålsärenden från två restauranger men har då främst berört röklukt från privatpersoner och inte matos.

För verksamheter som bedrivs inomhus (livsmedelshandling, grafisk produktion, färgaffärer etc.) krävs sannolikt inga särskilda åtgärder för att bostäder/känslig verksamhet ska kunna placeras i närheten av dem. Det bedöms inte nödvändigt med åtgärder, som reningsanordningar eller högre skorstenar, för någon av de identifierade verksamheterna.

Allmänt vid planering av nybyggnation nära verksamheter med risk för luktstörning är att det är viktigt att se över placering av ventilationsdon på byggnaderna så att lukt inte helt obehindrat kan passera in i via ventilationssystem och friskluftsventiler.

Utsläppen från de verksamheter med lösningsmedel samt restaurangerna inom planprogramområdet bedöms generellt som små. Verksamheterna GS Buss och Gummigubben bedöms kunna medföra viss risk för olägenhet och störning genom lukt inom DP3. Verksamheterna ligger dock på kommunal mark och planeras att omlokaliseras innan detaljplanen antas. Djupare luktutredning har därför ej bedömts nödvändigt.

### **Störande verksamheter – buller**

Kring planområdet kommer en del verksamheter ligga kvar. En detaljerad studie av verksamhetsbuller har tagits fram för DP3 (Efterklang 2024-11-21) som bygger vidare på en övergripande studie som utfördes för både DP2 och DP3 (Efterklang 2024-06-13). Resultatet från studien visar att det kommer att finnas fasader där ljudnivåerna kommer att överskridas om inte nuvarande ljudnivåer dämpas från 9 bullerkällor. Läs om åtgärder på sida 108.

## Farligt gods

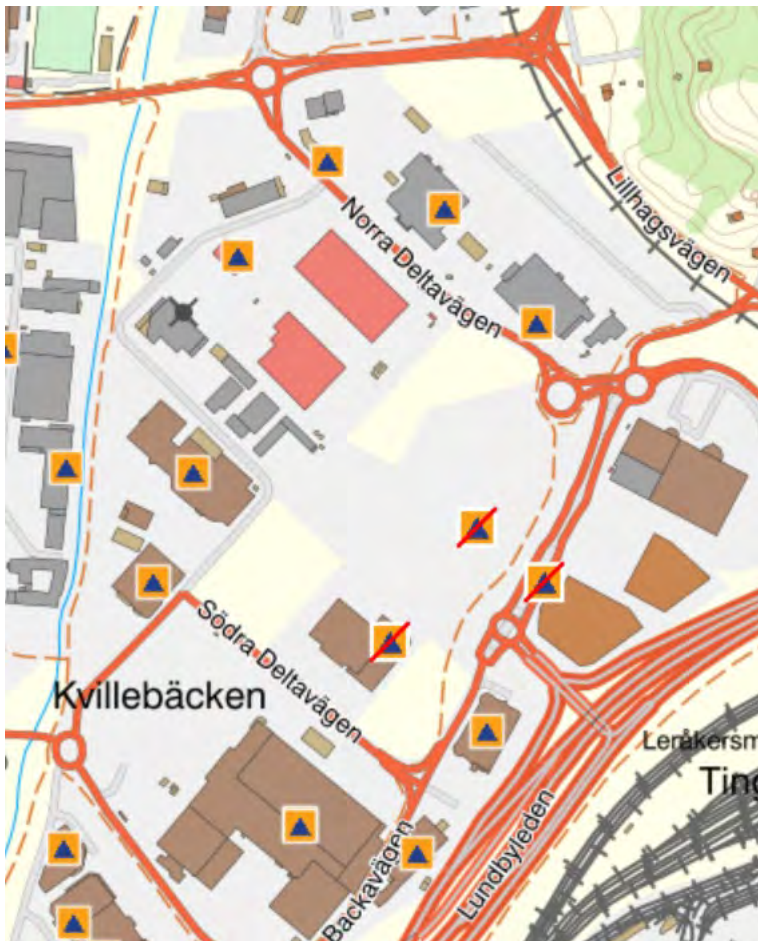
Planområdet ligger nära ett flertal transportleder för farligt gods. Nedanstående ligger inom Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd på 150 meter:

- Lundbyleden
- Bohusbanan
- Kvilleleden (Lillhagsvägen)
- Minelundsvägen

Framtagna utredningar redovisas under *Konsekvenser - Farligt gods* sidan 190.

## Skyddsrum

Det finns tre skyddsrum inom detaljplaneområdet med sammantaget 350 platser. Två av skyddsrummen är tillfälligt begränsade. För avveckling eller ersättning krävs tillstånd från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Riksdagen har bestämt att skyddsrum ska bevaras och underhållas för att kunna användas för sitt ändamål i händelse av krig. Därför är MSB restriktiv med att bevilja ansökningar om avveckling. Skyddsrum får endast avvecklas om det finns särskilda skäl.



Figur 19. Utdrag ur skyddsrumskartan MSB.se (2025-09-12).

## Detaljplanens innebörd

### Orienterings- och läshjälp

Planområdet omfattar sammanlagt 13 kvarter. För att lättare kunna beskriva förslaget hänvisas till följande gatubeteckningar samt numrering av kvarteren.



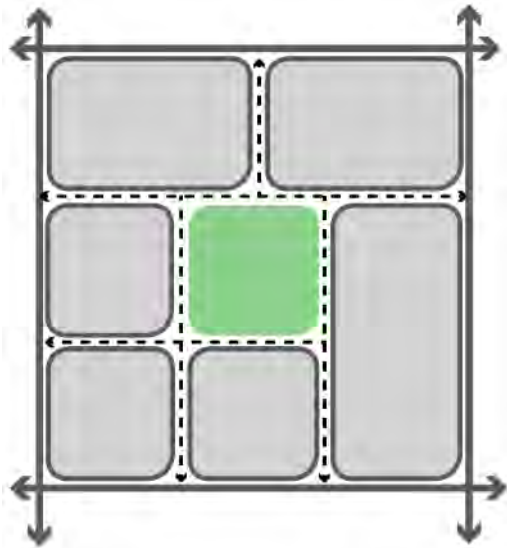
Figur 20. Bild över kvartersnummer och gatubeteckningar. Grön linje plangräns för DP3. Lila ytor befintliga verksamheter utan pågående detaljplanering.

Gatubeteckningar har justerats sedan samrådet då arbetsnamn för nya gator användes. Vid läsning av utredningar kan beteckningarna för gatorna skifta. I planhandlingarna och senast framtagna utredningar används befintliga gatunamn för befintliga gator och bokstäver för nya gator. Vid hänvisning till nya lokalgator används angränsande kvartersnummer.

## Planens huvuddrag och struktur

Planområdets läge med närhet till viktiga stråk i staden, god kollektivtrafiktäckning samt stora inslag av handel och verksamheter utgör bakgrund till en hög exploatering i Backaplan. Grundstrukturen för Backaplan bestämdes i planprogrammet för Backaplan (2019). Den är uppbyggd av ett nät av huvudstråk genom området som bildar ”storkvarter” med 5–8 byggnadskvarter kring en gemensam park. Planområdet inbegriper helt eller delvis tre av dessa storkvarter.

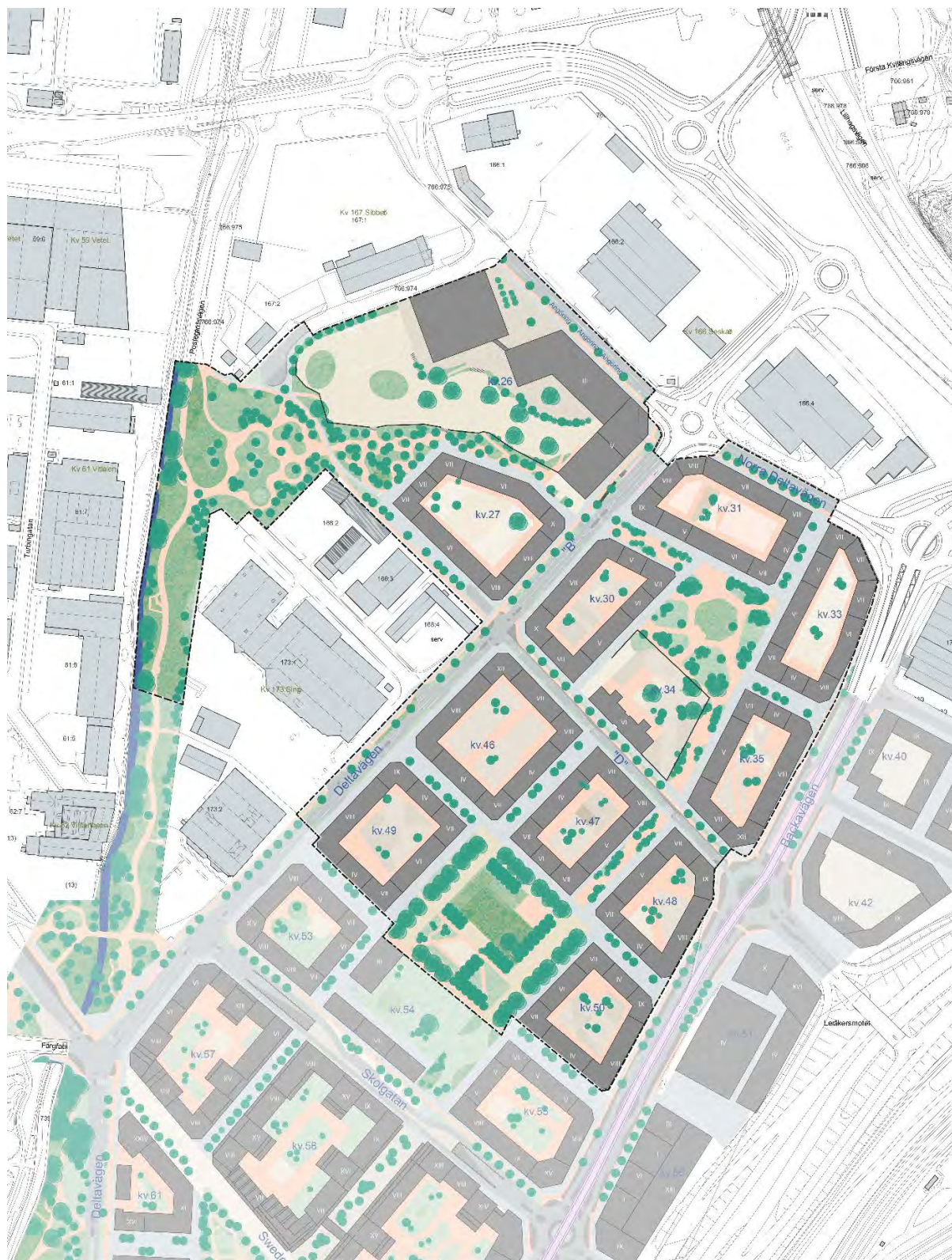
Storkvarteren omgärdas oftast av huvudgator, dit huvuddelen av all biltrafik hänvisas, men i delar även till stadsdelsparken. De mindre gatorna inom storkvarteren är främst avsedda för gående men medger transporter med mål inom storkvarteren. Målsättningen är att de endast ska trafikeras i mycket begränsad omfattning.



Bebyggelsestrukturen från planprogrammet har under detaljplanarbetets gång bearbetats av Stadsbyggnadskontoret tillsammans med övriga förvaltningar och berörda fastighetsägare. Inom DP3 består kvarteren i huvudsak av bostadsbebyggelse där det finns möjlighet att inrymma verksamheter i form av handel, kontor och andra centrumverksamheter i kvarterens bottenvåningar. Utmed de bottenvåningar som ligger längs huvudgator som omgärdar storkvarteren ställs det krav på att dessa i huvudsak ska innehålla centrumverksamheter.

Planen innebär att det befintliga gatunätet förändras och får en ny struktur. Gatorna får även en ny karaktär i och med att området förtätas och ges en mer stadsmässig utformning. Deltavägen, i delvis ny sträckning (B), samt Backavägen som sträcker sig utmed planområdet östra gräns, blir huvudgator för bil- och kollektivtrafik. De båda gatorna binds samman av Norra Deltavägen samt en ny gata, D, som ansluter till Leråkersmotet.

Det befintliga grönstråket längs Kvillebäcken breddas och blir en del av en stadsdelspark som sträcker sig genom hela Backaplansområdet från norr till söder. Del av parken ingår i detaljplanen för DP3. Inom varje storkvarter tillkommer parker, vilka binds samman genom ett grönt promenadstråk som integreras i gatustrukturen och utgör en del i ett större sammanhängande stråk för motion, vila och lek.



Figur 21. Illustrationsplan med våningsantal som illustrerar hur tillåten bebyggelsevolym kan fördelas.

## Bebyggelse och markanvändning



Figur 22. Visionsbild: framtidens Backaplan när DP0 – DP4 är utbyggt – White jan. 2023

Planområdet innehåller sammanlagt 238 000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea) för bostäder vilket motsvarar ca 2400 lägenheter. Det är ca 32 000 m<sup>2</sup> mer än i planprogrammet/ramavtalet. Yta för park har också utökats för att bibehålla en balans mellan bostadsyta och grönyta. Gårdsytorna är dock mycket små i relation till bostadsytan. 10–16 m<sup>2</sup>/lägenhet (100 m<sup>2</sup> BTA bostad) att jämföra med rekommendation om 20 m<sup>2</sup>/lägenhet (*Mäta stad, Spacescape*). Alla bostäder ligger i slutna kvarter i 4–12 våningar beroende av bredden på angränsande stadsrum. Härutöver är det möjligt att inreda vinden för bostadsändamål.

Detaljplanen s att del av bottenvåningarna mot huvudgator används för centrumändamål (minst 4500 m<sup>2</sup>) men möjliggör verksamheter i alla bottenplan (max 14 500 m<sup>2</sup>).

För att tillgodose områdets behov av utbildningsplatser planeras en F-9 skola med stor idrottshall samt en förskola med 8–10 avdelningar. Därutöver möjliggörs för förskola i 4 av bostadskvarteren. Läs mer under social service på sidan 74 samt under ekonomiska konsekvenser av detaljplanen på sidan 128.

## Gestaltning

Som grund för utformning av bebyggelsen samt detaljplanens planbestämmelser har stadsbyggnadskontoret tillsammans med stadens förvaltningar och fastighetsägarna på Backaplan arbetat fram gemensamma principer för hur planområdet ska gestaltas. Dessa baseras på de principer som beskrivs i Kvalitetsprogrammet för Backaplan (SBK 2025-

10-06, version 1.9). Kvalitetsprogrammet syftar till en sammanhållen utformning av stadsrummen inom Backaplan och beskriver kvalitéer och gestaltungsprinciper för gator, parker och byggnader.

## Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciperna utgår ifrån klassiska stadsbyggnadsprinciper som är vanliga i den historiska innerstaden, och är applicerbara på de flesta arkitekturstilar. Principerna syftar bland annat till att säkerställa en varierad och upplevelserik stadsbild och relaterar till tre olika typer av stadsrum/gatumiljöer inom området.



Figur 23. Principbild gatumiljöer ur kvalitetsprogrammet. Orange yta: planområde för DP3.

**Röda stadsrum** Större gator som binder samman områdets storkvarter. Stadsrummet präglas av stark offentlig karaktär där människor från olika stadsdelar möts och bottenvåningarna till stor del inrymmer verksamhetslokaler. Stadsrummen hanterar områdets bil- och ibland kollektivtrafik samt har separerade cykel- och gångbanor.

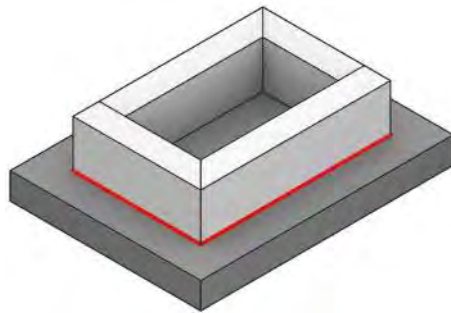
**Gröna stadsrum** Områdets parker med angränsande gator samt promenadstråket genom hela stadsdelen. Detta är lokala stadsrum med prioritet för gående. Karaktären är lugnare med större andel personer från stadsdelen. Låga

hastigheter och mycket begränsad motortrafik, som har mål till angränsande byggnader.

**Gula stadsrum** Lokala gator som binder samman röda och gröna stadsrum. Garagein-farter lokaliserar närmast de röda gatorna, därutöver endast begränsat med biltrafik. Prioritet för gående. Karaktären präglas av bostadsanvändningen med vistelsekvalitéer i gatan för spontanmöten mellan grannar.

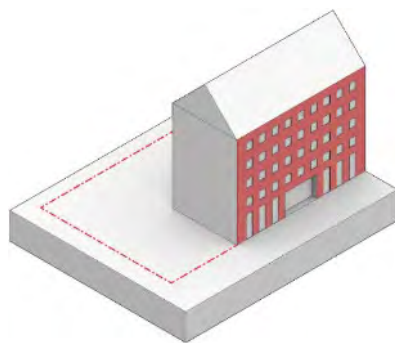
### Tydlig gräns mellan privat och offentligt

I tät stadsmiljö med många människor är tydlighet mellan offentligt och privat viktigt. Alla kvarter förutom skola och fristående förskolor ska vara helt kringbyggda med byggnader i kvartersgräns. Syftet är både att skapa tydliga och stadsmässiga gaturum men även att skapa trygga innergårdar som endast är tillgängliga för boende i kvarteret respektive kvarterets förskola. Portiker in till gårdarna tillåts för att underlätta för förskolornas verksamhet, skötsel av gården och underlätta för skyfallsvatten att rinna ut på gatorna. Portikerna ska utformas så att de uppfattas som en tydlig gräns för kvarteret.



*Kringbyggda, slutna kvarter. Gränsen mellan kvarter och gata är tydlig.*

Fasader i kvartersgräns definierar gaturummet och gör staden tydligare och mer orienterbar. Närheten till gatan stärker också butiker och verksameters förmåga att dra till sig kunder och gäster.



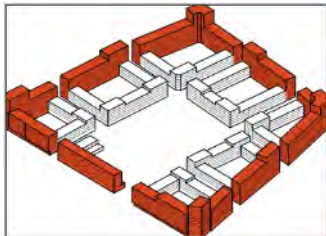
*Fasad i kvartersgräns*

Förgårdsmark tillåts utmed gula och gröna stadsrum genom att fasaden placeras något indragen från kvartersgränsen. Detta kan bidra till levande bottenvåningar genom att låta det privata ombona mötet med det offentliga. Förgårdsmark ger möjlighet till att anordna

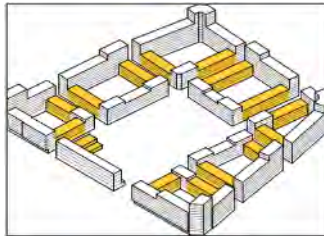
en växtbädd för omhändertagande av dagvatten (regnvatten) eller för till exempel plantering av klättrväxter som ger grönskande fasader. Mot gröna stadsrum får även en lite bredare förgårdsmark anordnas i anslutning till bostäder i bottenvåningen. Privata uteplatser kan bidra till aktiveringen av stadsrummet och en variationsrik grönska. I kvarterens hörn får dock inga indrag utföras då kvartereshörnen bidrar till att tydliggöra gränsen mellan offentligt och privat. Kvalitetsprogrammet betonar vikten av att förgårdsmarken i sin utformning tydligt ska avgränsas mot allmän plats genom materialval.

### Byggnadshöjder och antal våningar

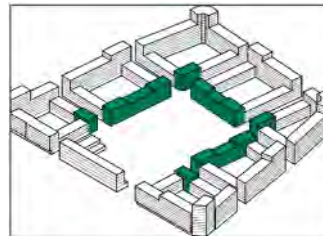
Bebyggelsens höjd ska variera för att skapa rytm och variation i stadsbilden. De höjder som regleras i plankartan baseras på huvudprinciperna i bilderna nedan (Figur 24). Dessa syftar till att det ska finnas en relation mellan gatubredd och byggnadshöjd med hänsyn till solljus. Utöver huvudprinciperna finns lokala anpassning med hänsyn till förutsättningarna i och kring enskilda kvarter som exempelvis solljus. Beroende av byggnadskonstruktion varierar höjden för varje våning. Den reglerade byggnadshöjden utgår från träkonstruktion men för att inte byggnader med betongstomme ska möjliggöra fler våningar är även antal våningar reglerade.



- Högre bebyggelse utmed storkvarterens yttersidor
- Storkvarterens hörn markeras med högre punkthus



- Lägre bebyggelse mot de smalare gaturummen



- Mellanhög bebyggelse som avgränsar och definierar stadsrummet kring parken.
- Kvarterens hörn markeras med något högre hörnbyggnader som går runt hörnet. I de fall hörnbyggnaden är något längre åt någon sida är det parksidan som ska betonas.

Figur 24. Huvudprinciper för byggnadshöjder.



Figur 25. Visionsbild lokalgata. Byggnader med varierande höjd, markerade sockelvåningar, gatuträd, enhetligt golv och olika balkongdjup beroende av trädplacering. (White 2025)

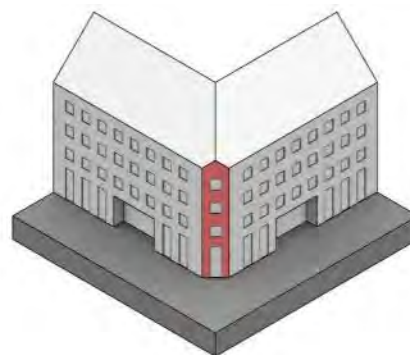
### Träd

Träd är viktiga stadsbyggnadselement i staden som bidrar till upplevelsen av olika rum. De är även centrala för att hantera bland annat värmestress och dagvatten genom att skugga vid varma dagar och ta upp vatten ur regnbäddar. Målet är att det ska finnas träd och annan grönska i alla gaturum i Backaplan. Kontinuerliga trädader med högt antal träd och stor kronvolym eftersträvas. Ledningar ska samordnas maximalt för att även lämna utrymme för träd.

### Avfasade kvartershörn

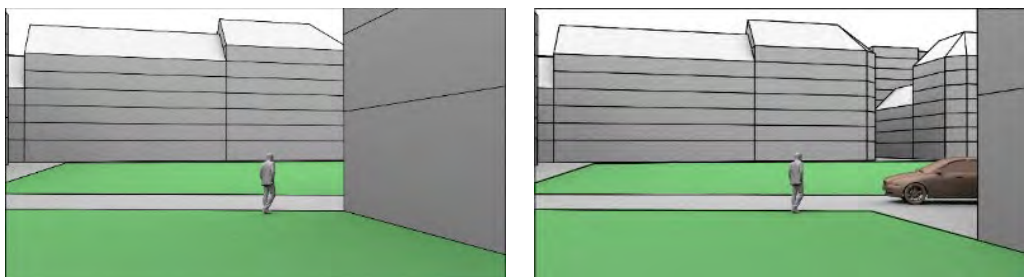
Avfasade hörn är när byggnadshörn inte möts i en spets utan med en egen fasad. Det finns olika syften till avfasade hörn liksom olika stora avfasningar.

Utifrån upplevelsen av stadsrummet bidrar avfasningar till rumsskapande och variation i gaturummet och mjukare övergång mellan olika stadsrum. De ger stora volymer en mjukare karaktär än spetsiga hörn och de kan, beroende av plats, utgöra karaktärsskapande fondmotiv i stadsrummet som kan bli identitetsskapande, arkitektoniska element, vistelsezoner och goda skyltlägen för verksamheterna.



Figur 26. Avfasade hörn

Avfasningar kan öka både den upplevda tryggheten och trafiksäkerheten genom att sikten förbättras och trafikanter tidigare se nästa rum.



Figur 28. Sikt som gående nära korsning.  
 Bilden till vänster visar utan avfasning och den högra med 3 m avfasning.

Kvalitetsprogrammet har lagt fast några principer för avfasningar för hela Backaplan som även regleras i detaljplanen. Större avfasningar där röda gator möts, mindre avfasningar längs intensiva stråk (Deltavägen och Backavägen) samt mindre avfasningar i några utvalda fondlägen mot parker.



Figur 29. Visionsbild. Kvarter med fasat hörn (kvarter 48) markerar hörnbyggnad mot park och leder vidare till promenadstråket. (White 2025).

### Takutformning

Tak ska utformas så att de tydligt markerar var byggnaden tar slut. Det definierar byggnaden och ramar in stadsrummet. Takens utformning är en viktig beståndsdel i stadens silhuett. De upplevs inte bara från gatan utan även från kringliggande byggnader. Huvudprincipen är att tak ska utformas som sadeltak med en lägsta lutning på 30 grader. För rening av dagvatten och kompletterande vistelseyta för de boende medges även platta tak, eller tak med lägre lutning än 30 grader, om de uppfyller något av dessa syften (se även beskrivning av avvägning mellan takutformning och dagvattenrening på sida 217). En

## GRANSKNINGSHANDLING

friare takutformning medges på de högre punkthusen som markerar storkvarterens hörn då deras form skapar andra förutsättningar.

Tekniska utrymmen såsom hisschakt och ventilationsrum ska integreras inom takets volym och utformning. Takkupor begränsas för att inte dominera taklandskapet och uppfattas höja byggnadshöjden. För att underlätta att inreda takvåningar medges större takkupor liksom frontespiser än om det räknats som inredd vind.

### Fasader

För att skapa en rytm och variation i stadsrummet samt bidra till att stärka stadens orienterbarhet och karaktär ska området fasader ges en varierad utformning både vertikalt och horisontellt. Väl utformade fasader bidrar till en intressant och upplevelserik stadsmiljö för barn och vuxna att vistas i.

- Fasader indelas vertikalt i trapphusenheter, med från varandra avvikande karaktär.
- Markerad sockelvåning med högre höjd än övriga våningsplan som ger byggnaden tyngd och stabilitet. Robusta, omsorgsfulla och gedigna material som ger struktur, djup och reliefverkan.
- Fasadens översta våning ges en omsorgsfull utformning med detaljer som är tydligt avskilda från övrig del av fasaden (gäller inte byggnader i 3–4 våningar).

Variation i fasadens uttryck kan skapas genom exempelvis materialändringar, reliefverkan, fönstersättning med mera. Slitstarka material som tål att åldras på ett vackert sätt bör användas. Särskild vikt ska läggas vid gestaltningen av fasader mot röda och gröna stadsrum ska. Mot gula stadsrum kan fasader utformas något mer nedtonade. Mot gård kan enklare material väljas.



Figur 30 Markerad sockelvåning

Gestaltad översta våning

Trapphusenheter med olika karaktär

### Balkonger och burspråk

Balkonger och burspråk ska utformas så att de varken dominerar gaturummet eller fasadutformning utan utformas så att de upplevs återhållsamma och som en integrerad del av fasaden. De ska även alltid underordnas träden. Detta medför flera regleringar gällande dessa i form av begränsning i bredder och andel av fasadlängd liksom djup över allmän plats. Måtten är anpassade till de olika stadsrummen. Då balkonger utgör en förlängning av det privata hemmet, och inte ska upplevas som att de tar den allmänna platsen i anspråk, är djupet mindre mot huvudgator, som har en stark offentlig karaktär, och större

## GRANSKNINGSHANDLING

mot lokalgator som har större fokus på lokal, boendekaraktär. Se även under planbestämmelser e<sub>11</sub> - e<sub>14</sub> samt f<sub>9</sub> - f<sub>10</sub>.

Balkonger in mot gård regleras inte i detaljplanen men kan begränsas av dagsljusförhållanden.

Utifrån trädens funktion i staden och vikten av att de kan få stora trädkronor begränsas balkonger och burspråk mot gatusidor med träd till max 0,4 m utanför fasad.

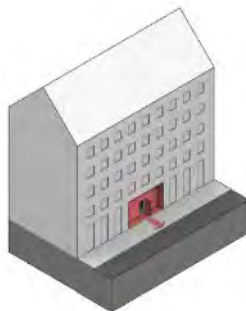
Burspråk bör till sin funktion vara en detalj på en fasad och inte upplevas som husets fasad. Burspråk och balkonger ska inte ta över upplevelsen av gaturum eller fasad.

För att ge fritt utrymme för gående och driftsfordon under balkonger medges balkonger först från våning tre (minst 6 m fri höjd under). Mer om avvägningen mot boendekvalité se sida 215.

### Entréer

Entréer utgör viktiga delar, inte bara av byggnader utan även av det offentliga rummet. Genom att orientera alla huvudentréer för bostäder och verksamheter mot gatorna bidrar det till att hålla gatorna aktiva under flertalet av dygnets timmar.

Utformningen av entréerna bör ägnas särskild omsorg så att de bidrar till orienterbarhet samt upplevs som trygga och välkomnande. Dessa bör upplevas som portiker. Entréer med utåtgående dörrar ska göras indragna från fasaden för att undvika att dörrar öppnas ut i trottoaren. För att indrag inte ska upplevas otrygga får de varken vara för små eller för djupa.



*Entré indragen från kvartersgräns/fasadliv*

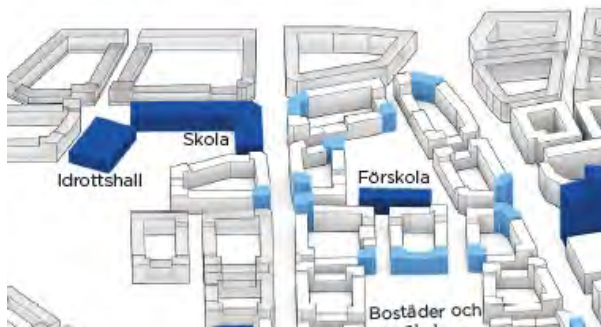
### Aktiva bottenvåningar

Alla sidor av kvarteren ska bidra till att aktivera och skapa trygga stadsrum. Hög entrétäthet och stor andel fönster ökar kontakten mellan ute och inne, vilket ökar den upplevda tryggheten genom att skapa ”ögon på gatan”. Mot områdets röda gaturum är detta av särskild vikt och här ska olika former av verksamheter dominera bottenvåningarna. Bottenvåningarna längs alla lokalgator kan inte fyllas med verksamheter. Här lämnar planen det som möjlighet för framtida flexibilitet. Bottenvåningar på mindre centrala lokalgator kan aktiveras med bostadskomplement som exempelvis tvättrum, cykelförråd eller föreningslokaler med fönster mot gatan.



Figur 31. Visionsbild över Deltavägen. Högre byggnader med verksamheter i sockelvåningen, plats för uteserveringar och tydliga avslut på byggnaderna samt balkonger som underordnas fasadgestaltningen. (White 2025)

## Märkesbyggnader



Figur 32. Utsnitt över märkesbyggnader från kvalitetsprogrammet

Märkesbyggnader definieras i kvalitetsprogrammet som byggnader som genom sin höjd, placering eller funktion särskilt präglar upplevelsen av staden. I DP3 är det främst byggnader för offentlig verksamhet, som skola, idrottshall och den stora förskolan som pekats ut (mörkblå). Andra byggnader betecknas som fondbyggnader som också kräver extra omsorg i sin utformning (ljusblå).

I kvalitetsprogrammet för Backaplan eftersträvas en ny process för kvalitetsuppföljning inför bygglov och en mer omfattande designprocess ska eftersträvas för utpekade märkes- och fondbyggnader. Syftet är att säkerställa att byggnaderna bidrar till en positiv upplevelse av staden och stärker stadsrummen de är del av. Göteborgs arkitekturpolicy anger att Göteborg ska vara en modig förebild inom arkitektur vilket märkesbyggnaderna bör eftersträva.

Regleringen av utformningen av märkesbyggnaderna följer gestaltungsprinciperna för övriga kvarter med vissa anpassningar med hänsyn till deras funktioner. Nedan finns

## GRANSKNINGSHANDLING

tidiga visualiseringar av märkesbyggnaderna. Visualiseringarna är inte bindande för kommande utformning varken i material, färgsättning eller stil.

### Skolan

Det är en stor skola för många elever och en central träffpunkt och målpunkt för stadsdelen och även för människor från andra delar av staden. Dess roll och betydelse i samhället bör speglas i arkitekturen. Byggnaden är entrébyggnad och ett viktigt fondmotiv för människor som kommer från Lillhagen/Kvilleleden eller Brunnsbo/Norra Deltavägen. Särskilt viktigt blir hörnet och portiken mot nordöst både för stadsbilden och för att uppfattas som en trygg och välkomnande plats för skolbarn, personal och besökare både dag och kvällstid.



Figur 34. Tidig visualisering av skolan sett från cirkulationen Norra Deltavägen/gata B. En stor portik krävs mot gatan för att leda skyfallsvatten in mot skolgården men portiken kan även bilda ett entrétorg mot gatan som manifesterar byggnadens offentliga karaktär och välkomnar eleverna in (Fredblad arkitekter 2025).

### Idrottshall

Idrottshallen är en viktig målpunkt för medborgare i alla åldrar och med ett stort upptagningsområde. Verksamheten kommer vara en viktig mötesplats och central för att främja motion och träning.

Gestaltningen är särskilt utmanande genom sin stora volym och kräver extra stor omsorg i sin gestaltning. Här finns många olika och ibland motstående intressen mellan verksamhetens behov och önskemål och byggnadens relation till sin omgivning. En knäckfråga är fönster som stärker upplevelserikedomen i stadsrummet men som samtidigt om de utformas på fel sätt uppfattas störande för deltagarna i verksamheten inne.

Upplevelsen skiljer sig beroende av tid på dygnet. Fönster mot gatan är en förutsättning för att uppfatta att verksamhet pågår och bidrar med ljus och upplevelse av liv. För många bidrar det starkt till upplevelsen av trygghet, att inte vara ensam, på ett sätt som

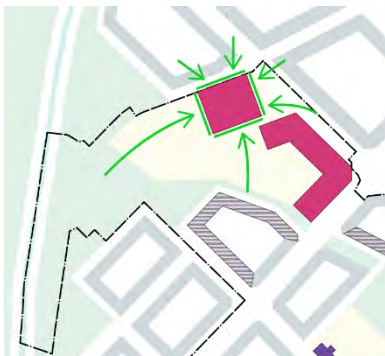
fasadbelysning inte kan ge. Transparenta fönster med möjlighet att se in och ut skapar många fler intryck och upplevelsen av att kunna bli sedd än vad slutna fasader gör.



Figur 35. Visualisering av idrottshallen vid Norra Deltavägen med en entré från gatan (Fredblad arkitekter 2025).

Idrottshallen är en viktig byggnad för skolans verksamhet men vänder sig även mot allmänheten som kommer nyttja idrottshallen genom föreningslivet eller som åskådare. Detta påverkar entréplacering och alla fasader blir i föreslagen placering lika viktiga; Mot gatorna och framtida bostäder, som fondfasad mot parken och som inramning av skolgården och skyltläget mot promenadstråket.

Det är viktigt att beakta att planprogrammet avser bostadsbebyggelse på andra sidan Norra Deltavägen liksom mot Deltavägens norra återvändsgata. Det är av stor vikt att volymen inte upplevs för slutna och monoton mot gatan. I visualiseringen ovan föreslås en horisontell indelning. Även en vertikal indelning kan vara välgörande för upplevelsen längs gatan eller från framtida bostäder. Verksamheten vill helst undvika fönster som medför insyn eller riskerar bländning. Fördelen med uppglasningen mot Deltavägens



Figur 36. Alla idrottshallens fasader är viktiga för omgivningen.

norra återvändsgata är att det är en fasad mot norr med låg risk för direkt solljus. Detaljplanen reglerar bara ett minimum av uppglasning mot gatan för att hindra helt slutna fasader.

Verksamheten har sin huvudsakliga orientering mot skolgården men detaljplanen kräver att en besöksentré för allmänheten ska finnas mot gata i likhet med krav på alla andra

verksamheter i området för att bidra till gatulivet.

Vid utformning av idrottshallen krävs avstämning och hänsynstagande till skolans samt skolgårdens

## GRANSKNINGSHANDLING

utformning och höjdsättning. Fasader kan med fördel bli en del av skolgårdens utformning som bollplank eller klättring. Även upplevelsen av byggnaden från parken kommer präglas av hur skolgården framför utformas.

### Förskola

På kvarter 34 medges utöver skola/förskola centrumverksamhet. Förskolan är en viktig målpunkt för många och dess funktion kan med fördel lyftas i arkitekturen. Förskolebyggnaden kommer innebära olika utmaningar i gestaltningen beroende på om den byggs som enbart förskola eller som en högre byggnad med centrumändamål i de övre planen, se illustration nedan. Den högre byggnaden upplevs som en lamell i en struktur med i övrigt slutna kvarter och för att dess proportioner ska uppfattas balanserade krävs omsorg i fönstersättning och fasadgestaltning.



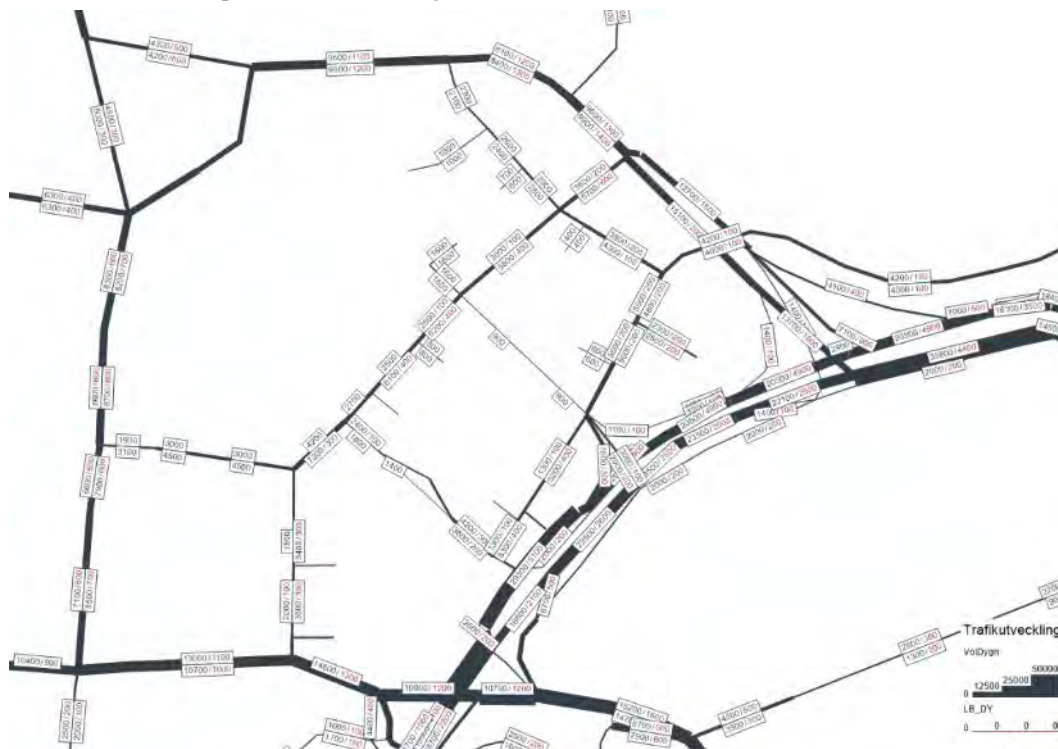
Figur 37. visualiseringar av kvarter 34 med förskola, med och utan centrumverksamhet ovanför (Fredblad arkitekter 2025).

### Bevarande, rivning

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

## Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

### Trafikutveckling och trafikanalyser



Figur 38. Flödesbild för fullt utbyggt Backaplan, enligt grundscenariot "Hållbarhet fullt utbyggt" och med infrastruktur justerad till infrastruktur som planeras inom DP2, DP3, DP4 samt projekt Lundbyleden, sommar 2025. Siffror anges som ÅVMD. Röda siffror avser tung trafik. Källa: Trafikanalys för Norra Älvstranden och Backaplan (WSP, 2022) med infrastruktur uppdaterad av Göteborgs stad/SBF 2025.

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

Ett flertal trafikanalyser på olika nivåer har tagits fram för Backaplans utveckling, bland annat för att svara på om köbildning kan väntas uppstå i moten (vilket innebär trafiksäkerhetsproblem), samt om kollektivtrafiken har önskvärd framkomlighet. Figur 38 ovan visar trafikflöden i scenariot som varit dimensionerande för gatunätet enligt målstyrd trafikplanering och 15% bilandel. En förklaring av hur Göteborg stad ser på trafikutvecklingen i området samt de trafikanalyser som är framtagna finns i PM Trafikutveckling i Backaplan (Exploateringsförvaltningen, 2025-03-10). Trafikanalyserna övergripande pekar på en ansträngd situation inom Backaplan, i Leråkersmotet och längs Hjalmar Brantingsgatan, där systemet även idag ligger nära sitt kapacitetstak. Samtidigt finns stora utmaningar i att ta fram pålitliga trafikanalyser i en så komplex och storskalig stadsomvandling som Backaplan och stora delar av centrala Hisingen står inför. Indatan

## GRANSKNINGSHANDLING

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

Efter önskemål från Trafikverket vid samråden för DP2 och DP3 tecknade Göteborgs stad och Trafikverket en avsiktsförklaring. I avsiktsförklaringen tar staden på sig risken att lösa trafiksäkerhetsproblem som kan komma att uppstå i moten i Backaplan på grund av exploateringen i Backaplan. Att staden vågar stå för den risken, är utifrån resonemanget att stadsomvandlingen i sig kommer att ge förutsättningarna för att problemen aldrig ska uppstå. Omställningen som förväntas ske i trafik- och resandemönster i Backaplan de kommande decennierna är stor, men fullt jämförbar med den omställning som redan har skett i Göteborgs nuvarande innerstad de senaste decennierna, där biltrafiken halverats sedan mitten av 80-talet och gång-, cykel- och kollektivtrafik har ökat kraftigt. Att Backaplan genomgår samma utveckling i takt med att området utvecklas till ny innerstad ses därför som fullt realistiskt.

För att få en fungerande trafiksituation över tid är det dock viktigt att fortsätta arbeta parallellt på flera nivåer. Dels måste biltrafiken hållas på så låga nivåer som möjligt, dels spridas ut i tid för att undvika köproblematiken i rusningstid. Inom DP3 planeras gata D (som ansluter till Leråkersmotet) som enkelriktad i riktning mot motet, för att trafik till området ska välja Kvillemotet – Kvilleleden – Gata B/Deltavägen, snarare än Leråkersmotet, i enlighet med planprogrammets intention. Detaljplanen reglerar bort möjligheten att bygga parkering i tre av kvarteren i trafikstyrningssyfte. Detaljplanen begränsar även utrymme för att bygga parkering, i linje med framtagna mobilitet- och parkeringsutredning (Trivektor, 2025-09-12). Delar av parkeringsbehovet ersätts med mobilitetstjänster genom mobilitet- och parkeringsavtal som tecknas med fastighetsägarna inför detaljplanens antagande.

Staden och fastighetsägarna i Backaplan formerar också processen ”Mobilitet Backaplan” som är en form av Grön transportplan, för att fortsätta hantera trafiksituationen i området gemensamt. Målet med Mobilitet Backaplan är att minska biltrafiken speciellt under rusningstid, och samtidigt säkra god tillgänglighet för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik även under utbyggnadstiden. Ambitionen är att man innan DP2 och DP3 antas ska avtala om ytterligare åtgärder som styr mot det målet. Om arbetet redan innan tillstyrkande av detaljplanerna landar i en minskning av antal bilparkeringsplatser kan regleringen av bruttoarean för parkering komma att justeras i detaljplanen både genom lägre bruttoarea totalt och annan fördelning mellan kvarteren. En förändring efter granskningen förutsätter att det inte påverkar trafikflödena kring Leråkersmotet negativt.

### **Utformning och stadskaraktär samt gatuträd**

Under planarbetets gång har kvalitetsprogram och gestaltningsprogram tagits fram, parallellt med arbete med trafik- och utformningsförslag. Gestaltningsprogrammet (Mareld landskapsarkitekter, 2023-09-21) vidareutvecklar kvalitetsprogrammets principer, vilka sedan har inarbetats i trafik- och utformningsförslaget (COWI, 2025-11-

## GRANSKNINGSHANDLING

21) som beskriver gatornas föreslagna utformning och funktion gata för gata. Dokumenten ska vara underlag för kommande projektering.

En central aspekt i trafikförslaget är att det planeras för träd i, eller i anslutning till, alla gaturum. Trädens utrymme under mark har undersökts i ledningssamordningen och de säkerställs med reglering i plankartan. Stor hänsyn har i planskedet tagits för att säkerställa träden genom bland annat högre krav på utrymningssäkra trapphus för att undvika konflikt med stegbilar liksom hårda begränsningar för balkonger. Trädplacering i längsled längs gatan är dock endast översiktligt studerat och behöver utredas vidare i fortsatt projektering. Att träden möjliggörs ska ha hög prioritering i projekteringen.



Figur 39. Översiktlig bild över trafikförslaget (COWI, 2025-11-21).

### Höjdsättning av gator

Höjdsättningen av gator har studerats utifrån skyfallshantering för hela Backaplan, ledningstäckning, lägsta längslutning för dagvattenavvattnings, anslutning till befintliga byggnader angränsande till planområdet, samt översvämningsrisk från älv/hav. Höjdsättningen är en komplex sammanhängande struktur och detaljerade studier och

## GRANSKNINGSHANDLING

samordning mellan berörda aktörer krävs i projekteringen och inför bygglov. Trafik- och utformningsförslaget samt dagvatten- och skyfallsutredningen ska ligga till grund för detaljprojekteringen av gatorna.

Därav är höjdsättningen inte fastlagd i plankartan utan har dokumenterats i illustrationskartan med hög- och lågpunkter samt mer detaljerat i trafikförslag och dagvatten- och skyfallsutredningen, se Figur 21 på sida 47 och läs mer i trafikförslaget och dagvatten- och skyfallsutredningen.

Området är flackt och framtida höjdsättning påverkar längslutningens riktning på gatorna i stadsdelen samt var dagvattenlösningar ska placeras. Särskild omsorg behöver i projekteringen läggas vid cirkulationen Norra Deltavägen/gata B för att leda dagvatten till reningsanläggningar och samtidigt möjliggöra yttlig skyfallsvattenavledning till skolgården i kvarter 26.

### Huvudgator och kollektivtrafik

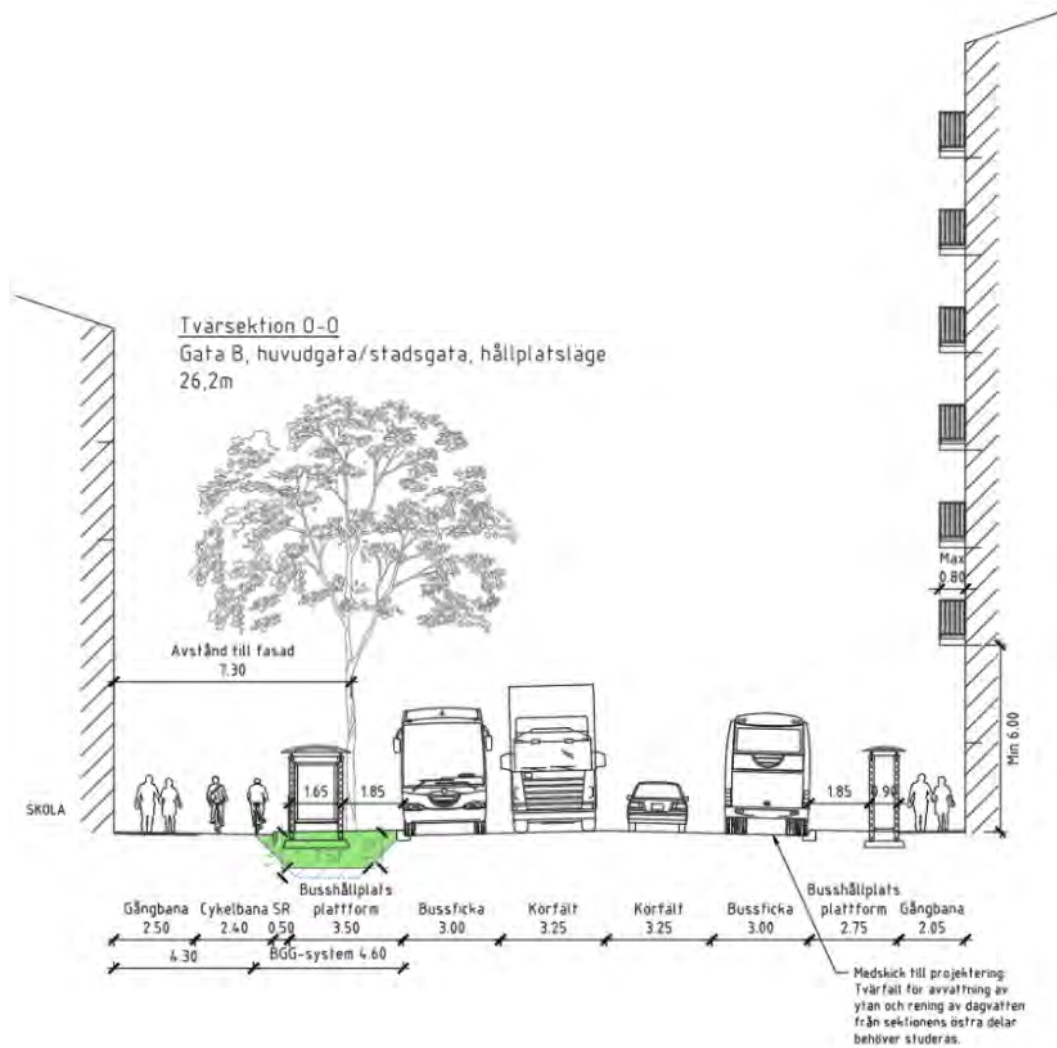
#### Deltavägen/Gata B

Deltavägen får en ny sträckning (benämnd Gata B) i sin norra del rakt mot Norra Deltavägen och Kvilleleden. Sträckningen inom detaljplanen avslutas i en cirkulationsplats vid Norra Deltavägen. Deltavägen/gata B utformas för busstrafik med en fickhållplats i planområdets norra del.

Sydväst om busshållplatsen föreslås att ett extra brett förhöjt övergångsställe med mittrefug anläggs vid promenadstråkets korsning med Deltavägen, för att prioritera en trygg övergång i ett läge där många kommer att passera till park och skola.



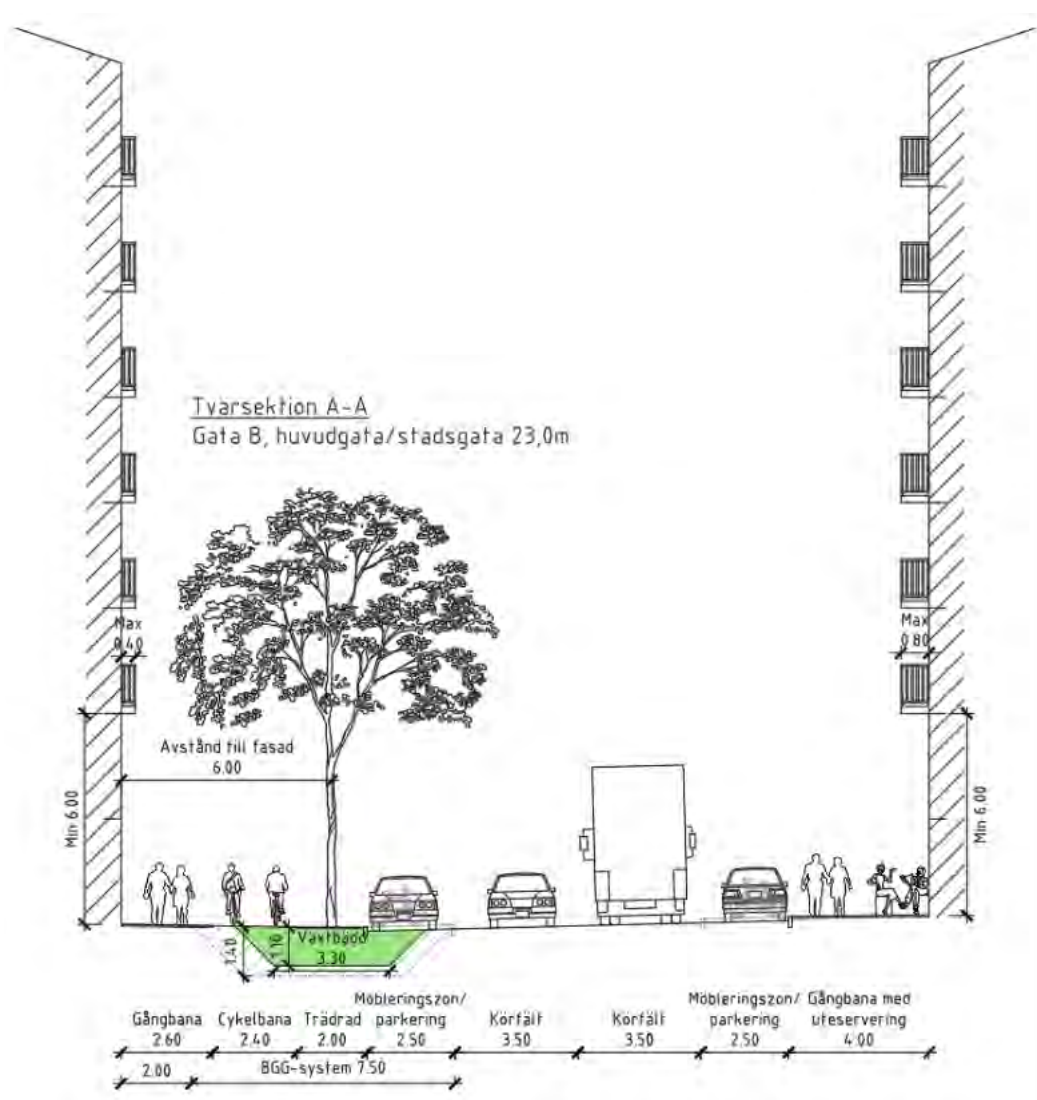
Figur 40 Översiktsbild över Deltavägens/Gata Bs norra del som inkluderar övergångsställe vid promenadstråk och hållplatsläge (COWI).



Figur 41. Föreslagen tvårsektion för Gata B mellan skola och kvarter 31 vid föreslagen bussbållplats, vy åt nordöst. (COWI, 2025-11-21)

Föreslagen tvårsektion för Deltavägen/gata B innebär en dubbelriktad körbana i gatans mitt. Längs hela gatans norra sida, jämte körbanan, finns en möblerings- och trädzon, där belysning, cykelparkering och regnbäddar ryms. Framför kvarter 27 finns en angoringsficka. Norr om träden planeras för dubbelriktad cykelbana och gångbana och på södra sidan av körbanan finns fler angoringsmöjligheter för leveranser och ett bredare gångstråk som även möjliggör uteserveringar.

Trädraden längs gatan har extra hög prioritet. På grund av konflikt med ledningar har det inte varit möjligt att planera för två trädader. Därför har prioriteten blivit att få till större träd på norra sidan.



Figur 42 Föreslagen tvärsektion för Gata B förbi kvarter 27 och 30, vy åt nordöst. (COWI 2025)

### Återvändsgata vid befintliga Deltavägen

Den del av Deltavägen som viker av mot Kvillebäcken idag föreslås som återvändsgata, till förmån för en större och sammanhållen park vid Kvillebäcken. Kvarvarande återvändsgata kommer endast serva befintliga verksamheter. Gatan avslutas med plats för backvändning för skötselfordon men större fordon måste vända inom kvarteren. Förändringen görs för att skapa bättre förutsättning för parken (läs mer under överväganden och prioriteringar sida 215 samt i bifogat trafikförslag (COWI, 2025-11-21))

Deltavägens nya sträckning (B) är anpassad efter befintlig byggnad på fastighet Backa 168:4, gatans placering innebär dock ett mindre intrång på fastigheten. Intrånget berör endast mark som inte får bebyggas (se konsekvensbeskrivning på sida 214). Som kompensation planläggs en mindre yta för handelsändamål intill fastigheten Backa 173:4 för att underlätta rundkörning runt befintlig byggnad.

### Norra Deltavägen

Norra Deltavägen utgör planområdets norra gräns och är en viktig koppling mellan Backavägen, Deltavägen/Gata B och vidare till Minelundsvägen.

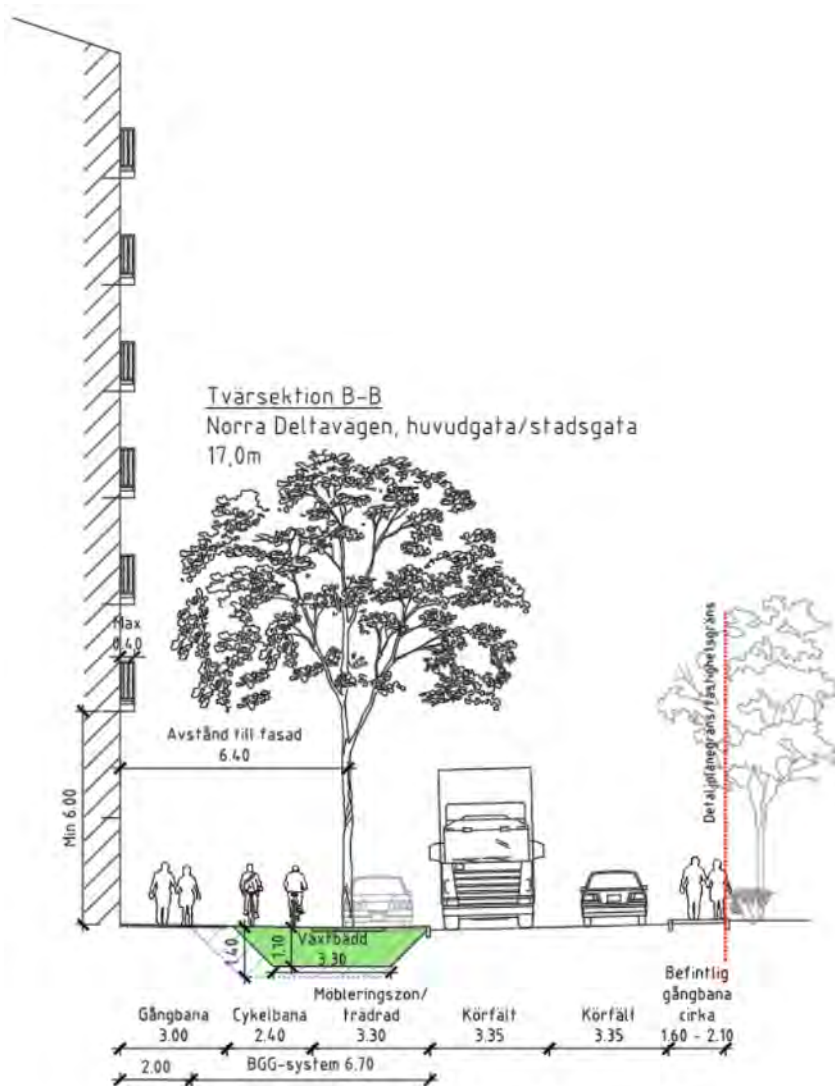
Väster om gatan gränsar skolan och idrottshallen som är viktiga målpunkter för barn. Där är trafiksäkerheten extra viktig. Vid skolan i kvarter 26 bör därför Norra Deltavägen regleras med hastighetsgräns 30 km/h. Föreslagen utformning är att betrakta som en tillfällig lösning om skolan, och därmed gatan, byggs ut innan stadsutvecklingen norr om gatan kommer till. När stadsutveckling sker på den norra sidan, bör gångbanan breddas, angöringszoner och hastighetssäkrat övergångsställe anläggas. Föreslagen utformning innebär dubbelriktad trafik men om problem uppstår med större mängd genomfartstrafik kan gatan i framtiden enkelriktas eller hastighetsdämpande åtgärder anläggas. Längs gatans södra sida föreslås angöringsfickor med plats för träd emellan och dubbelriktad cykelbana. Angöringsfickorna är dimensionerade för att klara angöring med buss till idrottshallen, leveranser och sophämtning till skolan samt färdtjänst/taxi-angöring till anpassad grundskola. Skolans angöring i allmän plats är ett undantag från grundprincipen om angöring inom kvartersmarken. Detta för att behovet av friyta väger tyngre. Läs mer om avvägningen på sida 211.

Norra Deltavägen är planlagd som huvudgata (en utpekad röd gata i kvalitetsprogrammet) trots att den var lokalgata mellan Gata B och Minelundsvägen i planprogrammet. Placeringen mellan två stora cirkulationsplatser och trafiken skolan själv ger upphov till gör det svårt att på ett trafiksäkert sätt utforma gatan som övriga lokalgator i området.

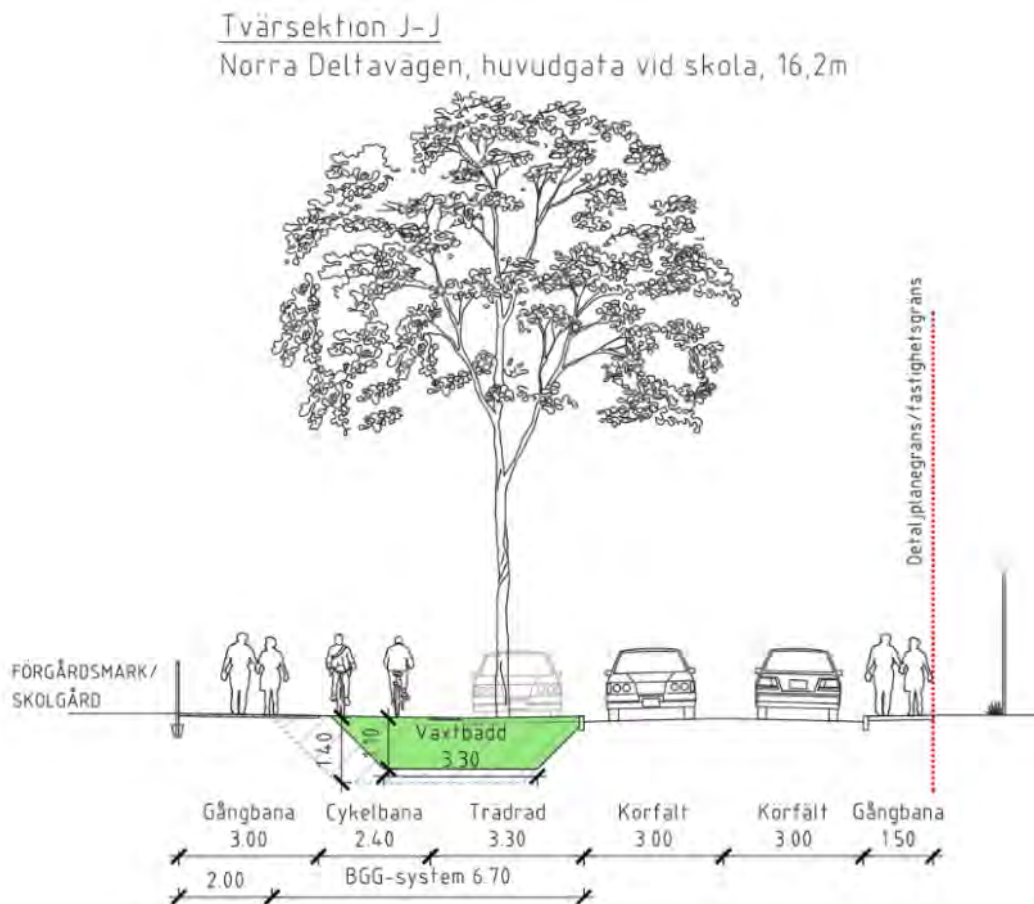
Totalbredden på gatan begränsas av befintliga fastigheter norr om planområdet och gatan byggs därför smalare än tänkt i planprogrammet inom DP3. Gatans norra sida behåller befintlig utformning med undermålig standard på gångbana. En utbyggnad av gatans fulla bredd med bättre kapacitet för gång och cykel kan ske efter planering och omvandling på norra sidan.

Norr om korsningen med befintliga läget för Deltavägen (som blir återvändsgata) inkluderar trafikförslaget en mindre ombyggnation av Norra Deltavägen utanför planområdet för att koppla till gång- och cykelbanor längs Minelundsvägen.

# GRANSKNINGSHANDLING



Figur 43 Tvärsektion Norra Deltavägen på sträckan mellan Gata B och Backavägen



Figur 44 Tvärsektion för Norra Deltavägen förbi skolan, vy åt nordväst.

### Gata D

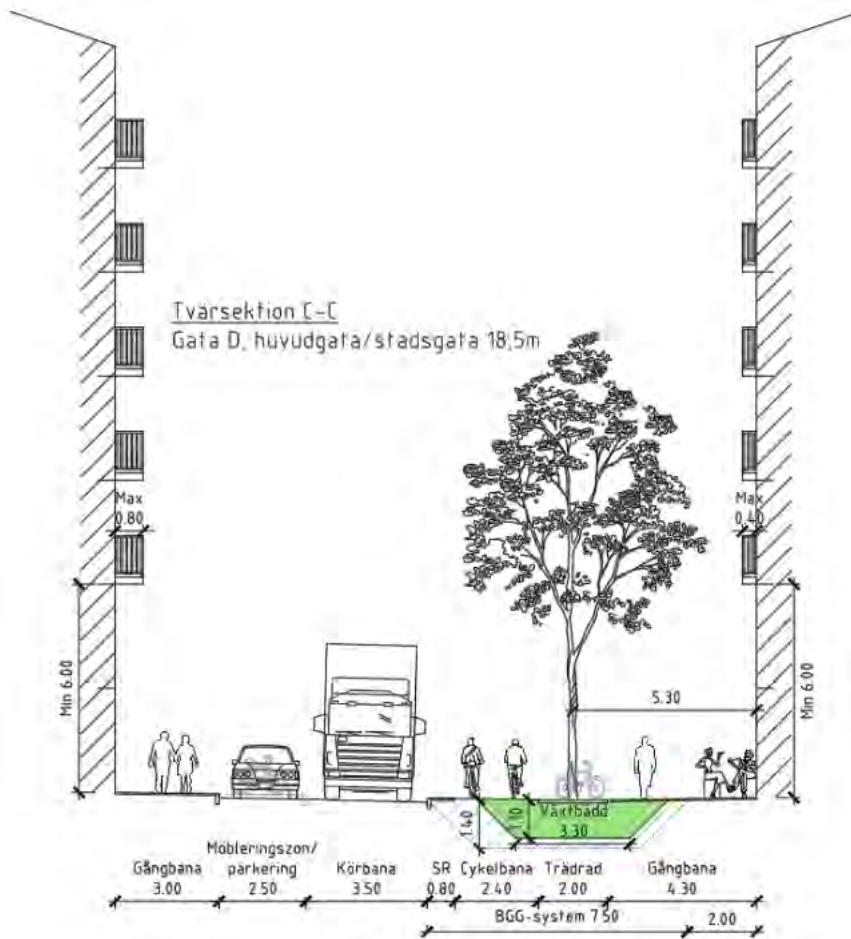
Vid utformning av Gata D har hänsyn tagits till trafikanalys som visar på att låg framkomlighet för biltrafik vid gatan är en viktig åtgärd för att inte överbelasta Leråkersmotet. Biltrafik bör istället styras till Kvillemotet via Deltavägen/Gata B för att inte belasta Leråkersmotet. Gatan föreslås därför enkelriktas med körriktning mot Backavägen där den ansluts via en cirkulationsplats inom angränsade plan DP1. Vid cirkulationsplatsen föreslås att ett förhöjt övergångsställe med cykelöverfart anläggs.

Föreslagen tvärsektion innebär att en enkelriktad körbana i gatans mitt, med möjlighet till parkeringsfickor och angöring längs gatans södra sida. Angöringsfickorna regleras delvis som trafikområde (T<sub>1</sub>) i plan för att kunna användas för exempelvis bilpool och andra mobilitetstjänster (läs mer under bilparkering sida 72 och PM Allmänna mobilitetsrutor på kvartermark i gatan, Backaplan DP3 (Exploateringsförvaltningen 2025-11-21)). Angöringsfickorna är även tänkta för hämta/lämna till förskolan. Gångbana förläggs längs gatans södra sida närmast fasad. Längs gatans norra sida anläggs en dubbelriktad cykelbana som avskiljs från körbanan med en skiljeremsa. Längst i norr föreslås en bred gångbana med plats för uteserveringar eller annan verksamhet i bottenplan. Gångbanan

## GRANSKNINGSHANDLING

och cykelbanan skiljs åt med en trädrad. Två förhöjda övergångsställen och avsmalningar av körbanan är föreslagna i höjd med förskolan samt vid promenadstråket.

Bredden möjliggör en framtida dubbelriktning av gatan om behovet uppstår med följd att angöringsraden i så fall tas bort.



Figur 45 Föreslagen tvärsektion för Gata D, vy åt nordväst.

### Backavägen

Backavägen öster om planområdet ingår i angränsande DP1. I samband med färdigställande av Backavägen planeras det för en omfördelning av bredder för gång- och cykelbanan längs gatans nordvästra sida. Föreslagen kvartersstruktur inom DP3 längs Backavägen är bitvis något förskjuten i förhållande till detaljplanegränsen till DP1, vilket innebär att ytterligare yta kan tillföras gångbanan. Förskjutningen är som störst cirka 3 meter.

### Lokalgator

Alla lokalgator utformas som lågfartsområden med möjlighet att reglera som gångfartsområden för att prioritera fotgängare och vistelseyta över fordon i den täta stadsmiljön. Angöringstrafik är dock möjlig på alla gator. Lokalgatorna innanför infart till parkeringsgarage ska endast nyttjas av motorfordon i undantagsfall. Fordon kan angöra



## GRANSKNINGSHANDLING

från övriga trafikanter. Fotgängare har flera möjligheter att välja alternativa vägar om behov skulle uppstå.

Samtliga gång- och cykelöverfarter är förhöjda för att säkerställa låga hastigheter hos korsande fordon.

Vid korsningspunkter mellan huvudgata och lokalgata har genomgående gång- och cykelbanor föreslagits, för att tydligt uppmärksamma motorfordon om att en övergång sker från ett bilorienterat gaturum till ett gaturum med prioritet för fotgängare.

### Parkering och angöring

#### Bilparkering

I en tät stadsdel som framtida Backaplan behöver kollektivtrafik, gång, cykel och delade fordon vara de närmaste valen för resor i vardagen. Både stadens trafikstrategi och planprogrammet förespråkar samlade anläggningar för bilparkering för att nå en effektiv användning av parkeringsplatserna genom samnyttjande, samt att bilen ska bli mer jämbördig med kollektivtrafiken. Genomförandefrågor kring beroenden mellan kvarter och osäkerhet kring utbyggnadsordning i planskedet har dock medfört att garage medges under de flesta kvarter. Behovet av att genom reglering begränsa parkeringsytorna på totalen medför också att samordnade parkeringsanläggningar inte är möjliga i genomförandeskedet. Tre kvarter undantas från att kunna ha garage.

För att främja mer hållbara mobilitetsval och begränsa trafikstringen är fastighetsägarnas ambition att ersätta delar av parkeringsbehovet med mobilitetsåtgärder. Genom mobilitetsåtgärder, samnyttjande och exploateringsläge i staden kan parkeringstalet sänkas med ca 30% från startvärdet i stadens riktlinjer (Trivector 2025-09-12). Det kan innebära att en tredjedel av hushållen eller färre har tillgång till en bilparkeringsplats. Mobilitetsavtalen innebär dock bara en möjlighet att anlägga färre parkeringsplatser. Det hindrar inte att fler anläggs. För att säkerställa att det inte blir fler parkeringsplatser än området kan hanteras regleras i detaljplanen max antal kvadratmeter för parkering i varje kvarter. Arbetet med att minska trafikstringen fortsätter (läs om Mobilitet Backaplan på sida 61).

Vid planeringen av parkeringsanläggningarna i DP3 har flera aspekter beaktats:

- För att effektivt kunna samnyttja parkeringsplatser som används olika tider på dygnet har en allmänt tillgänglig större parkeringsnod med två våningar parkering placerats i kvarter 27 för all besöksparkering, all personalparkering för social service, huvuddelen av områdets bilpoolsbilar samt parkering för boende i kvarteren utan eget garage.
- Trafiksimuleringar och dialog med Trafikverket pekar på Leråkersmotet som en känslig punkt där det finns risk för köbildning. Parkeringsanläggningarna och dess in- och utfarter har därför lokaliserats till lägen som i möjligaste mån styr trafiken till Deltavägen via det nya Kvillemotet, beläget strax norr om Leråkersmotet, i enlighet med planprogrammet. Kvarter som därmed bedöms olämpliga för parkering är kvarter 48 och 50 (se även utförligare beskrivning under överväganden, sida 213).

## GRANSKNINGSHANDLING

- Lägen för infarter till garage har valts med syfte att inte generera onödig trafik på lokalgatorna. Längs promenadstråket har parkeringsinfarter undvikits då det är tänkt som huvudsaklig skolväg med extra hänsyn till barn. Lokalgatan mellan kvarter 30 och 34 är för smal för dubbelriktad trafik och förskolegårdens storlek samt trafiksäkerheten kring förskolan har prioriterats före garage. Utfart har även bedömts olämplig över cykelbana mot gata D. Därmed har kvarter 30 bedömts olämpligt för parkeringsgarage.
- För att värna barnens friyta vid skola och förskola förbjuds parkering på skolgårdarna. Leveranser och annan angöring, liksom hämta och lämna måste ske från gata.
- Stadsmiljön har även beaktats genom att inte något kvarter enbart består av parkering eller att parkering ligger i direkt anslutning till fasad.
- För att synliggöra delade fordon/bilpoolsbilar som alternativ till egen bil i stadsmiljön har en speciallösning med kvartersmark för trafikändamål (T<sub>1</sub>) införts längs gata D samt en yta längs Deltavägen. Det är juridiskt inte möjligt att reservera plats för enskilda fordon på allmän plats. Förslag och analys går att läsa i PM Allmänna mobilitetsrutor på kvartersmark i gatan, Backaplan DP3 (Exploateringsförvaltningen 2025-11-21)

Med anledning av pågående revideringar av stadens mobilitets- och parkeringsriktlinjer och pågående arbete med Mobilitet Backaplan kan regleringen kring parkering komma att justeras efter granskning.

### **Cykelparkering**

Cykelparkering för boende och verksamma sker inom kvarteren. Cykelparkering inom allmän plats föreslås på samtliga gator, på platser som bedömts lämpliga.

Kvartersmarkens behov av besöksparkering för cykel till verksamheter kommer delvis hanteras på allmän plats.

### **Angöring för hämta-/lämna vid skola, förskolor och idrottshall.**

Angöring för att hämta- och lämna vid social service är planerat till allmän plats på de angöringsfickor som står till förfogande längs huvudgatorna. Detta är ett avsteg från huvudregeln att angöring ska ske på kvartersmark, som här bedöms lämpligt för att prioritera friyta på skol- och förskolegård. Trafik in på lokalgatorna ska undvikas. Trafiksäkerheten för gående och cyklande barn och föräldrar har prioriterats och familjer som kommer med bil kan behöva gå en bit. Undantag görs vid Norra Deltavägen för den anpassade grundskolan dit de flesta elever kommer med färdtjänst/taxi.

### **Avfallshämtning**

Avfallshämtning beskrivs tillsammans med avfallsrum under Teknisk försörjning på sida 97.

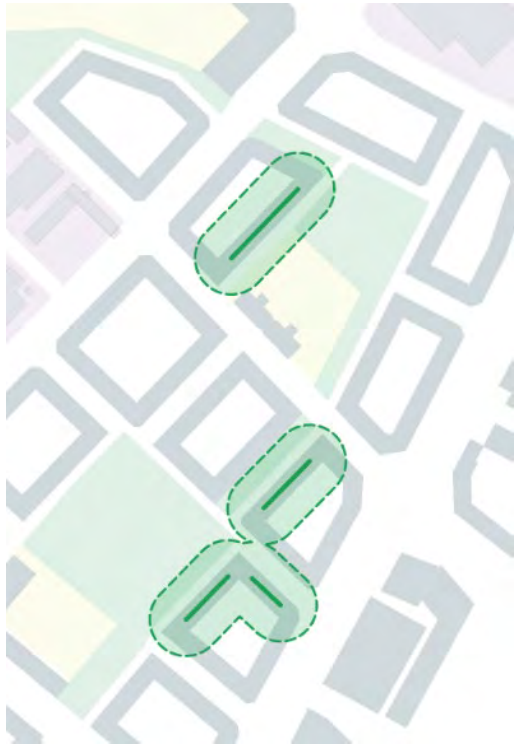
### **Utryckningsfordon**

Räddningstjänst har full framkomlighet på samtliga gator inom planområdet.

Tillgänglighet till fasad med stegbil är i detaljplanen inte tillåtet mot fasader bakom trädrader. Här och vid högre byggnader krävs utrymning på annat sätt exempelvis genom säkra trapphus.

## Parkering för rörelsehindrade

Parkering för rörelsehindrade är en utmaning i stadsstruktur med fasad i fastighetsgräns. Parkering för rörelsehindrade boende och verksamma i kvarter som har parkeringsgarage ordnas i respektive parkeringsgarage. För kvarter där garage inte medges (kvarter 30, 48 och 50) medges parkering för rörelsehindrade i fasader mot lokalgata utan träd eller på gårdarna genom portiker. Platserna kan under perioder då de inte behövs för rörelsehindrade användas för bilpool. På skolgårdarna medges parkering för rörelsehindrade.



Ytor i kvarter 30, 48 och 50 där parkering för rörelsehindrade kan ske vid fasad eller i portik.

Områden inom 25 meter från parkering för rörelsehindrade.

Figur 47. 25 m från läge där garageport i fasad medges för PRH eller bilpool.

Angöring, alternativt parkering, för rörelsehindrade besökare till verksamheter kan lösas på lokalgator och från angöringsfickor på huvudgator. Föreslagen placering täcker in 25m från de flesta möjliga entrélägen. I gatuavsnitt med cirkulationsplatser/större korsningar samt vid hållplatser för kollektivtrafik är möjligheterna till angöring inom 25 meter från entré begränsade och behöver studeras närmare vid projektering av respektive kvarter. Besökande rörelsehindrade behöver i dessa fall kunna använda garagen. Annars

begränsas vilken sorts verksamheter som kan etableras i bottenvåningarna. Personer med parkeringstillstånd för rörelsehindrade har även rätt att parkera på lokalgator där det är möjligt i 3 timmar även om P-plats inte är utvisad.

## Tillgänglighet

Området är plant, vilket generellt sett medför goda förutsättningar att lösa tillgängligheten i samtliga stråk. Detaljfrågor kring tillgänglighet kommer att behöva studeras i projekteringsskedet, till exempel vad avser behov av ledstråk.

Strukturen medger bara förgårdsmark längs del av lokalgator. Då utrymme för förgårdsmark minskar byggbar yta och därmed påverkar exploateringsekonomi är sannolikheten för förgårdsmark låg och behov av eventuella ramper behöver därmed ordnas inomhus eller genom indragna entréer på kvartersmark. Det finns inte ytor inom allmän plats för att ta upp höjdskillnader till entréer. Detta kräver samordning mellan kvarter och allmän plats i kommande projektering.

## Social service

Planen innehåller inte särskilda byggrätter för äldre- och omsorgsboende eller boende med särskild service. Viss form av boende för äldre (ej vård) samt boende med särskild service ryms inom användning B, Bostad.

Princip för hur skolor och förskolor bäst löses inom Backaplan har omarbetats efter planprogrammet och efter samrådet för DP3. I programarbetet var utgångspunkten att alla förskolor skulle inkluderas i de slutna kvarteren och att bristen på friytor skulle kompenseras i de bostadsnära parkerna. Kommunfullmäktige har under planprocessen beslutat om nya nyckeltal för friytor (januari 2024) samt att kommunen i första hand ska äga lokaler som behövs på längre sikt (januari 2023). Stadsbyggnadsnämnden har samtidigt eftersträvat att förskolor ska inkluderas i stadsstrukturen med andra funktioner och inte vara friliggande (återremiss av stadsbyggnadsförslag för skola respektive förskola i Backaplan, april 2024). Utifrån de förändrade förutsättningarna har planförslaget ändrats. Förslaget har dessutom behövt ändras efter stadsbyggnadsnämndens inriktningsbeslut (okt 2024) då friytorna för skolan inte kunde klaras. Se beskrivning av förslag nedan.

### Behov av skol- och förskoleplatser

Stadsledningskontoret har tagit fram en bedömning av behovet av skol- och förskoleplatser som kommande bostäder inom detaljplanerna 1–3 medför. Bedömningen är att det utifrån förutsättningarna och tillgänglig statistik är rimligt att utgå ifrån ett volymnyckeltal för förskola på 0,08 barn per bostad och för grundskola på 0,11 barn per bostad. Innan en tillämpning av volymnyckeltalet har antalet planerade bostäder reducerats med ett antagande kring 15% kategoribostäder (studentbostäder, äldreboenden mm) som statistiskt sett har få barn.

Behovet av förskoleplatser har bedömts till minst 20 avdelningar för de tre första etapperna inom Backaplan (DP1, 2 och 3), varav nio för de boende inom DP3.

Behovet av skolplatser bedöms till minst 488 elever för de tre första etapperna/detaljplaneområdena varav 223 elever inom detaljplan 3. Antal elever kommer dock variera över tid och särskilt för högstadiet är upptagningsområdet större än bara nya delar av Backaplan.

### Skola, idrottshall och förskola

Inom DP3 planeras för en stor skola vid Norra Deltavägen/gata B (kvarter 26) med kapacitet för upp till 1140 elever varav 380 elever i årskurs F-6, 720 elever i årskurs 7–9 och 40 elever i anpassad grundskola. I anslutning till skolan planeras en stor idrottshall som anpassas både till skolans behov och för föreningslivet på kvällar och helger. Idrottshallen planeras som en fullmåttsbuss med läktare, där publikkapaciteten ligger på 150–600 personer. Särskilda extraytor för exempelvis dans, kampsport och andra aktiviteter kan också inrymmas.

Detaljplanen reserverar plats på kvarter 34, mot gata D för en stor förskola för minst 6 avdelningar men upp till 10 avdelningar. Förskolan kan kompletteras med annan verksamhet ovanpå men tomten kan inte kringbyggas då förskolegården då blir för liten. Tomten ligger på privat fastighet idag men avses överlåtas till kommunen. Detaljplanen säkerställer att minst 1500 kvm BTA ska användas för skoländamål, det motsvarar en förskola med 6 avdelningar.

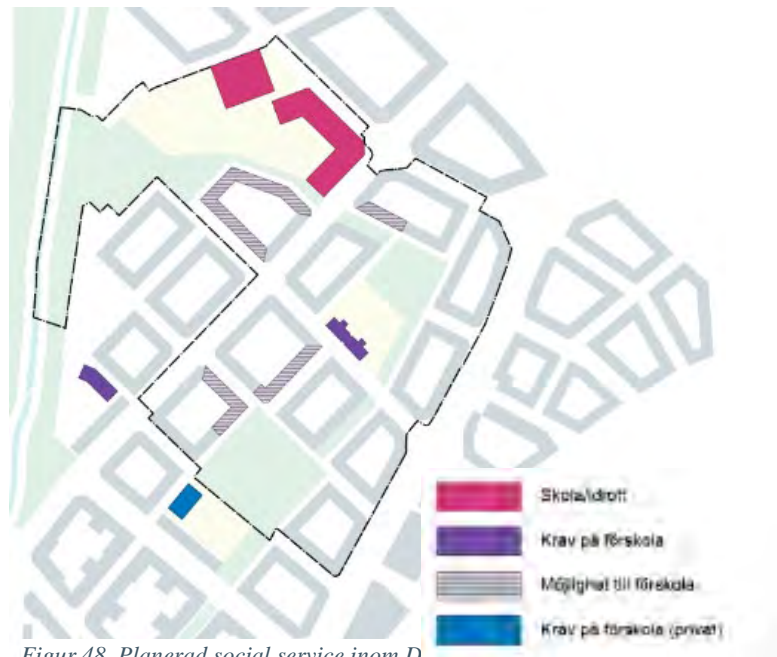
Utöver förskolan på kvarter 34 medger detaljplanen förskoleverksamhet i bostadskvarter 27, 31, 46 och 49. Inom dessa kvarter kan totalt upp till 16 avdelningar tillskapas. Dock medger detaljplanen även annan användning av dessa ytor för flexibilitet över tid. Det är lättare att omvandla lokaler mellan kontor och förskola än från bostad till förskola.

Förskolegårdarna i kvarteren ligger skyddade från trafikbuller från omgivande gator och med god luftmiljö. På grund av risk för värmestress på bostadsgårdarna vid varma sommardagar regleras att möjlighet till trädplantering och annan grönska ska finnas även på de underbyggda gårdarna.

### Friyta

Fullt utbyggt kvarter för skola och idrottshall, med elevantal enligt ovan, medför risk att inte klara acceptabel nivå på friyta enligt stadens nyckeltal (KF 2024). Detaljplanen begränsar byggnadernas fotavtryck och parkering på kvartersmarken för att värna så stor del av tomten som möjligt för friyta. Friytan påverkas därutöver av stora ytbehov för cykelparkering och viss angöring. Principskisser visar att acceptabel nivå kan klaras men det är en utmaning i projekteringen att göra friytorna så stora som möjligt. Det är dessutom extra viktigt att det går att få bra ljudmiljö på skolgården. Bullerskydd kommer behövas mot Deltavägens norra återvändsgata, se sida 192. Enkel dispositionsskiss med ytor för skolgården syns i Figur 53 på sida 81.

För att klara friytan för skolan har 2000 kvm som i samrådet planerades som park blivit skolgård istället. De idrottsfunktioner samt skyfallshantering som planerades i parken



Figur 48. Planerad social service inom Deltavägen.

## GRANSKNINGSHANDLING

måste nu istället anordnas inom skoltomten. Kompletterande friytor medges på skolans och idrottshallens tak. Dessutom ligger skolgården i anslutning till stadsdelsparken och planerad lekplats. Dessa skiljs dock åt av en gång och cykelväg.

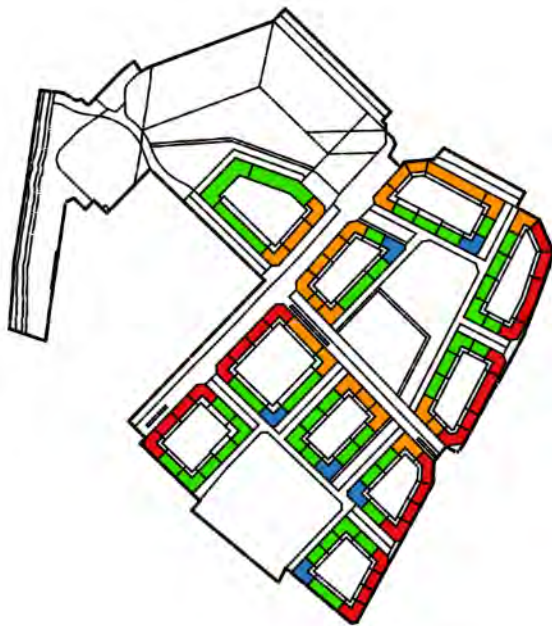
För förskolan på kvarter 34 motsvarar friytan nätt och jämnt acceptabel nivå (20 kvm/barn) vid 10 avdelningar och god nivå (25 kvm/barn) vid 8 avdelningar. På grund av de begränsade friytorna är det extra viktigt med god ljudmiljö. Förskolegården kommer behöva avskärmas med bullerskydd där byggnad inte skyddar, se sida 192. Byggnadens byggnadsarea (fotavtryck) har begränsats för att säkerställa så stor friyta som möjligt. Då byggnader både ur bullerhänseende och stadsbild måste ligga mot gatan är möjligheterna att dela upp ytan för olika avdelningar och åldrar begränsad. Den angränsande parken utgör viss kompensation för den begränsade friytan.

Gällande avvägning mellan parkering och friyta, som gäller både skol- och förskolegård, se sida 211.

För möjliga förskolor inom kvarteren kan det vara svårare att ordna friytan. I kvarter 46 har kvarterets gård anpassats för att möjliggöra en förskola med fyra avdelningar med vardera 18 barn. 50 % av kvarterets gårdsyta medger ca 25 m<sup>2</sup>/barn. I kvarter 31 och 49 finns gårdsyta där 50 % potentiellt kan utgöra ca 1300 m<sup>2</sup> förskolegård. Detta motsvarar ca 24 m<sup>2</sup>/barn vid tre avdelningar. Då det inte är krav på genomförande av dessa förskolor regleras inte del av gården till förskolegård. Gårdarna är dock reglerade med markreservat för gemensamhetsanläggningar vilket möjliggör för en aktör inom kvarteret att kräva att gården görs om till gemensamhetsanläggning.

## Handel och verksamheter

Detaljplanen reglerar krav på viss andel ”centrumverksamhet” i bottenvåningar mot huvudgator. Det inkluderar all sorts verksamhet som är vanlig i centrala lägen som handel, restauranger, kontor, kulturverksamheter mm. Kravet varierar för olika lägen i strukturen. Mot lokalgatorna är det också tillåtet med verksamheter i bottenvåningarna men inget krav. Det bedöms inte finnas tillräckligt med efterfrågan för att alla gator ska kunna kantas av verksamheter. Framför allt inte i ett inledande skede. Det finns dock flera utmärkta lägen mot de bostadsnära parkerna som kan vara attraktiva för mindre verksamheter. Längs med promenadstråket visar analyser att det kan komma att röra sig relativt stor andel människor. För att området ska ha en flexibilitet över tid regleras vissa hörnlägen kring parkerna så att det i framtiden ska vara möjligt att omvandla en bostad/bostadskomplement till lokal för verksamhet med entré mot gatan. Se beskrivning av avvägning på sida 211.



**Reglering av centrumändamål**

**Rött** - krav: minst 60% av fasadlängd mot huvudgata och ett minsta djup på 6 m (e<sub>9</sub>)

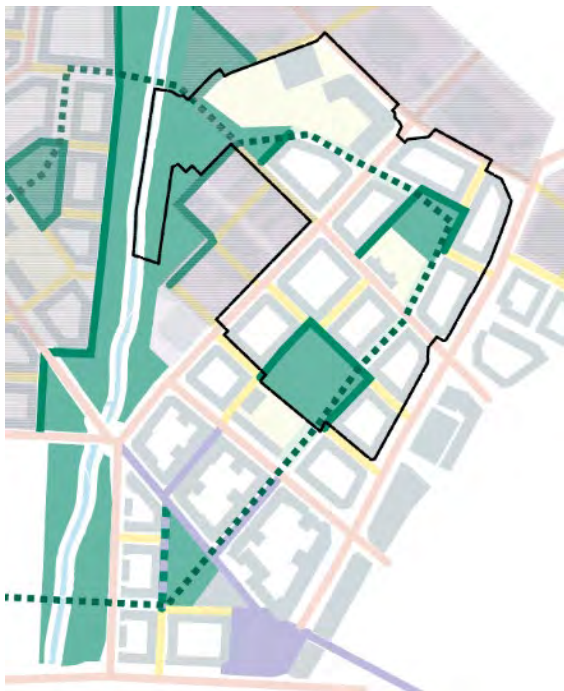
**Orange** - krav: minst 40% av fasadlängd mot huvudgata och ett minsta djup på 6 m (e<sub>10</sub>)

**Blått** - möjlighet+ flexibilitet för framtida omvandling till verksamhetslokal (f<sub>18</sub>)

**Grönt**- möjlighet

Figur 49. Karta över regleringsnivå för centrumändamål (som handel eller kontor)

## Parker och grönstråk



Figur 50. Grönstruktur i programområdet 2025.  
Planområdet för dp3 inom svart heldragen linje

Planförslaget bygger vidare på planprogrammets intentioner om en blå-grön struktur med en stadsdelspark längs Kvillebäcken, flera bostadsnära parker och ett övergripande grönt promenadstråk genom stadsdelen. Stadsdelsparken längs Kvillebäcken länkar Backaplan

## GRANSKNINGSHANDLING

till omgivande områden både norrut och söderut. Detta grundas i och stämmer väl överens med Göteborgs översiktsplan samt stadens riktlinjer för vattenfrågor.

Grundstrukturen för området bygger på att det ska vara korta avstånd mellan bostaden och närmaste park. God och nära tillgång till parkmiljöer ger möjlighet till både vila, rekreation och socialt umgänge i bostadens närhet. Genom att planområdet innehåller flera mindre parker finns möjlighet att varje park får sin egen identitet och innehåll.

Efter samrådet har stora delar av den lokala parken vid skola och idrottshallen omvandlats till skolgård. Riktvärdet från planprogrammet om 7,5 m<sup>2</sup> park/invånare klaras i DP3 men det finns inga ytterligare offentliga platser för att klara 10 m<sup>2</sup> offentlig plats per invånare som också anges i planprogrammet.

### **Stadsdelsparken**

Inom Backaplansområdet föreslås en större stadsdelspark, Kvillebäcksparken. Visionen är att parken helt färdigutbyggd ska omfatta 8.5 hektar, den fulla utbygganden är dock beroende av nya, framtida detaljplaner på flera sträckor.

Kvillebäcksparken är utpekad som stadsdelspark i Göteborgs översiktsplan. Delar av parken är redan etablerad och kommer utökas i samband med stadsutvecklingen på Backaplan. Den befintliga parkytan är ca 2 hektar och ytan kommer mer än dubbleras i samband med anläggandet av park inom planområdena för DP2 och DP3. (ca 1,25 hektar ny parkmark i DP2 samt ca 0,85 hektar ny parkmark i DP3).

Förutsättningar och förslag till Kvillebäcksparken struktur och gestaltning beskrivs närmare i den fördjupade förslagshandlingen för parken (Exploateringsförvaltningen version 2 25-10-23).



Dagens parkstråk längs bäcken utökas till en bredare grönpräglad och delvis naturlig park med vattendraget som ryggrad. Parkens övergripande gestaltningskoncept bygger på ett sammanhängande grönstråk längs Kvillebäcken med varierade parkrum omgivna av en trädstruktur med dungar. Rörelsemönstret i parken domineras av ett nord-sydligt rekreativstråk längs Kvillebäcken med tvärkopplingar till omgivande kvarterstruktur och till det planerade gröna promenadstråket. Parken kommer värna och utveckla existerande ekosystemtjänster samt bidra med nya. Parkens stomme byggs upp av befintlig och ny vegetation, övrig materialanvändning minimeras för att minska klimatavtrycket och används vid utvalda platser. I parkens norra del i anslutning till den nya skolan planeras en större stadsdelslekplats.

Figur 51. Förslag till struktur för stadsdelsparken (fördjupad förslagshandling för Kvillebäcksparken, (Exploateringsförvaltningen 2025)

Förslaget behandlar även principer för skyfalls- och dagvattenhantering inom parken och för utformning av den

ekologiska kantzonen. Illustrerat förslag redovisar en bro över Kvillebäcken inom planområdet för DP3. Detaljplanen medger 2 broar med upp till 6 meters bredd för att kunna binda samman östra och västra sidan av Backaplan när en omvandling av västra Backaplan blir aktuellt. Inom kantzonen medges 1–3 platser för spänger/bryggor inom kantzonen där människor kan uppleva vattnet. En ytterligare bro kommer behövas för att koppla ihop framtida västra Backaplan med östra när en stadsomvandling sker på västra sidan. Broar samt andra åtgärder intill bäcken kräver ansökan om vattenverksamhet. Läs mer nedan under Ekologisk kanton.



Figur 52. Illustration över stadsdelsparken inom DP3 från fördjupad förslagshandling för Kvillebäcken version 2 (Exploateringsförvaltningen 2025).



Figur 53. Illustration över hur kopplingen mellan stadsdelspark, skolgård, bostadsnära park och promenadstråk skulle kunna se ut (Exploateringsförvaltningen 2025).

## Ekologisk kantzon

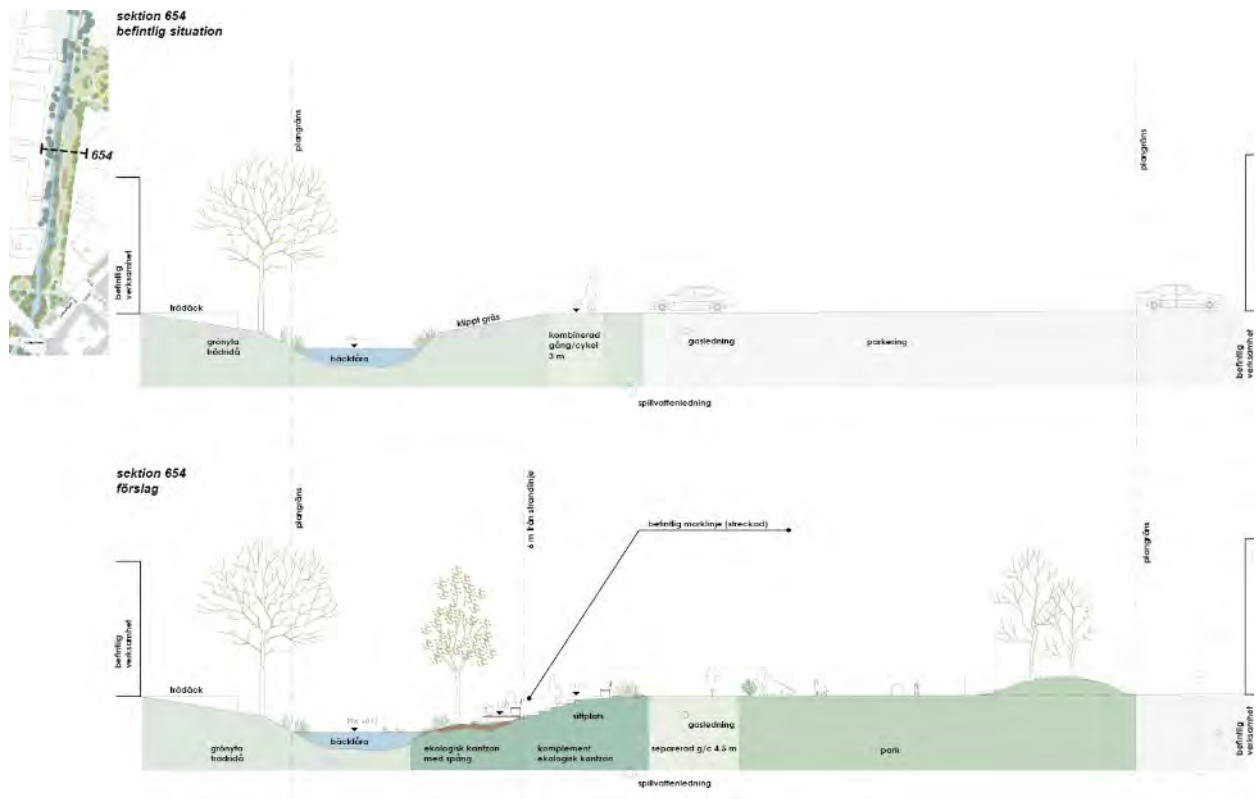
Detaljplanen innebär att Kvillebäcken får en ekologisk zon närmast vattnet på minst 6 meter bredd. Området mellan kantzonen och parkvägen utformas med likande innehåll i parkförslaget. I den ekologiska zonen har de ekologiska värdena högsta prioritet och

## GRANSKNINGSHANDLING

zonen utformas för att ge förutsättningar till ökad biologisk mångfald, ett rikt växt- och djurliv. Inom den reglerade kantzonen medges enstaka platser med social funktion. Parkförslaget innebär att bäckens sektion i många delar breddas genom flackare slänter och inslag av svämplan. Vilket kan bidra med fler livsmiljöer, förbättrad vattenkvalitet och hantering av större vattenmängder.

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.

Åtgärderna för att anlägga den ekologiska kantzonen kräver ansökan om vattenverksamhet. En samlad ansökningsprocess för vattenverksamhet för detaljplan 2 och 3 har påbörjats för att säkra genomförbarheten av parkens vattennära anläggningar. Undersöknings- och avgränsningssamråd kring ansökan har genomförts hösten 2025. Broar inom DP3 hanteras inte i den nu aktuella ansökan. Tillstånden är tidsbegränsade och innan planering för västra sidan om Kvillebäcken har kommit längre är förutsättningarna för genomförandet av broarna inte tillräckligt klarlagda för att säkerställa att de placeras rätt i relation till kommande struktur.



Figur 54. Sektion ur Fördjupad förslagshandling för Kvillebäcksparken. Illustrerar hur kantzonen utvecklas från nuläget i den övre bilden till bättre ekologiska förutsättningar, bättre gång- och cykelmöjligheter och ett breddat parkområdet med vistelsevärden (Exploateringsförvaltningen 2025).

### Bostadsnära parker

De bostadsnära parkerna är tillgängliga för alla boende, verksamma och besökande men kommer ha en viktig lokal funktion som storkvarterens mötesplatser. Den bostadsnära

## GRANSKNINGSHANDLING

parken vid skolan har minskat med 2000 kvm sedan samrådet för att prioritera att klara friyta för skolbarnen (se beskrivning av friytefrågan under Friyta på sida 76).

Idrottsfunktioner anläggs på skolgården istället för i parken, dessa kan nyttjas av allmänheten när skolan är stängd. Parkerna kommer utgöra en resurs och komplement för skolor och förskolor men genom att friytorna på verksamheternas gårdar nu klaras så är de inte hänvisade till parkerna på daglig basis. Detta bedöms minska risken för konflikter kring parkytorna som delas av många.

Gestaltungsförslag finns utarbetade för den norra (lilla) och den södra (stora) bostadsnära parkerna, dessa beskrivs närmare i bifogat gestaltungsförslag (Liljewall 2023). Parkerna ska erbjuda sociotopvärden som vila, mötesplats, grön oas samt ett varierat växt- och djurliv. Parkförslagen har utarbetats med inspiration från två olika karaktärer som till stor del präglar Hisingens landskap, det naturliga sprickdalslandskapet i norr och det mer strikta av människan arrangerade stadslandskapet i söder. Parkerna kontrasterar och kompletterar varandra för att tillsammans med promenadstråket och stadsdelsparken bilda en variation.

### **Norra parken**

Parken föreslås att ges en böljande utformning med en central gräsyta som nav som också är en lågpunkt med viktig funktion för skyfallshanteringen i området, för skyfallsvatten både från DP3 och del av DP1. Se närmare beskrivning i förslagshandling, dagvatten- och skyfallsutredning och trafikförslag. Planteringsytorna innehåller flerskiktad vegetation med en rik blandning av arter för att ge variation i karaktär genom årstidsväxlingar.

Dagvattenrening från gator som gränsar till parken sker i kanten av parken,

Parken ges mindre platser av olika storlek och karaktär för vila och lek, bland annat en lekplats för de mindre barnen i den södra delen, en scen i den centrala gräsytan, soldäck och gott om bänkar.

Parken korsas av promenadstråket som löper genom området, sträckningen genom parken accentueras i förslaget genom en fortsättning av stråkets element i form av karaktärsträd, belysningsstolpar och möbler.



Figur 55 Parkförslag för den norra bostadsnära parken (Liljewall arkitekter 2023)

### Södra parken

Södra parken föreslås utformas med inspiration från rutnätsstadens ordnade och raka former. En stor gräsyta skapar möjlighet för många olika aktiviteter. Gräsytan är nedsänkt med trädrader och gradänger kring som skapar en inramning, den har även en viktig funktion för skyfallshantering för skyfallsvatten från DP3 och DP2. Dagvattenrening från gator som gränsar till parken sker i kanten av parken,

Parken utformas med ett flertal sociala platser med olika storlek och karaktärer. Bland annat skyddade sittplatser och flera trädäck. Lekytor förläggs till parkens södra del med lekfunktioner som både oprogrammerade ytor av lekbuskage och temalek med en lekskulptur.

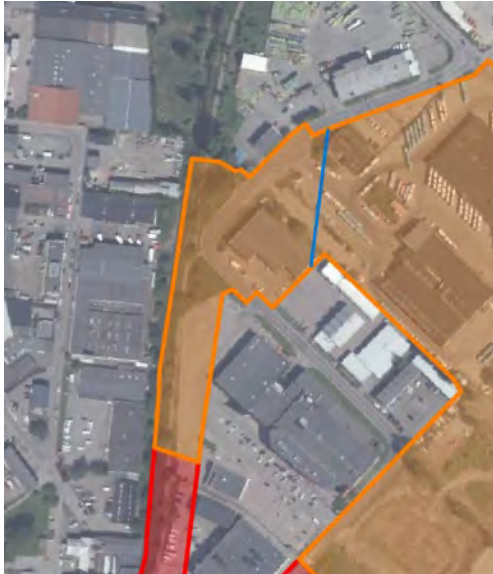
Grönskan i parken utgörs av tåliga marktäckande växter, tydliga trädrader och häckar som syftar till att stärka upp rumsligheten.

Promenadstråket löper genom parkens östra sida och på samma vis som i den norra parken är det igenkännbart genom att stråkets utformningselement används.



## Strandskydd

Den del av Kvillebäcken som sträcker sig genom Backaplansområdet omfattas inte av strandskydd idag. I samband med planläggningen inträder strandskyddet med 100 meter från bäckens strandkant.



Strandskyddet syftar till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. *Lag (2025:512)*

Idag utgörs området av en parkremsa med gång- och cykelväg längs bäcken, parkeringsytor till handeln, en industrigata och inhägnade verksamhetsytor.

Den största delen av planområdet som ligger inom 100 m planläggs som allmän plats park. I norr planläggs för befintlig gata som avslutas med ny vändplan, skolgård och

gång- och cykelväg. I plankartan regleras att en lekplats ska finnas inom de norra delarna av parken. Planförslaget innebär att avståndet mellan Kvillebäcken och väg eller kvartersmark ökar, hårdgjord yta blir park och en större yta görs tillgänglig för allmänheten i och med att parkstråket i anslutning till bäcken breddas. Livsmiljön för djur och växter i och i anslutning till ån förbättras både genom att parkstråket breddas och att själva strandzonen planläggs och utformas som en ekologisk kantzonen. Anläggandet av parken med bland annat marksanering anläggande av ny gång- och cykelväg, lekplats och andra sociala funktioner bedöms kräva dispens från strandskyddet.

### Upphävande av strandskydd

Detaljplanen föreslår ett upphävande av strandskyddet inom detaljplanens område förutom inom kantzonen (6 m längs stranden) och i vattnet. Dispenser för planerade åtgärder inom kantzonen hanteras samlat inom ramen för ansökan om vattenverksamhet.

Kommunen bedömer att parken, inklusive dess sociala funktioner, är en väsentlig del i den planerade stadsutvecklingen i Backaplan och det angelägna allmänna intresse som stadsutvecklingen utgör. Den planerade stadsutvecklingen med en omvandling till en tät innerstadsmiljö med många verksamma och boende kräver tillgång till grön friyta för att en god boendemiljö ska uppnås. För att parken ska vara fullt tillgänglig och uppfylla syftet som en grön mötesplats är även möjligheten till anläggande av toalettbyggnader och någon enstaka kiosk av stor vikt. Kommunen bedömer att det angelägna allmänna intresset i detta centrala läge väger tyngre än strandskyddet. De naturvärden, i form av en variation av trädslag och enstaka grövre träd, som identifierats i norra delen av parken (se Figur 14) avses i största möjliga mån bevaras. Möjligheten till bevarande kan påverkas av kravställning från tillsynsmyndighet i samband med beslut om marksaneringen.

## GRANSKNINGSHANDLING

Kommunen bedömer att ett upphävande är nödvändigt då det säkerställer parkens genomförande i sin helhet. Åtgärderna och dess påverkan bedöms i ett upphävande samlat istället för genom enskilda dispenshanteringar som skulle vara fallet om strandskyddet inträder i och med planläggningen.

### Motiv till upphävande

Skälen till upphävande av strandskyddet som kommunen åberopar är:

- Skäl 5. Angeläget allmänt intresse i enlighet med Miljöbalken 7 kap. 18 c § 1.
- Skäl 1. Del av området i norr omfattas även av redan i anspråktaget område i enlighet med Miljöbalken 7 kap. 18 c § 1.



Figur 58. Vilka skäl för upphävande av strandskydd som hävdas för vilka ytor markerat på illustrationskartan.

I samrådet för denna detaljplan bedömdes planerade gator kunna upphävas med motiven ovan. Länsstyrelsen har delat kommunens bedömning om att särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskyddet inom gata men ställt sig frågande till om strandskyddet utgör ett hinder för planerade åtgärder.

Staden bedömer sedan samrådet att strandskyddet behöver upphävas även inom parken och skolgården (som flyttats sedan samrådet) för att säkerställa en god helhet och

boendemiljö som en del av det angelägna allmänna intresset i enlighet med skäl 5.

Markerade områden för skäl 1 i Figur 58 är idag industrimark avgränsat av staket och parkering till befintlig handel. Skolgården och stor del av planerad stadsdelslekplats hamnar inom detta område. Det är dock av stor vikt att lekplatsens utformning inte begränsas av gränserna för dagens industrimark. Stadsdelsparken är fortsatt smal och detta är en av få bredare parkytor längs bäcken med god ljudmiljö. För skolan är det särskilt positivt med närheten till lekplatsen i detta läge.

Stadsdelsparken är en central del av en hållbar stadsutveckling, utgör nödvändig yta för rekreation och gynnande av folkhälsa och behöver finnas som en del av exploateringen för att området ska kunna kompletteras med bostäder i planerad omfattning, kommunal service och verksamheter.

I vald lokalisering nyttjas möjligheten att utöka en redan befintlig park, där Kvillebäcken bidrar med viktiga värden i parken och där anläggandet av parken i sin tur bidrar till att stärka och förbättra kvaliteter knutna till bäcken.

Möjligheten att uppnå det angelägna allmänna intresset genom att anlägga parken inklusive dess sociala funktioner på andra platser än huvudalternativet har inte bedömts aktuellt, då det på annan plats bedöms som omöjligt eller orimligt att uppnå det allmänna intresset lika väl samt att placeringen förankrats genom översiktsplanen och planprogram.

## GRANSKNINGSHANDLING

Genomförandet av planen ger även ett skydd till Kvillebäcken genom bestämmelser om ekologisk kantzon.

Funktionerna som planeras i parken strider inte mot strandskyddets syften och då strandskyddet återinträder om planändring i framtiden skulle ske för annat ändamål ser kommunen inga risker för strandskyddets syften med ett upphävande inom parkmarken.

Utöver att stadsdelsparken utgör en nödvändig del av stadsutvecklingen och att det därmed finns skäl till upphävande bedöms ett upphävande vara det lämpligaste tillvägagångssättet för ett väl sammanvägt genomförande av parken då åtgärderna prövas som en helhet, antingen genom planläggningen eller genom tillstånd för vattenverksamhet, utifrån dess betydelse för den planerade stadsutvecklingen.

Vid upphävande eller dispens ska kommunen motivera varför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset, vilket kommunen bedömer görs med större tydlighet genom detaljplan där åtgärderna prövas samlat istället för i enskilda ansökningar om strandskyddsdispens. Grunder för kommunens ställningstagande förtydligas nedan.

### **Förenlighet med strandskyddets syfte**

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. *Lag (2025:512)*

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av strandskyddets syfte negativt. Planens genomförande tryggar förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden genom planläggning för allmän platsmark PARK i större omfattning än vad gällande plan anger och anläggs bland annat på ytor som idag nyttjas som parkering. Planens genomförande i samverkan med angränsande övrig planering ökar tillgängligheten längs Kvillebäcken.

Genom skyddet av kantzonen bevaras och förbättras livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Genomförandet av parken tillskapar nya ytor där växt och djurliv kan utvecklas. Befintliga träd avses sparas i stor utsträckning.

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.

### **Alternativ till upphävande**

Om strandskyddet inträder på parkmarken och inte upphävs i och med planläggningen innebär det att stadsdelsparken kommer behöva genomföras med stöd av strandskyddsdispenser för enskilda åtgärder. Exempel på åtgärder som ingår i genomförandet av parken (exklusive kantzonen) och kan kräva dispens är marksanering, ändring av marknivåer, anläggande av gång- eller gång- och cykelvägar, lekplats, hundrastgård och andra funktioner för aktivitet, enstaka toaletter och mindre paviljonger

som kan behövas som stöd till de tänkta funktionerna inklusive skolans nyttjande av parken.

Åtgärder som kräver tillstånd för vattenverksamhet kräver inte separat strandskyddsdispens utan strandskyddsdispens prövas då inom den prövningsprocessen.

Staden ser en risk i hanteringen genom enskilda dispenser då det är parken som helhet med alla dess komponenter som bedöms som del av det angelägna allmänna intresset. En enskild åtgärd riskerar att i sig inte bedömas som nödvändig om den inte hanteras med full förståelse för genomförandets helhet. Ansökningar om dispenser för enskilda anläggningar skulle innebära flera separata prövningar, där det i varje enskilt fall kan råda otvetyglighet i att åtgärden krävs för att tillgodose "ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området" (7 kap. 18 c § första stycket 5 MB).

### **Olika tolkning av lagstiftningen och om dispensplikt råder**

Länsstyrelsen har i granskningsyttrande för angränsande plan (DP2), i yttrande från undersökningssamråd i aktuell plan samt vid planberedningsmöten uttryckt att de inte delar stadens bedömning om att åtgärderna kräver dispens. Planerade åtgärder bedöms därför inte stå i konflikt med strandskyddet och därmed anser de att det saknas motiv för ett upphävande av strandskyddet i planen. Länsstyrelsens bedömning är att de åtgärder som kommunen planerar (med undantag för byggnader) inte är åtgärder som avhåller allmänheten permanent. Länsstyrelsen har vidare bedömt att det inte finns några naturvärden idag som riskerar att väsentligt påverkas och att naturvärden sällan utvecklas inom parkmark som kan kräva dispens.

Kommunen har utrett alternativ till att upphäva strandskyddet med stöd av sakkunniga, jurister och genomgång av tidigare domar och lagens förarbeten och kommit till en annan slutsats än länsstyrelsen och förordar därför fortsatt ett upphävande genom detaljplanen. Kommunens bedömning är att förbudet i 7 kap. 15 § 4 MB (att inom strandskyddsområdet vidta åtgärder som *väsentligt förändrar* livsvillkoren för djur- eller växtarter) även omfattar områden som i dag inte har några högre naturvärden. Kommunen ser även att möjlighet finns för att naturvärden skapas i kommande parkmiljö.

Med anledning av ovanstående så bedömer kommunen att en större del av de planerade åtgärderna än vad länsstyrelsen bedömer är dispenspliktiga. En slutgiltig bedömning om dispens kan inte ges innan den formellt söks. Därav kvarstår en stor osäkerhet för parkens genomförande, underhåll och måluppfyllelse.

Kommunen konstaterar att ett upphävande av strandskyddet får i stort samma resultat som om länsstyrelsens lagtolkning följs och dispenser för planerade åtgärder inte söks (med undantag för eventuella mindre byggnader för toaletter och/eller en kiosk). Länsstyrelsens lagtolkningen skulle ge staden samma frihet för parkens genomförande som vid ett upphävande. Kommunen är dock den myndighet som ansvarar för prövningen och utfärdande av dispenser. Kommunens lagtolkning och erfarenhet av praxis från överprövade ärenden är att dispenser krävs. Därmed kvarstår bedömningen att ett upphävande av strandskyddet är det mest lämpliga förfarandet.

## Teknisk försörjning

### Ledningar

Planförslaget innebär att ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, el, opto och fjärrvärme byggs ut inom allmän plats gata inom planområdet för att passa den nya kvarterstrukturen och leva upp till gällande dimensioneringskrav. Ledningar behöver även byggas ut utanför planområdet för att försörja detaljplanens planerade kvarter. Planförslaget innebär att vissa ledningar behöver läggas om i nytt läge då de kommer i konflikt med ny gatu- och trädstruktur, se vidare under rubrik för respektive ledningsslag.

Omfattande ledningssamordning är genomförd mellan detaljplanens samråd och granskning för att säkerställa att utrymme finns inom allmän plats för alla ledningsslag, träd, dagvattenrening- och fördröjning samt möjlighet för tillfällig spont utanför fastighetsgräns för kvartersbyggnation. Ledningar har samordnats med trafikförslag och parkförslag samt med detaljplan 0, 1, 2 och 4 på grund av att ledningar måste planeras i ett större sammanhang. Primära ledningstråk inom DP3 är Deltavägen, Norra Deltavägen och gata D.

### Värme

Uppvärmning avses ske i första hand med fjärrvärme som ansluts till kommunal ledning. Nya ledningar för fjärrvärme kommer att läggas i allmän plats GATA.

### Gas

Inom planområdet finns befintliga gasledningar som planeringen tar hänsyn till. Befintlig gasledning i Norra Deltavägen vid kv. 24 behöver flyttas vid genomförandet.

### El och tele

Planen medför att nya ledningar ska läggas, nya transformatorstationer kommer förläggas inom bebyggelsestrukturen och ska följa rekommendationer om skyddsavstånd och storlek som anges av Göteborgs Energi. Behovet är en nätstation per kvarter. Detaljplanen medger två nätstationer för att möjliggöra samlokalisering och därmed minska ytorna som begränsas av transformatorstationens placering. Göteborg Energi behöver 40 m<sup>2</sup> per station men det inbegriper ytor kring nätstationerna för tillgänglighet och underhåll.

För norra storkvarteret med skola, idrottshall och bostäder planeras samlokalisering med en transformatorstation i idrottshallen för både idrottshallens-, skolans, och kvarter 27:s behov. Dessutom ska eventuellt behov för befintliga verksamheter, norr om Norra Deltavägen, beaktas.

Elskåp som krävs för exempelvis signalregleringar i trafikkorsningar läggs på allmän plats. Dessa ska utformas på ett omsorgsfullt sätt för att anpassas till miljön.

Befintlig elledning i nordvästra delen av planområdet tillhörande GENAB behöver flyttas.

Inom kvarter 34 regleras ett ledningsområde (u-område) för el och opto längs med gatan mot kvarter 30 för att rymma alla nödvändiga ledningsslag. Placering av staket på den del av förskolegården som omfattas av u-område måste ske i dialog med Göteborg Energi.

## GRANSKNINGSHANDLING

I flera gator planeras el och opto förläggas under trädraden för att få plats med alla intressen över och under mark i gatusektionerna. Lösningen innebär att kablar läggs i skyddsror under trädgropar och att det via draggropar går att byta ut kablar utan att schakta i trädens rotzon. Längs sträckor där tvärgator ansluter och vid serviser till kvarter ska förläggningen ske konventionellt. Planeringen innebär vissa begränsningar i var servisledningar till nya kvarter kan placeras.

### **Vatten, spillvatten och dagvatten**

Efter planerad utbyggnad och ombyggnad av ledningsnäten för vatten och avlopp (VA-ledningar) kommer de ha kapacitet att försörja detaljplaneområdet. Inga pumpstationer på dagvatten- och spillvattenledningsnäten har bedömts vara nödvändiga inom Backaplan trots flackt område och långa ledningssträckor. Avloppsledningsnätet kan byggas med självfall men det innebär ledningar med minsta möjliga ledningslutning i flertal gator.

För att försörja kvarter med VA krävs utbyggnad och uppdimensionering av flera ledningslag utanför planområdet i Deltavägen och Swedenborgsgatan inom DP2, i Backavägen inom DP2 och DP4 samt utbyggnad av ny dagvattenledning söder om DP4. Dagvatten och spillvatten behöver dimensioneras upp i Deltavägen (norra återvändsvägen) inom och utanför planområdet. Vid genomförande av DP3 ska en spillvattenledning detaljprojekterad i DP1 förläggas längs DP3 i Backavägen och omkopplingar ske enligt överenskommelse mellan projekten. Ledningen kommer att försörja både DP1 och DP3. Utbyggnadsordningen behövde anpassas till spontlinje för kvarter 33 och 35 i DP3. VA-ledningar i Deltavägen samt i Norra Deltavägen kommer att behöva flyttas för att passa den nya gatustrukturen.

I samband med genomförandet av detaljplanen planeras en ny förstärkningsledning för dricksvatten genom planområdet för att försörja Backaplan samt övriga staden.

Anslutningsfrågor gällande servisplaceringar och anslutning av 3D-fastigheter avgörs i samband med VA-anmälan och när förbindelsepunkt meddelas av Kretslopp och vatten i bygglovsskedet. Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För avloppsanslutning med självfall ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Pumpning (på kvartersmark) krävs därmed för eventuella ledningar från källarvåning. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 meter (RH2000). Om högre vattentryck önskas anordnas det genom intern tryckstegring av exploatör. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

### **Brandvatten**

Efter utbyggnad av ledningsnätet kommer kapacitet finnas på det allmänna ledningsnätet för brandvattenförsörjning till brandposter (20 l/s), vid behov trycksatta stigarledningar för höga byggnader (högre än 40 meter) och vid behov sprinklers i enlighet med Svenskt Vattens riktlinjer i *P114 Distribution av dricksvatten*. Trycksatt stigarledning får inte ersätta räddningstjänstens tillgång till brandpost i gata. Som alternativ till sprinkler kan egen tank användas. Ansvarsfördelning beskrivs från sida 157

### **Dagvattenutlopp**

## GRANSKNINGSHANDLING

Dagvattenledningar ska minst dimensioneras för att hantera klimatanpassat 30-årsregn då Backaplan klassificeras som centrumområde. Att dagvattenledningar behöver dimensioneras upp gäller även utloppen till Kvillebäcken. Ett av utloppen ligger inom DP3 och försörjer DP3. Ett dagvattenutlopp i DP2 behöver dimensioneras upp för att försörja DP2 och DP3. Dimensionsökningen på dagvattenledningar beror också av nuvarande och framtida vattennivå i Kvillebäcken samt Göta älv/hav vilket har tagits hänsyn till. Inom detaljplanen planeras fördröjningsanläggningar vilket förväntas minska flödestoppar i ledningsnät och dagvattenutlopp under regn. Utloppen anpassas i läge till bäckens planerade ekologiska kantzonen med nya släntlutningar och svämplan. På grund av att Backaplan är mycket flackt och ledningslutningar därmed är små mynnar befintliga dagvattenutlopp under bäckens vattenyta nära bäckbotten och så kommer även vara fallet med de ombyggda utloppen. För att skydda utloppen och minska grumling anläggs erosionsskydd av sten vid utloppen. Där så är möjligt planeras att utlopp dras tillbaka från bäckfåran i en mindre vik för att motverka grumling. Anmälan eller ansökan om vattenverksamhet krävs för att bygga utloppen. Det genomförs i gemensam ansökan med fler åtgärder i kantzonen inom detaljplan 2 och 3. Se mer under Strandskydd ovan. I samrådsunderlaget inför ansökan om vattenverksamhet beskrivs dagvattenutloppens dimensioner och placering.

### Dagvattenhantering

Planförslaget innebär att rening- och fördröjning av dagvatten införs vilket förbättrar dagvattenhanteringen genom att minska föroreningsmängder och flödestoppar. Planen bygger på en helhetssyn där dagvatten- och skyfallslösningar integreras med gestaltning, parkstruktur och trafiklösningar.

Dagvatten från kvartersmark och allmän platsmark ska fördröjas och renas i enlighet med Göteborgs stads riktlinjer. Kvillebäcken klassificeras 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, i enlighet med miljökvalitetsnormer för vatten (MKN). I dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten 2025) beskrivs förutsättningar, krav och beräkningar mer detaljerat. Förslag på hur dagvatten kan renas beskrivs nedan. Föroreningsberäkningar har visats att minst 4 % av reducerad yta för kvartersmark respektive minst 7,5 % av reducerad yta för allmän platsmark behöver avsättas för rening. I beräkning användes typlösning regnbädd. Beräkningar visar att miljökvalitetsnormerna för vatten (MKN) inte överskrids, förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs. Beräkningar visar att halter och mängder för näringsämnen kväve och fosfor minskar efter genomförande av detaljplanen då rening införs, både totalt från planområdet och till recipienten Kvillebäcken. Halter och mängder av suspenderat material, benso(a)pyren och de flesta analyserade tungmetaller minskar också.

Nedan beskrivs hur föroreningshalter för hela planområdet samt föroreningsmängder till Kvillebäcken och totalt för planområdet beräknas förändras vid genomförande av planförslaget.

Föroreningsberäkningar visar att halter (mikrogram per liter) av tungmetaller bly, koppar, zink och krom minskar betydligt i dagvatten från planområdet efter exploatering då rening har införts jämfört med före exploatering. Kadmium beräknas ej minska. Halter av

## GRANSKNINGSHANDLING

fosfor, kväve och suspenderat material minskar betydligt i dagvattnet från planområdet efter exploatering då rening har införts jämfört med före exploatering. (se

## GRANSKNINGSHANDLING

Tabell 1 nedan).

Mängder (kilo per år) till Kvillebäcken minskar enligt beräkning efter genomförande av planförslaget när rening införs jämfört med före genomförande av planförslaget, trots att dagvatten från större ytor leds till Kvillebäcken (se beskrivning om separering nedan). Fosfor beräknas minska med ca 50%, kväve med 25% och suspenderat material med 70% enligt föroreningsberäkningar. Minskningen av mängder för dessa ämnen totalt från planområdet är ännu större (70%, 60%, respektive 85%) vid jämförelse före och efter genomförande av planen. Mängder för alla tungmetaller utom krom beräknas minska till Kvillebäcken efter exploatering med rening jämfört med före exploatering, i storleksordningen drygt 50–80% beroende på ämne. (se Tabell 2). Med rening uppnås kraven, det vill säga målvärdena överskrids ej.

Placering, utformning och gestaltning av renings- och fördröjningsanläggningar kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd. De åtgärder som föreslås i utredningen (Kretslopp- och vatten 2025-11-20) för skyfalls- och dagvattenhantering är generella förslag som behöver anpassas och preciseras i kommande projekteringsskede.

## GRANSKNINGSHANDLING

Tabell 1. Föroreningshalter (µg/l) före exploatering samt efter exploatering med och utan rening. Jämförelse mot målvärde respektive riktvärde. Feta celler visar halter som överskrider målvärden/riktvärden för recipienten. \*Före exploatering avser totalt till Kvillebäcken och Ryaverket. \*\*Målvärden för P, N, Cu, Zn och SS gäller för känsliga och mindre känsliga recipient, medan riktvärden för samtliga ämnen gäller för mycket känsliga recipient. Kvillebäcken klassas som känslig recipient vilket innebär att målvärden gäller för de ovannämnda ämnena.

HALTER µg/l	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
<b>Före exploatering*</b>	<b>250</b>	<b>1800</b>	<b>15</b>	<b>28</b>	<b>140</b>	<b>0,83</b>	<b>4,2</b>	<b>7,8</b>	<b>84 000</b>	<b>0,085</b>
<b>Efter exploatering (sammanvägt) utan rening</b>	<b>200</b>	<b>1700</b>	<b>13</b>	<b>25</b>	<b>120</b>	<b>0,63</b>	<b>7,3</b>	<b>7,6</b>	<b>72 000</b>	<b>0,081</b>
- Allmänplats mark	120	1500	9,1	21	90	0,31	12	7,2	53 000	0,076
- Kvartersmark	250	1800	15	28	140	0,83	4,2	7,8	84 000	0,085
<b>Efter exploatering (sammanvägt) med rening</b>	<b>72</b>	<b>830</b>	<b>2</b>	<b>7,2</b>	<b>16</b>	<b>0,086</b>	<b>2,7</b>	<b>1,3</b>	<b>13 000</b>	<b>0,0094</b>
- Allmänplats mark (7,5%)	29	570	1	3,4	7,3	0,05	3,7	1	8200	0,0052
- Kvartersmark (4%)	100	1000	2,6	9,8	22	0,11	2,1	1,5	17 000	0,012
<b>Målvärde**</b>	<b>150</b>	<b>2500</b>		<b>22</b>	<b>60</b>				<b>60 000</b>	
<b>Riktvärde**</b>	<b>50</b>	<b>1250</b>	<b>28</b>	<b>10</b>	<b>30</b>	<b>0,9</b>	<b>7</b>	<b>68</b>	<b>25 000</b>	<b>0,27</b>

Tabell 2. Föroreningsmängder (kg/år) före exploatering samt efter exploatering med och utan rening.

MÄNGDER kg/år	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
<b>Före exploatering</b>	<b>33</b>	<b>250</b>	<b>2</b>	<b>3,7</b>	<b>19</b>	<b>0,11</b>	<b>0,56</b>	<b>1</b>	<b>11 000</b>	<b>0,011</b>
till Ryaverket (46%)	15	115	0,92	1,70	8,74	0,05	0,26	0,46	5060	0,0051
till Kvillebäcken (54%)	18	135	1,08	2,00	10,26	0,06	0,30	0,54	5940	0,0059
<b>Efter exploatering till Kvillebäcken utan rening</b>	<b>24</b>	<b>210</b>	<b>1,6</b>	<b>3,1</b>	<b>15</b>	<b>0,076</b>	<b>0,89</b>	<b>0,92</b>	<b>8800</b>	<b>0,0099</b>
- Allmänplats mark	5,7	73	0,44	1	4,3	0,015	0,58	0,35	2600	0,0036
- Kvartersmark	19	140	1,1	2	10	0,061	0,31	0,57	6200	0,0063
<b>Efter exploatering till Kvillebäcken med rening</b>	<b>8,8</b>	<b>100</b>	<b>0,24</b>	<b>0,88</b>	<b>2</b>	<b>0,01</b>	<b>0,33</b>	<b>0,16</b>	<b>1600</b>	<b>0,0011</b>
- Allmänplats mark (7,5%)	1,4	27	0,049	0,16	0,35	0,0024	0,18	0,05	390	0,00025
- Kvartersmark (4%)	7,4	73	0,19	0,72	1,6	0,008	0,16	0,11	1200	0,00089

Delar av området har idag ett kombinerat ledningsnät och detta kommer vid genomförandet av Backaplans detaljplaner byggas om så att dagvatten och spillvatten leds till separata ledningar, vilket är i linje med Göteborgs stads långsiktiga verksamhetsplan för avloppshantering. Separering minskar tillskottsvatten till Ryaverket vilket ger bättre förutsättning för dess avloppsrening samt minskar risk för översvämning av byggnader och behov av bräddning (utsläpp av orenat spillvatten blandat med regnvatten). För att totalt separera planområdet krävs att en ny dagvattenledning byggs från Backavägen till en befintlig ledning söder om Hjalmar Brantingsgatan. Det ingår i lednings- och utbyggnadsplanering för Backaplan. I föroreningsberäkningar som beskrivs ovan har separeringsförutsättningen inkluderats. Drygt halva planområdets yta beräknas avvattas till Kvillebäcken idag och hela dess yta efter planens genomförande. Fördröjningsanläggningar planeras inom kvartersmark och i blågröngrå system i allmän

## GRANSKNINGSHANDLING

platsmark. Utbredningen av öppet förstärkningslager som möjliggörs i trafik- och utformningsförslaget innebär att stora ytor och volymer avsätts för fördröjning. Åtgärderna kommer att väsentligt minska flödestopparna till recipienten vilket är positivt för knölnate och för MKN-kvalitetsfaktorerna hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd. Fördröjning inom planområdet kommer att minska flödestopparna till det befintliga ledningsnätet och dess dagvattenpumpstation.

Utredningen utgår ifrån nedläggning av markavvattningssamfälligheten Kvillebäcken TF 1945 kommer att ske och därav har ej analyserats vilka eventuella konsekvenser ett ökat tillflöde av dagvatten får för möjligheten att bruka marken enligt markavvattningsföretagets syfte. Dagvattenutloppen i planområdet samt DP2 ligger inom Kvillebäckens TF 1945 och dagvattenutloppet söder om planområdet ligger utanför Kvillebäckens TF 1945. Se närmare beskrivning under avsnitt Fastighetsrättsliga frågor, Markavvattningsföretag sida 172.

### *Dagvatten inom kvartersmark*

Detaljplanen medger olika alternativ för rening, bland annat gröna tak och rening på innergård eller inom förgårdsmark mot lokalgator. Gröna tak kan till exempel utnyttjas då markytan är begränsad och det är svårt att fördröja och rena tillräckligt med dagvatten i marknivå, vilket är fallet för de flesta fastigheter. Beroende på utformningen kan de dessutom bidra till den biologiska mångfalden, ha viss ljuddämpande effekt, ge positiva effekter på luftkvalitet och stadsklimat och förlänga livslängden på tätskiktet.

Indragna entréer och indrag av fasad längs vissa gator, medger hantering av det regnvatten som avleds från tak mot gatusidan av kvarter innan det leds vidare till förbindelsepunkt.



*Figur 59. Inspirationsbild med dagvattenhantering på innergård i Tyresö. Foto Helena Frohm (KoV 2022-05-31)*



*Figur 60. Referensbild över stadsmässig dagvattenhantering längs fasad från Norra Djurgårdsstaden i Stockholm.*

### *Dagvatten allmän platsmark*

Allt dagvatten från trafikerade ytor ska genomgå rening. För att nå upp till reningskraven har beräknats att 7,5% av reducerad yta (dvs hårdgjord yta) inom allmän plats gata behöver avsättas för reningsanläggningar. För ”gröna gator”, kring norra och södra parken och kring kvarter 27, är yta för rening avsatt inom parkmark.

## GRANSKNINGSHANDLING

Dagvattenanläggningarna ska i så stor utsträckning som möjligt göras öppna och ytliga. Utgångspunkten är att ha anläggningar som renar direkt i vägområdet och efter att vattnet genomgått rening avleds det till allmän dagvattenledning. Exempel på dagvattenhantering i vägområdet är regnbädd och öppet förstärkningslager under cykelbana, trädrad, angöringsfickor, möbleringsytor m.m. samt genomsläpplig beläggning på angöringsfickor. På allmänplatsmark behöver det avsättas ytor för regnbäddar motsvarande totalt 2200 m<sup>2</sup> som kan rena 1500 m<sup>3</sup> dagvatten enligt beräkningar i dagvatten- och skyfallsutredningen. I trafik och utformningsförslaget (2025-11-21) framgår det att i samtliga gator inom DP3 planeras blågröngrå (BGG) lösningar. I trafikförslaget redovisas 10 670 m<sup>2</sup> som möjliga ytor för blågröngrå system. Ytor för BGG-system som redovisas i trafikförslaget är maximala ytor utifrån ledningssamordning och andra anspråk under mark. De verkliga ytorna fastställs i projektering men kommer bli mindre, då avbrott krävs för exempelvis korsande servisleddningar. Utöver de 10 000 m<sup>2</sup> finns dessutom ytor som planeras med planbestämmelsen PARK för att möjliggöra rening av dagvatten från gatorna runt Södra parken (P1) och Norra parken (P2). Dessa utgör ytterligare ca 150 m<sup>2</sup>.



Figur 61. Exempel på gaturum med BGG-system förlagd i flexzon. Det blå området symboliserar ett öppet förstärkningslager som här ligger i ett stråk utmed hela gatan. På markytan varvas hårdgjorda ytor med regnbäddar, vegetationsytor och träd. Bildkälla: Levande stadsrum – en handbok i Blågröngrå system ver. 3.1 (Edge, 2022).

### Avfallsrum och hämtning

Från 2027 kommer det vara obligatoriskt med fastighetsnära insamling av förpackningar för alla hushåll. Det innebär att alla fraktioner ska kunna slängas i eller nära fastigheten. Den fastighetsnära insamlingen ska följa stadens riktlinjer och krav i *Gör rum för miljön*. Även med fastighetsnära insamling uppstår behov av en återvinningsstation för skrymmande förpackningar i närområdet. En återvinningsstation bedöms behövas utifrån det behov detaljplanens bostäder genererar.

Detaljplanen säkerställer möjlighet till en återvinningsstation i anslutning till vändplatsen vid idrottshallen. Vändplatsen är dimensionerad för avfallsfordon. Utgångspunkten har

## GRANSKNINGSHANDLING

varit att återvinningsstationen inte ska påverka parkens eller skolans yta och utformning, och inte placeras närmare bostadsfasad än 20 meter. En mer central placering har önskats men antagandet har gjorts att även personer från andra områden kommer komma med bil och trafiken ska undvikas på de bostadsnära lokalgatorna. Med många människor i park och på skolgården är förhoppningen att överblickbarheten ska vara tillräcklig för god skötsel och hantering. Stationens föreslagna placering är ovanpå VA-ledningar men det har godkänts av Kretslopp och vatten då det finns möjlighet att vid behov lyfta bort stationen.

Angöring för avfallsbilar möjliggörs i första hand längs lokalgator samt från enstaka angöringsfickor längs Deltavägen. Avfallsfordon får ha max 25 meter dragväg mellan uppställningsyta och mitten på avfallsrummet. Miljörum ska inte placeras mellan garageutfart och huvudgata. Som riktvärde bör boende som längst ha 50 meter till närmaste miljörum. Förslaget är granskat för att säkerställa att 50 meter för de boende är möjligt.

Verksamheter har inget särskilt krav på avstånd till miljörum men de har oftast större avfallsmängder än hushållen. För slamsugbil gäller 20 meter mellan uppställningsyta och dockningspunkt. Slangar får bara i undantagsfall, som vid skolan, förläggas över cykelbanor. De kan inte läggas över garageinfarter. Riktlinjerna begränsar vilken typ av verksamheter som kan etableras i olika delar av kvartersstrukturen. Exakt läge för angöringsyta och placering av avfallsrum behöver studeras i projekteringen mellan allmän plats och respektive byggnad. Längs röda huvudgator, med undantag för Deltavägen, är utrymmet för angöring begränsat till smalare angöringsfickor, varför de inte är lämpliga för avfallshämtning. Vid promenadstråket kommer avfallsbilen inte kunna stanna och hämta avfall från fasad närmast park då det krävs att del av parkstråket hårdgörs vilket starkt begränsar utformningen av de smala parkremsorna.

För skolan, förskolan och idrottshallen är utgångspunkten att hämtning sker från gata för att värna barnens friyta. Vid skola och idrottshall, gata D och i Backavägen vid kvarter 50 är angöringsytorna bara 2,5 m breda men accepteras av Kretslopp och vatten för hämtning med hänsyn till lägre trafiksiffror. Bredare angöringsfickor på gator med mer trafik skulle minska gångyta respektive cykelbanor under lägsta bredd för förväntade gångflöden. Bredare angöringsytor riskerar även att öka trafikhastigheten vilket inte är önskvärt vid skolan.



Figur 62. Principkarta över fasader inom 25 m från angöringsficka eller möjlighet att stanna för avfallshämtning.

Analysen visar att avfallsrum inte är möjligt mot alla gatuavsnitt.

Avfallshantering bör lösas inom respektive fastighet men beroende av hur fastighetsindelningen görs kan gemensamma lösningar krävas inom ett kvarter. Det kan behöva säkras med gemensamhetsanläggning. Då det i planskedet varken är möjligt att veta avgränsningen för kommande fastigheter eller hur avfallslösningen kommer se ut (rum/ sopsug, storlek mm) är det svårt och väldigt begränsande att införa markreservat för avfallsrum i plankartan. Istället uppstår en risk för fastighetsägarna om frågan

inte uppmärksammas vid fastighetsbildning (virket normalt inte görs). För att minska risken finns en upplysning på plankartan. Särskilt svår är hanteringen i kvarter 31 och kanske i kvarter 46 där fastighetsägarna önskat kunna dela kvarteren i tre fastigheter redan i tidigt skede. Ett användningsområde (framtida fastighet) i respektive kvarter gränsar inte mot gata där avfall kan hämtas. Fastighetsägarna är informerade och föredrar att hantera frågan vid fastighetsbildningen än att ändra användningsområdet eller lägga in ett markreservat. Läs även under Fastighetsrättsliga frågor på sidan 171.

Grovavfall bör i första hand tas omhand inom kvarteren vilket kräver angöringsmöjlighet inom 10 meter enligt krav från Kretslopp och Vatten. Placering av grovavfallsrum är än mer begränsat än avfallsrum för fastighetsnära insamling. Därför har möjliga placeringar av grovavfallscontainers för varje kvarter på lågfartsgatorna identifierats i trafikförslaget. Lösningen med container är ej optimal men föredras framför att ta bort träd eller grönska för att möjliggöra angöring till grovavfallsrum.

## Sociala aspekter och åtgärder

Centrala sociala frågor i planarbetet har varit **trygghet** och **identitet** i ett nytt område samt hur en **barnvänlig innerstad** kan se ut. Alla tre aspekter kan upplevas individuellt olika.

Trygghet är den känsla av välmående som följer av tron att inget dåligt kommer att hända. Tryggheten på en plats påverkas av några övergripande faktorer; känslan av tillhörighet, upplevelser av hot och våld och förtroendefulla relationer till andra på platsen men

också av allt från trafikmiljön till risken för fallolyckor. Känslan av trygghet hänger alltså samman med både fysiska och personliga faktorer och skiljer sig beroende av bland annat ålder, socioekonomi och genus. Detaljplanen kan bara påverka vissa trygghetsfaktorer.

Arbetet med trygghetsåtgärder i planarbetet har bland annat utgått från att se och bli sedd samt att prioritera de gående och deras upplevelse av stadsrummet. Planarbetet har utgått från tre nivåer av att se och bli sedd:

- Verksamheter med publika funktioner i bottenplan mot huvudgator möjliggör en direkt interaktion mellan det som händer i kvarteren och de som finns på gatan.
- På lokalgatorna handlar det om uppglasning för att se och bli sedd genom lokaler där det går att se in utan integritetsstörning (möteslokaler, tvättrum, cykelrum, förskolor mm).
- Bostäder med sikt ut över allmän plats utan direkt insyn.

Bostadsgårdar och bostadsnära parker kan bidra till trygghet och identitet genom att utgöra mötesplatser för grannar och närboende som kan känna igen varandra och bli del av ett sammanhang. Hög täthet medför även utmaningar för den upplevda tryggheten. Trots potentialen för kontakter med många människor kan det även upplevas anonymt och därmed otryggt och ensamt.

Målet om att begränsa trafiken inom storkvarteren handlar både om trygghet, säkerhet, lugn men även om ett barnperspektiv. Barnens möjlighet att kunna utveckla en stegvis självständighet och bekanta sig med sin omgivning och ta att sig till skola och vänner. Här är bostadsgårdar, parker och promenadstråk centrala. För personer med nedsatt rörelseförmåga blir närmiljön också särskilt viktig för att kunna komma ut och möjliggöra möten med andra.

I en stad samsas många människor, verksamheter och transportsätt och den ömsesidiga respekten mellan alla dem som delar på ytorna är av stor vikt. I Backaplan eftersträvas denna innerstadsmiljö där gående prioriteras, men inga transportslag utestängs. Fordon måste komma fram för leveranser och andra behov. De kan även bidra till aktiveringen av gatorna. För beskrivning av förslagets konsekvenser se sida 198.

## Övriga åtgärder

### Grönska på bostadsgårdar

Förutsättningarna för bostadsgårdar varierar från kvarter till kvarter. Generellt är gårdarna små i förhållande till exploateringen inom kvarteren och planerat antal boende (4,9 – 7,6 m<sup>2</sup>/boende). I detaljplanen säkerställs en minsta storlek på respektive gård genom att begränsa byggnadsdjupen till i snitt 13 m. Inom planområdet finns sammanlagt 10 bostadskvarter. Av dessa är 7 underbyggda med parkering och i 4 av kvarteren medges förskola som då kommer samnyttja gården med de boende dagtid. Förskolornas tillgång till gården säkerställs genom reglering att gemensamhetsanläggning kan påtvingas fastighetsägarna inom kvarteret för gårdens skötsel och nyttjande. De många anspråken på gårdarna ställer stora krav på genomtänkt utformning för att säkerställa de gröna värden som gårdarna också ska uppfylla. Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra takterrasser som komplement till gårdsmiljön för de boende.

## GRANSKNINGSHANDLING

Gårdar som är underbyggda med garage ska utformas så att dessa är möjliga att plantera med träd och växter och innehålla dagvattenrening och -fördröjning. Träd och växter bidrar till att gårdarna blir attraktivare att vistas på samt får ett gynnsammare mikroklimat och motverkar värmestress varma sommar dagar. Möjligheten att plantera växlighet inklusive ett visst antal träd regleras med bestämmelsen b<sub>1</sub>, att bjälklaget ska klara vikten av en viss plantering. För områdets minsta kvarter (48) innebär bestämmelsen att det ska kunna planteras minst 6 träd och i det största kvarteret (46) minst 11 träd med vardera minst 16 m<sup>3</sup> jordvolym och ett minsta djup på 1 meter.

### Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt som berör kommunal mark som extra verktyg för att säkerställa tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster. Det kan handla om att grönskan fördröjer och renar dagvatten, förbättrar lokalklimat och luftkvalitet, minskar buller, erbjuder rekreativ miljöer och biologisk mångfald.

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 i riktning mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Aspekter som bedömts som särskilt viktiga i det aktuella planarbetet är:

- Tillgång till rekreativ miljöer

Dagvattenhantering (både ur aspekten vattenkvalitet och aspekten att minska översvämningsrisker).

- Lokalklimat
- Biologisk mångfald

Tabell 3. Viktning av olika aspekter i beräkning av grönytefaktor för parker respektive gator

Viktning:	Stadsdelpark	Bostadsnära park	Gator inkl. promenadstråk
<b>Aspekter</b>			
Biologisk mångfald	30%	10%	0%
Buller	0%	0%	0%
Dagvatten	10%	20%	40%
Lokalklimat	20%	30%	25%
Luftkvalité - utan trafik	0%	0%	0%
Luftkvalité - med trafik	0%	0%	10%
Rekreation	40%	40%	25%
<b>Totalt:</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## GRANSKNINGSHANDLING

Tabell 4. Beräknade grönyttetal i relation till målvärden i granskningskedet.

Plats	Målnivåer	Grönytefaktor DP3 (granskningskedet)
Stadsdelspark	0.5	0.63
Bostadsnära park, södra P1	0.5	0.56
Bostadsnära park, norra P2	0.5	0.59
Gator + promenadstråk	0.15	0,36*

\*För att uppnå den faktor som är framräknad för gata är det av stor vikt att lokalt omhändertagande av dagvatten i blågröngrå system tekniskt kan lösas i framtida projektering. Även de träd som är planerade i gaturummen ska fortsatt prioriteras.

### Översvämning

#### Högvatten vid höga nivåer i älven och havet

Beräkningar av högvatten utgår från hög havsnivå eller höga flöden i Kvillebäcken. För Backaplan är det havsnivån som är dimensionerande (+2,3 RH 2000, år 2070, återkomsttid 200 år). Utifrån denna risk har lägsta gatunivå lagts på +2,1 m enligt krav i tematiskt tillägg till ÖP för översvämningrisker. Det uppfylls i föreslagen höjdsättning inom hela planområdet (se illustrationskarta och trafikförslag). Byggnader ska klara vatten upp till +2,8 m. I första hand bör färdigt golv ligga ovanför denna nivå men höjdskillnader för tillgänglighet måste lösas inom kvarteret och kräver annat skydd för att under den nivån krävs täta konstruktioner så att byggnaderna inte skadas vid ett högvatten. Det ger som mest en höjdskillnad på 0,7 m till de gatuavsnitten med lägst marknivå. En mindre del av höjdskillnaden tas upp genom kantstenar och lutningar inom gatusektionen. I övrigt behöver höjdskillnaden tas upp inom kvartersmark, i byggnaden. Störst höjdskillnad blir det för delar av kvarter 31 mot Norra Deltavägen, för kvarter 46 mot Deltavägen och för kvarteren 47, 48 och 50 mot den bostadsnära parken.

#### Skyfall

Detaljplanen planerar för hantering av skyfall motsvarande ett klimatanpassat 100-årsregn. Utgångspunkten är att skyfall leds längs med gatorna till de bostadsnära parkerna och till skolgården. Den framtida höjdsättningen är grunden för att kunna ha en robust skyfallshantering och säkerställer att skyfallet leds längs gatorna mot planerade lågpunkter. Höjdsättning av parker och skolgård säkerställer att skyfallsvattnet magasineras i skyfallsytor tills regnet har avtagit och ledningsnätet och Kvillebäcken åter har kapacitet att leda bort vattnet. Höjdsättning framgår av dagvatten- och skyfallsutredning samt trafikförslag. Att inga byggnader placeras närmast bäcken och att broar dimensioneras med tillräckligt stor sektion säkerställer Kvillebäcken som skyfallsled.



Figur 63 Ytliga skyfallsvägar. Blå pilar symboliserar skyfallsvattens riktning som ett resultat av föreslagna höjdsättningar. Streckade pilar visar att skyfallsvatten även planeras att ledas från DP2 till Södra parken

Bostadsnära parker respektive skolgård inom DP3 måste utformas för att magasinera skyfallsvatten. Minst 600 m<sup>3</sup> i norra parken/P2, minst 1000 m<sup>3</sup> i södra parken/P1 och minst 2100 m<sup>3</sup> vatten sammantaget på skolgård och angränsande parkytor (P3). Vattnet som samlas i parkerna och på skolgården vid skyfall förväntas uppstå endast vid extremhändelser då människor inte kommer nyttja parkerna eller skolgården. När regnet har avtagit töms ytorna genom skyfallsutloppsledningar och dräneringsledningar. I DP3 magasineras skyfallsvatten även från del av DP1 i norra parken (P2) och från del av DP2 i södra parken (P1) och vatten från Brunnsbo och DP0 på skolgården/P3.

Modellering av skyfallsvatten visar att inga gator inom planområdet får över 2 dm vattendjup vid ett 100 års regn, (se figur 31 i dagvatten- och skyfallsutredning). Framkomlighet är möjlig till alla byggnader samt till och från planområdet (se Figur 64 nedan).

Skyfallsanalysen visar generellt på ett minskat maximalt vattendjup under skyfall, i relation till idag, både inom och utanför planområdet (inkluderar DP0, DP1, DP2, DP3, DP4). Läs mer under konsekvenser sida 197.



Figur 64. Framkomliga vägar till och från planområdet visas med orange och gröna streckade linjer. Röda och gröna linjer visar prioriterade vägar och utryckningsvägar som är sedan tidigare utpekade av staden.

### Skyfallshantering vid slutna kvarter

Höjdsättning av byggnader ska göras i enlighet med de höjdsättningsprinciper som presenteras i dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och vatten 2025-11-20) och rekommendationerna i stadens tematiska tillägg till översiktsplanen. Marken som omger byggnad ska slutta så att vatten inte riskerar att bli stående mot byggnaden och skadar den. Nedfarter till underjordiska garage ska utformas för att ingå i översvämningsskyddet. Det krävs att höjdsättning av mark vid garageinfarter förhindrar vatten att rinna ner i garagen vid skyfall.

Fastighetsägaren/exploatören är ansvarig för hanteringen inom kvarter. En helt stängd innergård utgör en riskkonstruktion vid skyfall genom att man skapar ett instängt område. En öppning i byggnadsstrukturen där vatten från skyfall kan rinna av, t.ex. genom portiker, ger en avsevärt högre säkerhet mot skador. I detaljplanen föreslås hanteringen av skyfallsvatten på innergårdarna ske genom något av följande alternativ. Samtliga möjliggörs i detaljplanen:

- Portiker från innergårdar i markplan eller från upphöjda innergårdar ner till gatunivå där skyfallsvatten kan rinna vid större regn än vad det vanliga dagvattensystemet är dimensionerat för.
- Innergårdar som utformas med sådan höjdsättning på mark och entréer att ett skyfall (klimatanpassat 100-årsregn) kan hanteras på innergården utan att skada byggnaden. När skyfallet slutar och kapacitet åter finns i ledningssystemet töms vattnet via fastighetens dagvattensystem.

### Markmiljö

Detaljplanen reglerar att startbesked inte får ges för markarbeten förrän beslut om avhjälpandeåtgärder gällande förorenad mark erhållits av miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen granskar processen utifrån reglering i miljöbalken. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

#### Åtgärder avseende förorenad mark

Sammantaget har de genomförda utredningarna visat på att marken inom Backaplans DP3 generellt är förorenad, om än i varierande grad. Detta föranleder behov av såväl hantering/kvittblivning av överskottsmassor från teknisk schakt som, i vissa fall, ytterligare åtgärder (miljöschakt) för att reducera de risker som föroreningarna annars kan innebära för människors hälsa och för miljön. Mätbara åtgärds mål har tagit fram för respektive kvarter/delområde. Dessa ger möjlighet att begränsa volymen miljöschakt samtidigt som en godtagbar riskreduktion erhålles. Detta leder till såväl mindre miljöpåverkan (exempelvis genom färre transporter) som lägre kostnader (genom mindre schaktvolym) än vad som varit fallet om Naturvårdsverkets generella riktvärden fått gälla. Möjligheten att tillämpa åtgärds målen varierar dock mellan kvarteren, bland annat då de inte omfattar alla ämnen som påvisats. Hur åtgärds målen avses tillämpas behöver redovisas i samband med anmälan om markarbeten för respektive kvarter i samråd med tillsynsmyndigheten.

Att om möjligt återanvända massor, helst lokalt inom Backaplansområdet, bör också främjas för att hålla nere både kostnader och klimatpåverkan. Återanvändning bedöms dock i praktiken i första hand vara möjlig att åstadkomma genom att lätt föroreningspåverkade massor används för återfyllnad på större djup än en meter under framtida markyta inom delområden där sådant behov föreligger. Det finns även tekniska begränsningar för återanvändning, eftersom det ofta ställs krav på specifika egenskaper hos konstruktionsmaterial i bygg- och anläggningsprojekt.

#### Åtgärder avseende deponigas

Vad gäller åtgärder för att reducera eventuella risker förknippade med gasförekomst behöver omfattning och utformning utredas vidare utifrån platsspecifika förhållanden inom respektive kvarter i samband med detaljprojektering (Sweco 2021-10-28). Ytor som utvecklas till kvartersmark är de som är mest känsliga för gasrisk. För varje fastighet som bebyggs rekommenderas att en gasriskbedömning görs, särskilt för de kvarter som planeras inom eller i nära anslutning till deponiområdet. Baserat på riskbild i utredningen från Sweco (2021-10-28) listas nedan några av de villkor som måste uppfyllas för att gasbildande deponimassor skall kunna tillåtas ligga kvar:

- Att deponigas ej kan avgå och ansamlas i sådan omfattning att oacceptabla hälsorisker kan uppstå. Detta gäller såväl i utomhusmiljöer (exempelvis i lågpunkter där gas tyngre än luft kan ansamlas) som i eventuella byggnader, dräneringssystem etc. (risk för explosion/brand vid inträngande gas).
- Att omgivande kvartersmark skyddas från att exponeras för deponigas som transporteras ut från deponiområdet i sådan omfattning att risker kan uppstå.

## GRANSKNINGSHANDLING

• Att ej hårdgjorda ytor inom deponiområdet om möjligt utformas på ett sådant sätt att metangas (som är en delkomponent i deponigasen) kan oxideras till koldioxid innan avgång till atmosfären, för att därmed minska gasens klimatpåverkan.

### *Risker och åtgärder inom kvartersmark*

I de delar av området där riskklassningen är en 2a eller högre måste byggnadstekniska åtgärder vidtas vid byggnation om gasbildande massor ska få lämnas kvar i marken.

Om avfalls- och fyllnadsmassor schaktas ur kan en gasmätning göras i samband med schaktbottenkontroll. Om ingen gas påträffas, måste fortfarande risken för gasspridning från intilliggande delexploateringsområden utredas. Om mark upp till ett avstånd av ca 50–100 m från kvartersgränsen bedöms kunna vara gasbärande, rekommenderas att byggnadstekniska åtgärder vidtas. Hur många barriärer som behövs bedöms i separat, platsanpassad riskbedömning. Om det inte bedöms finnas risk för gasspridning från intilliggande mark och samtliga avfallsmassor är bortschaktade kan bostads- och kvartersmarken friklassas.

Om massor inte schaktas ur, behöver byggnadstekniska åtgärder vidtas. En gasriskbedömning avgör hur många gasbarriärer som behöver finnas i konstruktionen. Möjliga byggnadstekniska åtgärder

- Ingen byggnation under marknivå (inga källarutrymmen)
- Tätare massor eller anläggande av tätskikt ovan deponimassorna.
- Gas/spricktät betong i bottenplattan
- Ventilation och gaslarm i samtliga stängda utrymmen (alla typer av rum som går att stänga till)
- Tätning av alla skarvar i bottenplattan och genomföringar av ledningar, kablar och liknande in till och ut ur i byggnader
- Anläggning av gasdränerande diken runt byggnader
- Gastätt membran ovan bottenplattor
- Passiv eller aktiv ventilation under bottenplattan

### *Risker och åtgärder inom allmän plats*

Risken för att negativa effekter av gas skall uppstå på gator och allmän platsmark i sig är liten, eftersom det inte finns slutna utrymmen som gasen kan ansamlas i. Vid bedömning av gasrisker för denna markanvändningstyp är det snarare risken för spridning i marken, särskilt till intilliggande kvartersmark, som ska bedömas. Om markytor förses med tätt material såsom asfalt kan det resultera i att gasen sprids längre bort i sidled och riskerar att ansamlas i stängda utrymmen, med risk för exempelvis explosion som följd. Därför är det viktigt att anlägga möjliga, ”säkra” vägar för förflyttning av markgaser i området. Exempelvis genom anläggande av stråk med icke-hårdgjorda ytor, t ex rabatter, trädplanteringar, gräsmattor, vilka skapar ventilationsmöjligheter för gasen. Alternativt installeras vertikala sponter eller gasdränerande diken för att hindra spridning.

Parker och grönytor är de områden där risker för negativa effekter från gas är som minst. Utomhusvistelse förutsätts och det finns inte slutna utrymmen där gas kan ansamlas utan den kan ventilera upp i atmosfären. Risk för explosion och brand är minimal. Det finns dock risk för att gas som bildas i deponimassor som eventuellt kvarlämnas i ett parkområde sprids till omgivande mark. Åtgärder som kan bli aktuella är:

## GRANSKNINGSHANDLING

- Anläggande av ventilerande vegetationsskikt eller så kallade ”biofönster” med god metanoxiderande förmåga
- Anläggning av gasdränerande diken runt parker och grönytor
- Konstruktioner med biokolbäddar
- Uppbrutna hårdgjorda ytor med inslag av vegetation

Dessa ger även positiva effekter både på områdets klimatpåverkan (oxideras metan till koldioxid minskar utsläpp av metan till atmosfären) och för boendemiljön (minskad risk för att gasen sprids och påverkar intilliggande mark).

### Geotekniska åtgärder

Stabiliteten för nuvarande förhållanden är tillfredsställande inom och i direkt anslutning till detaljplanen. De kritiska glidytorerna är korta och omfattar generellt enbart nuvarande grönområde och gång- och cykelbanor. För att säkerställa nuvarande situation behöver Kvillebäcken skyddas mot erosion. Det innebär att kompletteringar av nuvarande erosionsskydd behövs.

Inom blivande parkområde längs Kvillebäcken behöver nu förekommande branta slänter fläckas ut. Vidare ska slänter längs bäcken skyddas mot erosion. Erosionsskydd kan utformas på olika sätt, genom fyllning av sten, vegetation eller genom träpalissader, alternativt som en kombination. Med ledning av de vattenhastigheter som beräknats kan så kallade mjuka, växtbaserade, erosionsskydd användas i stor utsträckning, vilket förordas med hänsyn till Bäckens naturvärden och miljö kvalitetsnormer för vatten. I anslutning till trumutlopp och invid broar bör med hänsyn till lokalt höga vattenhastigheter och konstruktionerna i sig erosionsskydd av sten väljas. (Markera 2025-10-17)

Markanvändningen längs med Kvillebäcken kommer i framtagna detaljplaner utgöras av parkområden. Marken närmast vattenbrynet är känslig för ökad belastning. Säkerhetsmarginalen för långa (>20 m) glidytor är däremot god. Området närmast Kvillebäcken som är mest känsligt för belastningsförändringar är i detaljplanen förlagt med en utökad marklovsplikt för alla förändringar. I övriga delar bedöms inga ytterligare restriktioner i plankartan krävas då åtgärder som förändrar marknivån mer än 0,5 meter ändå är förenat med marklovsplikt. Underlag för kommande planering av höjdsättning inom parkområdet återfinns i bilaga A till bifogat Projekterings-PM/ Fördjupad stabilitetsutredning (Markera 2025-10-17). Generellt uppnås tillfredsställande säkerhet mot skred för planlagda förhållanden om marknivån närmast bäcken, inom den planerade ekologiska kantzonen, ej belastas permanent. Utmed delar av bäcken behöver den belastningsfria zonen utökas. Säkerhetsfaktorn mot skred för korta glidytor är däremot inte tillfredsställande inom alla delar av området. Inom dessa avsnitt behöver slänten fläckas ut till lutningen 1:3.

Området är sättningskänsligt med pågående marksättningar. Förändringar av marknivån medför att belastning på jorden ändras och kan, beroende på placering, medföra att relativt omfattande geotekniska förstärkningar behöver utföras.

## GRANSKNINGSHANDLING

Med hänsyn till förekommande jordlager och typ av byggnader kommer grundläggning utföras med stöd- eller kohesionspålar. Anslutande ledningar bör utformas med så kallade flexibla anslutningar för att kunna hantera mindre differenssättningar. Källare ska utföras med så kallad vattentät betong. Inga djupt liggande dräneringar ska anläggas för att undvika att den ytliga grundvattennivån stadigvarande sänks.

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

### **Störande verksamheter brandfarliga verksamheter**

Backa 173:4 och Backa 166:2 hanterar brandfarliga gas. Dessa är idag placerade på tillräckligt avstånd från planerade bostäder och skola. Detaljplanen reglerar för de närmaste byggnaderna mot Jula, i kvarter 46 och 49, att friskluftsintag ska placeras på fasad som vetter bort från Deltavägen eller på tak och förses med möjlighet till att stänga ventiler samt att utrymning ska kunna ske bort från Deltavägen. Läs mer under förutsättningarna på sida 42.

### **Störande verksamheter – buller**

Enligt Boverkets vägledning för omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär bör den ekvivalenta ljudnivån vid bostäder inte överstiga 50 dBA dagtid samt inte överstiga 45 dBA övrig tid vardagar samt lördag - söndag och helgdagar (zon A).

Resultatet från studien kring verksamhetsbuller (Efterklang 2024-11-21) visar att det kommer att finnas fasader där ljudnivåerna kommer att överskridas om inte nuvarande ljudnivåer dämpas från 9 bullerkällor. För berörda fasader har bestämmelse införts som anger att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om den ekvivalenta ljudnivån från verksamhetsbuller överstiger 45 dBA. Några av bullerkällorna är belägna inom området för DP2. Byggs berörda delar av DP2 ut innan DP3 kommer dessa bullerkällor att försvinna. Skulle kvarter 50 byggas innan bullerkällorna inom DP2 har försvunnit kan bullerreducerande åtgärder vid källan krävas för att uppnå en ljuddämpad sida på innegården. Avtal kommer, innan antagande av detaljplanen, skrivas med berörda fastighetsägare inom DP2 för att säkerställa genomförandet av åtgärderna vid behov.

Vad gäller skolbyggnader så uppfyller de krav om 45 dBA förutom vid delar av idrottshallens fasad. Idrottshallen inom skolverksamheten används dock normalt dagtid där 50 dBA är dimensionerande ljudnivå för zon A. Vad gäller skolgårdar gäller samma resonemang, att dessa används normalt dagtid och resultatet visar att ljudnivåer inte överskrider 50 dBA.

### **Kontrollstationer för trängselskatt**

I Backavägen samt norra delen av Deltavägens befintliga sträckning finns två kontrollstationer för trängselskatt. Kontrollstationerna är en del av Backaundantaget.

## GRANSKNINGSHANDLING

Systemets funktion och kontrollstationernas placering regleras i lagen om trängselskatt (SFS 2004:629 med ändring SFS 2020:120)

Gatustrukturen inom DP3, i enligt med strukturen i planprogram för Backaplan, öppnar nya gator som utan åtgärd skulle bli smitvägar i trängselskattesystemet. Två huvudsakliga alternativ för hantering av frågan kring hantering av kontrollstationer för trängselskatt finns:

- Lagändring med möjlighet till placering av kontrollstationer utanför nuvarande utpekade område i lagstiftningen. De mest naturliga placeringarna för nya kontrollstationer finns längre ut i trafiksystemet från DP3, förslagsvis i närheten av korsande av Bohusbanan som utgör en naturlig barriär genom hela det berörda området, som kommer ha få passager även när Backaplan och övriga stadsutvecklingsprojekt på Hisingen framskrider. Dessa placeringar stämmer inte överens med gällande lagstiftning om trängselskatten och kräver alltså en ändring av lagen för att vara möjliga. Detta alternativ är huvudspåret inom projektet (enligt ledningsbeslut hos Trafikkontoret 2022 med information till Trafiknämnden december 2022). Planeringsinriktningen är att beslut om en hemställan till regeringen om lagändring lyfts i kommunfullmäktige i samband med antagande av detaljplanen.
- Anpassning av trafikförslaget för att uppfylla befintliga lagar: Nya placeringar av kontrollstationer inom DP3 som stämmer överens med zonerna som pekats ut i gällande lagstiftning.

Eftersom staden även efter en hemställan om lagändring saknar rådighet över huruvida lagen ändras, och om det i så fall sker innan aktuella gator i DP3 behöver byggas ut, finns i trafikförslaget ett förslag för hantering som inryms inom gällande lag. Någon anpassning av planförslaget bedöms inte nödvändigt men det innebär utmaningar i utformningen av berörda gator. Det är inte förenligt med föreslagen gestaltning av berörda stadsgata och lågfartsgata och begränsar möjligheten för planerade gatutråd. Förslaget måste även studeras i relation till planerade ledningar. Gatustrukturen i planförslaget öppnar upp fler anslutningspunkter mot Norra Deltavägen vilket gör att fler portaler behövs och kostnaden för trängselskattesystemet ökar. Dialog har förts med Trafikverket, som ställer sig bakom en hemställan om lagändring då de ser risker bl.a. för sämre datakvalitet om kontrollstationer byggs ut på lokalgator enligt gällande lagstiftning.

## Anpassning av fastighet 178:4

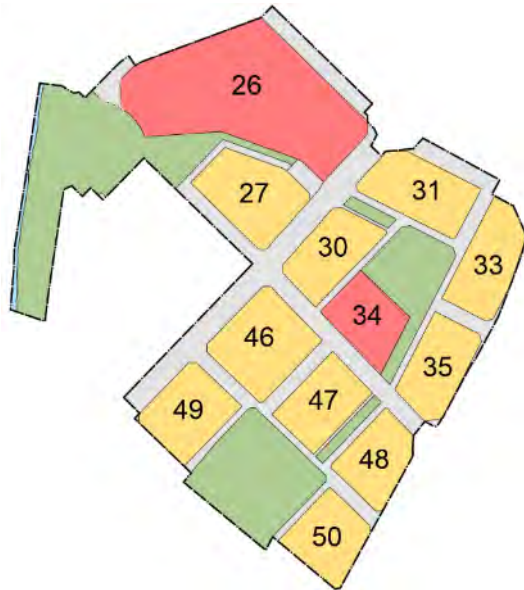
Fastighetsägare till fastighet 178:4 arrenderar mark från kommunen för parkering som i detaljplanen planläggs som park. Då byggnaden på fastigheten ligger nära den egna fastighetsgränsen blir det svårt för större fordon att köra runt befintlig byggnad. Därför planläggs 75 kvm för handelsändamål vid byggnadshörnet för att underlätta leveranser till verksamheterna.

*Figur 65. Körspår som visar yta som behövs för 16 m lastbil, för att kunna köra runt befintlig byggnad på fastigheten Backa 178:4.*



## Planbestämmelser

Nedan beskrivs syftet med de planbestämmelser som ingår i detaljplanens plankarta.



Numrering av kvarter

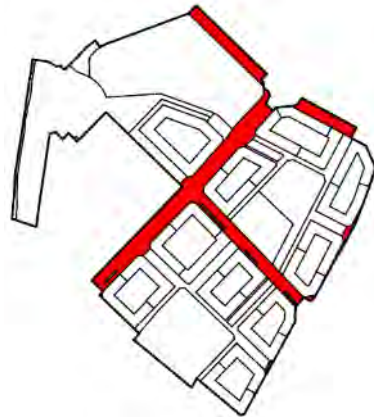
### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**Bestämmelse**

**GATA<sub>1</sub>** Huvudgata

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för allmän plats huvudgata.

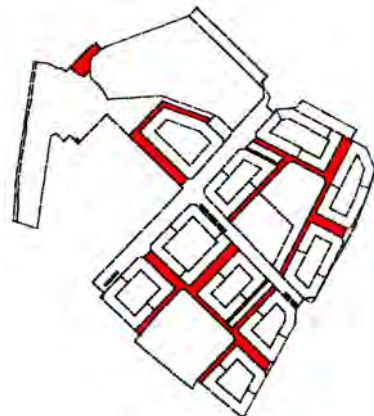


**Bestämmelse**

**GATA<sub>2</sub>** Lokalgata

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för allmän plats lokalgata.

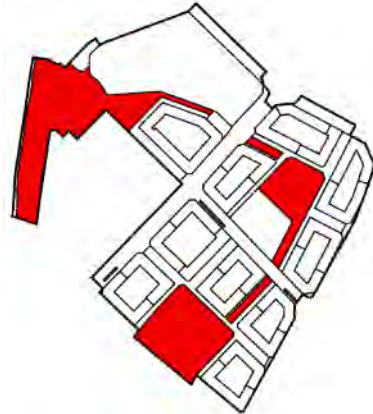


**Bestämmelse**

**PARK** Park

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för allmän plats - park.

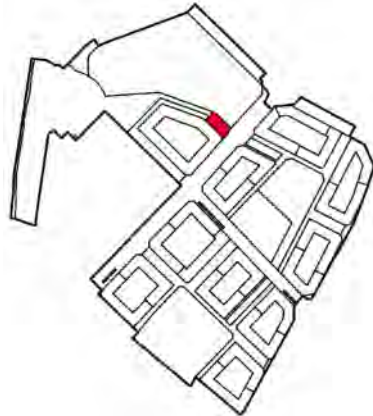


**Bestämmelse**

**TORG** Torg

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för allmän plats - torg.



**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

**Bestämmelse**

**B** Bostäder

**Motiv**

Bestämmelsen ger möjlighet till att uppföra bostäder i samtliga våningsplan.



**Bestämmelse**

**B<sub>1</sub>** Bostadsgård, endast bostadskomplement.

**Motiv**

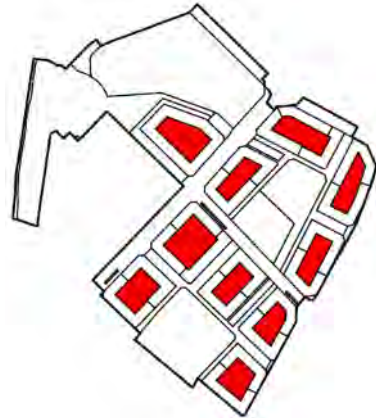
Bostadsbebyggelsen uppförs som kringbyggda kvarter runt en bostadsgård.

Ytor som räknas till bostadsändamål medges inte under bostadsgård.

Bostadsgården får i vissa kvarter underbyggas med en 1 våning hög "källare" för parkering eller centrumändamål.

Ovanpå bjälklaget får bostadskomplement uppföras, se bestämmelserna **e<sub>9</sub>** och **e<sub>10</sub>**.

Bostadskomplement får även uppföras på ej underbyggd gård.

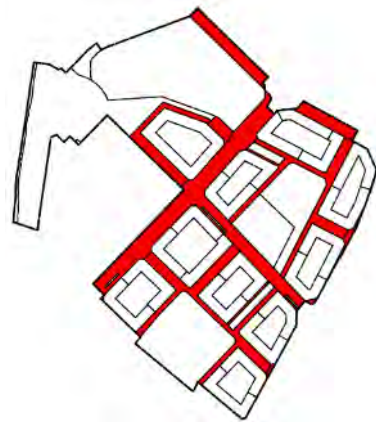
**Bestämmelse** inom allmän plats

**(B<sub>2</sub>)** Bostäder får byggas över allmän plats.

**Motiv**

Balkonger, burspråk och takfot får uppföras över allmän plats.

Omfattning och placering regleras med bestämmelserna **e<sub>11</sub>**-**e<sub>14</sub>** och **f<sub>9</sub>** - **f<sub>10</sub>**.

**Bestämmelse**

**C** Centrumändamål

**Motiv**

Centrumändamål medges.

Bestämmelsen **e<sub>2</sub>** reglerar minsta antal kvadratmeter bruttoarea (BTA) skola/förskola, vilket begränsar centrumändamålet.



**Bestämmelse**

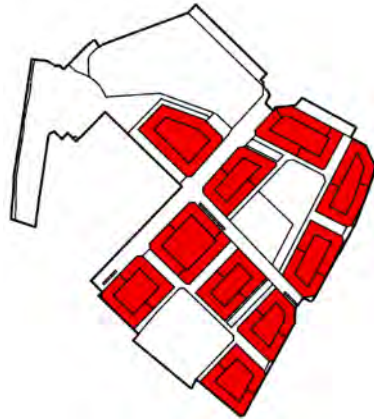
**C<sub>1</sub>** Centrumändamål endast i bottenvåningen och källarplan samt i rum i våning direkt ovanför transformatorstation.

**Motiv**

Området kommer huvudsakligen inrymma bostäder. Centrumändamål medges i alla bottenvåningar samt i källarplan. Med källarplan avses golvytan som ligger helt eller till övervägande del under den omgivande marknivån.

Centrumändamål medges i anslutning till transformatorstation. Detta är kopplat till den generella skyddsbestämmelsen som förbjuder lokaler för stadigvarande vistelse 5 m från transformatorstation om inte skyddsåtgärder vidtas. Inom skyddszonen medges därmed även lokaler för annat ändamål än bostäder.

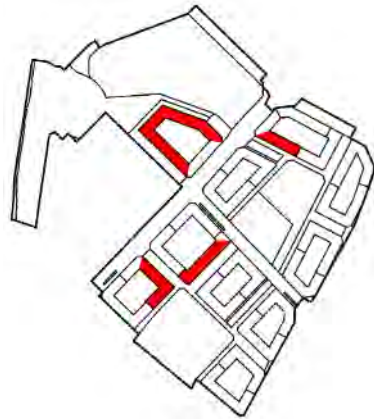
Omfattning och placering av verksamheter för centrumändamål regleras av bestämmelserna **e<sub>4</sub>, e<sub>5</sub>, e<sub>9</sub>, e<sub>10</sub>**

**Bestämmelse** där förskola medges

**C<sub>2</sub>** Centrumändamål ovan bottenvåning med högst 800 m<sup>2</sup> BTA, endast i gräns mot GATA<sub>2</sub>.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att medge en mer flexibel användning i kvarter där förskola får uppföras (S<sub>1</sub>) och ge möjlighet till att omvandla lokaler för förskola till centrumverksamhet och vice versa beroende på behovet i området. Generellt medges lokaler för centrumändamål i bottenvåning, men inte i övriga våningsplan. Bestämmelsen ger möjlighet till centrumändamål ovan bottenvåningen i samma omfattning som förskola.

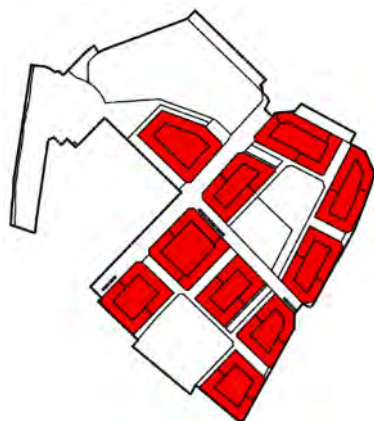
**Bestämmelse**

**E<sub>1</sub>** Teknisk anläggning, transformatorstation. Högst två nätstationer per kvarter med vardera största byggnadsarea 40 m<sup>2</sup>. Användning medges inte ovanför bottenvåning.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anläggning av transformatorstationer för planområdets behov inom kvarteren. Användningen är begränsad till bottenplan. Om det går att klara tillgänglighet och lägsta golvnivå hindrar inte detaljplanen en placering på gårdsyta eller i källare/garage.

Högst två nätstationer per kvarter (ej användningsområde) får uppföras. Med kvarter avses bebyggelseområde omgivet av gator. Varje kvarter består av 3–4 användningsområden. Två stationer ger möjlighet till samlokalisering för två kvarters behov.



Nödvändiga säkerhetsavstånd säkerställs med en generell bestämmelse om skydd mot störningar. Utgångspunkten är att samlokalisering ska kunna ske men då utbyggnadsplaneringen kan komma att ändras medges nätstationer i alla bostadskvarter.

**Bestämmelse**

**E<sub>2</sub>** Teknisk anläggning, transformatorstation. Nätstation med största byggnadsarea 40 m<sup>2</sup> får uppföras i eller sammanbyggd med huvudbyggnad.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anläggning av en transformatorstation. Nätstationen ska samlokaliseras med i första hand idrottshall. Fristående nätstation medges inte.



**Bestämmelse**

**H** Handel.

**Motiv**

Ytan planläggs för att underlätta rundkörning kring befintlig byggnad på angränsande fastighet.

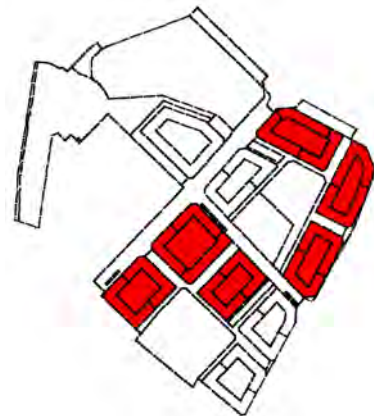


**Bestämmelse**

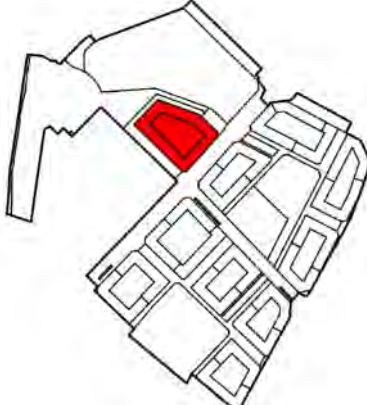
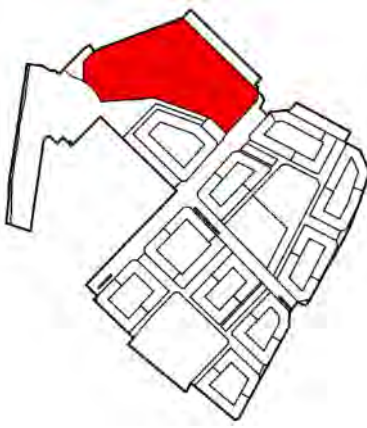
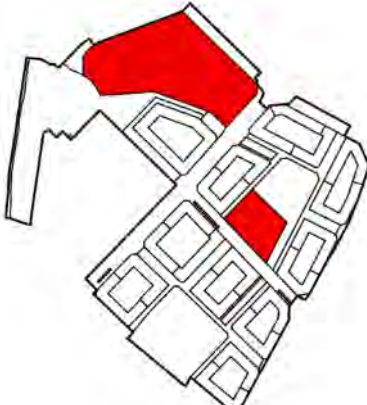
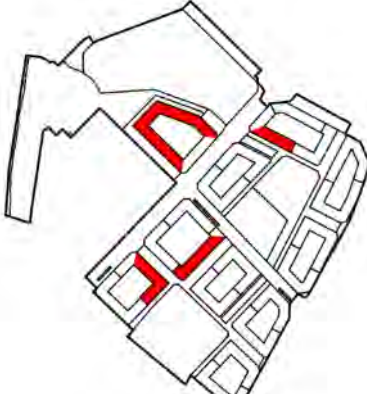
**P<sub>1</sub>** Parkering i högst ett plan.

**Motiv**

Bestämmelsen reglerar att parkering får uppföras i högst ett plan. Användningen P möjliggör att parkeringsanläggningen kan användas för andra behov än för de bostäder och verksamheter som finns inom respektive kvarter. Även om BTA för parkering är fördelat utifrån respektive kvarters behov är syftet att uppnå en större flexibilitet och möjliggöra för samlokalisering inom planområdet.



Besöksparkering ska köpas i gemensam anläggning i kvarter 27. Parkering begränsas mot allmän plats med generell bestämmelse om placering, med bestämmelserna **p<sub>4</sub>**, samt genom reglering av BTA parkering **e<sub>8</sub>**.

<p><b>Bestämmelse</b>  <b>P<sub>2</sub></b> Parkering i högst två plan.</p> <p><b>Motiv</b>  Parkeringsgaraget ska bli områdets P-hubb och får uppföras i upp till två plan. Användningen P syftar till att möjliggöra att parkeringsanläggningen kan användas för att tillgodose parkeringsbehov i flera kvarter.</p> <p>Parkering begränsas mot allmän plats med generell bestämmelse om placering, med bestämmelserna <b>p<sub>4</sub></b>, samt genom reglering av BTA parkering, <b>e<sub>8</sub></b>.</p>	
<p><b>Bestämmelse</b>  <b>R<sub>1</sub></b> Idrottshall</p> <p><b>Motiv</b>  Bestämmelsen medger att en idrottshall får uppföras.</p>	
<p><b>Bestämmelse</b>  <b>S</b> Skola</p> <p><b>Motiv</b>  Användningen medger att skola och/eller förskola får uppföras.</p>	
<p><b>Bestämmelse</b>  <b>S<sub>1</sub></b> Förskola med högst 1300 m<sup>2</sup> BTA, endast i gräns mot GATA<sub>2</sub>.</p> <p><b>Motiv</b>  Användningen ger möjlighet att uppföra en förskola inom delar av kvarter 27, 31, 46 och 49. 1300 m<sup>2</sup> BTA motsvarar 4 avdelningar. Förskola får inte placeras i gräns mot GATA<sub>1</sub> (huvudgata) med hänsyn till buller. Exakt placering i övrigt samt utformning regleras inte. Bestämmelsen medger att förskola uppförs i flera våningsplan.</p>	

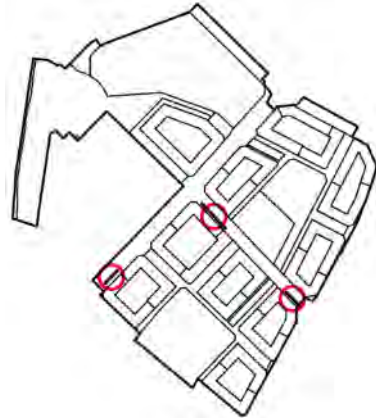
**Bestämmelse**

T<sub>1</sub> Trafikområde

**Motiv**

Att reservera plats för enskilda fordon, exempelvis genom bilpool, är inte möjligt inom allmän plats. Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till mobilitetstjänster såsom till exempel bilpool. Markanvändningen trafikområde får även utnyttjas för till exempel dagvattenhantering, gatumöblering samt även för cykelbana och körbana.

Marken ska ägas och driftas av staden.



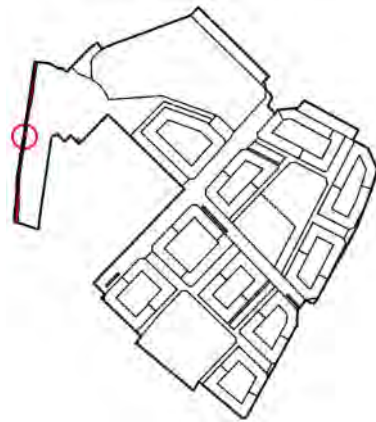
**VATTENOMRÅDE**

**Bestämmelse**

W<sub>1</sub> Vattenområde. Högst två broar får anläggas med vardera största bredd 6 meter.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa Kvillebäcken som ett öppet vattenområde samt ge möjlighet till goda förbindelser mellan parkens båda sidor och angränsande bebyggelseområden.



## EGENSKAPSBESTÄMMELSER

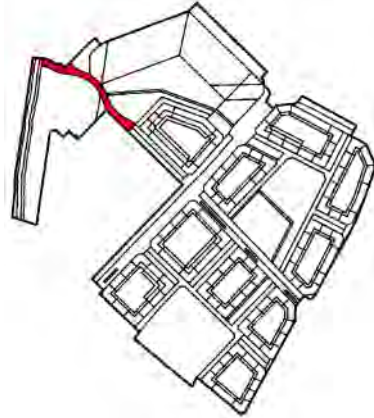
### Allmän plats

**Bestämmelse**

**gc-väg** GC-väg ska finnas.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att GC-väg ska finnas.

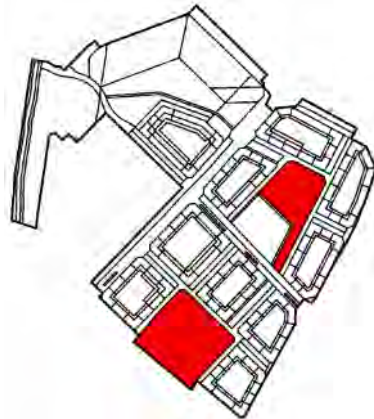


**Bestämmelse**

**fördröj 000** Yta för skyfallshantering ska anordnas med minst angiven kapacitet i m<sup>3</sup>.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att park utformas för att hantera skyfallsvatten i enlighet med skyfalls- och dagvattenutredning. För att stadsdelen ska vara hållbar över tid behöver dagvatten- och skyfall hanteras inom planområdet.

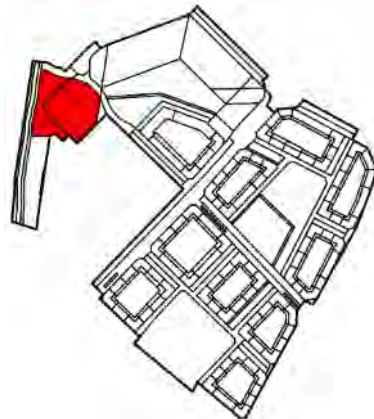


**Bestämmelse**

**lek** Lekplats ska finnas.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en lekplats anordnas inom parkområdet.

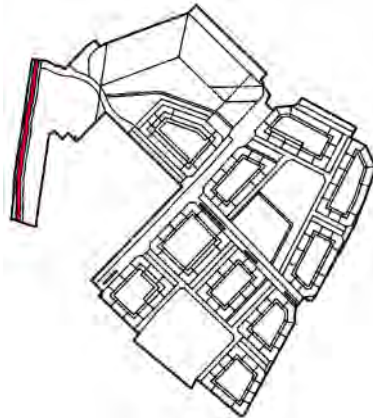


**Bestämmelse**

**Skydd** Växtbaserat erosionsskydd ska anläggas längs Kvillebäcken. Där det på grund av stabilitet och/eller skydd av anläggningar krävs, medges andra typer av erosionsskydd.

**Motiv**

Geotekniskstabilitetsutredning visar på behov av erosionsskydd längs stora delar av kantzonen. Med hänsyn till MKN-vatten och hydromorfologin för Kvillebäcken ska i första hand växtbaserade skydd användas. Vid exempelvis utlopp och brofäster kommer andra sorters skydd behövas. Skyfallsflöden ska inte vara dimensionerande för val av erosionsskydd. Erosionsskydd kräver ansökan/anmälan om vattenverksamhet.

**Bestämmelse**

**kantzonen** Ekologisk kantzonen med undantag för enkla anordningar för vistelse med vattenkontakt i begränsad omfattning, såsom spänger, bryggor och sittplatser samt fundament och brofästen för broar över ån. Strandlinjen får ändras inom zonen.

**Motiv**

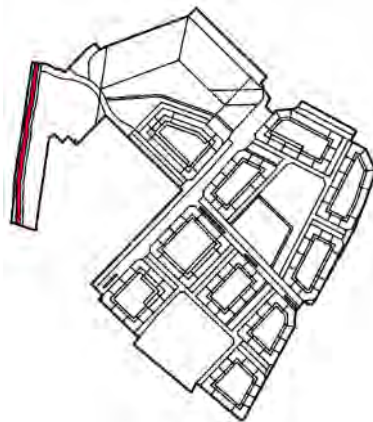
Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ekologisk kantzonen längs Kvillebäcken i enlighet med Göteborgs översiktsplan 2022.

Översiktsplanen anger att en ekologisk zon bör ha en minsta bredd 10 meter men att avståndet i stadsmiljöer kan minskas till minst 6 meter. Med hänsyn till det stora antalet boende inom Backaplansområdet har parkens sociala funktion prioriterats och zonen bredd anges till minst 6 meter.

Marken inom kantzonen förutsätts främst utformas för att ha en helt ekologisk funktion men bestämmelsen ger möjlighet till att i begränsad omfattning anlägga spänger och sittplatser för att tillgängliggöra vattnet för allmänheten. Med hänsyn till naturen ska åtgärderna begränsas i storlek och till 1–3 punkter med god framkomlighet till strandkanten. Spänger ska i så stor utsträckning som möjligt byggas på pålar i kantzonen för att i så liten utsträckning som möjligt störa växt- och djurliv närmast marken. Fördelaktigt är också om de är genomsläppliga för ljus i så stor utsträckning som möjligt.

Detaljplanen medger även två broar över bäcken som kan behöva fundament inom kantzonen. Syftet är att kunna binda samman östra och västra sidan av Backaplan när en omvandling av västra Backaplan blir aktuellt.

Strandlinjen får ändras inom kantzonen. Ingrepp i kantzonen prövas i ansökan om vattenverksamhet.

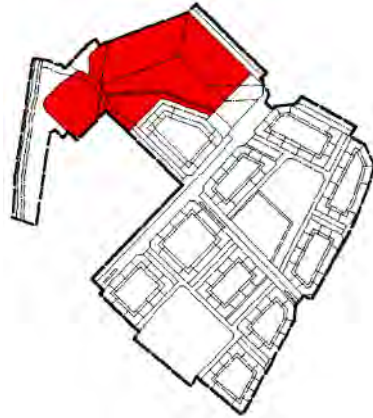


**Bestämmelse** Allmän plats + skolgård

**n<sub>3</sub>** Inom med n<sub>3</sub> markerade egenskapsområden ska yta för skyfallshantering anordnas med en sammanlagd kapacitet på minst 2100 m<sup>3</sup>.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att området utformas för att hantera skyfallsvatten i enlighet med skyfalls- och dagvattenutredning. Ytor inom både kvartersmark och allmän plats kan behöva tas i anspråk för skyfallshanteringen. Hur erforderlig volym ska placeras och fördelas mellan allmän plats och kvartersmark fastställs i samband med detaljprojektering. Skyfallsytan måste gränsa till den portik genom byggnad som regleras genom bestämmelse **b<sub>1</sub>**

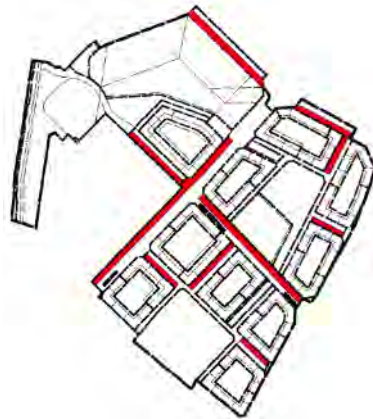
**Bestämmelse**

**träd** Trädrad ska finnas.

**Motiv**

Plantering av träd i områdets gator har hög prioritet. Bestämmelsen säkerställer och reglerar vilken sida av respektive gata som ska planteras med träd då det styr andra bestämmelser som exempelvis balkonger.

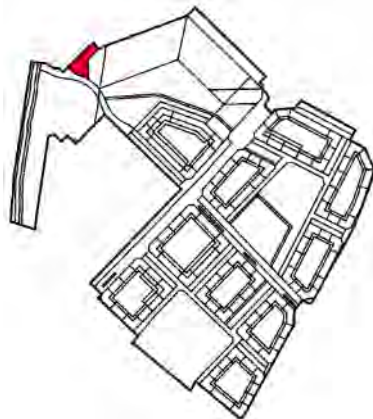
Träd med så bred krontäckning som möjligt ska eftersträvas för att komplettera de stora gaturummen samt balansera den upplevda skalan i stadsrummet. Placering av rader och antal trädrader har beslutats i samordning med ledningar och trafikutformning.

**Bestämmelse**

**Återvinning** Återvinningsstation får uppföras.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet att uppföra en återvinningsstation. Placering och utformning är flexibel inom egenskapsområdet.



## Utnyttjandegrad

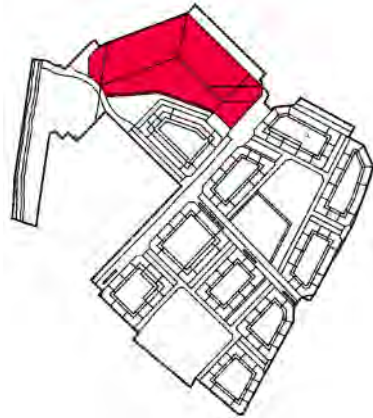
**Bestämmelse**

**e<sub>1</sub>** Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) i m<sup>2</sup> inom användningsområdet exklusive väderskydd är 7550 m<sup>2</sup> varav högst 3000 m<sup>2</sup> för idrottsändamål.

**Motiv**

Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea för byggnader i syfte att säkerställa friyta för skolgård. Detaljplanen medger viss flexibilitet i relation till illustrerade byggnader på bekostnad av friytorna (se beskrivning under social service).

Väderskydd som inte är helt omslutet av väggar får uppföras utöver angiven area.

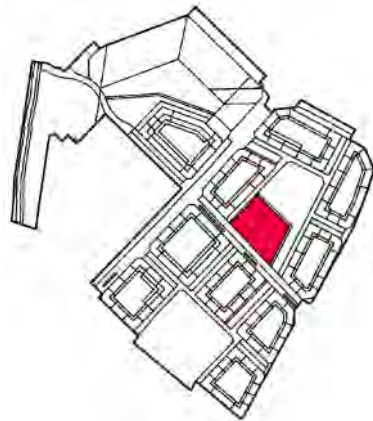
**Bestämmelse**

**e<sub>2</sub>** Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) i m<sup>2</sup> exklusive väderskydd är 900 m<sup>2</sup>. Minsta bruttoarea (BTA) för skoländamål är 1500 m<sup>2</sup>.

**Motiv**

Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea för byggnader i syfte att säkerställa friyta för skolgård. Väderskydd som inte är helt omslutet av väggar får uppföras utöver angiven area.

Bestämmelsen reglerar även minsta bruttoarea för skoländamål. Syftet är att säkerställa yta som medger en förskola på minst 6 avdelningar.

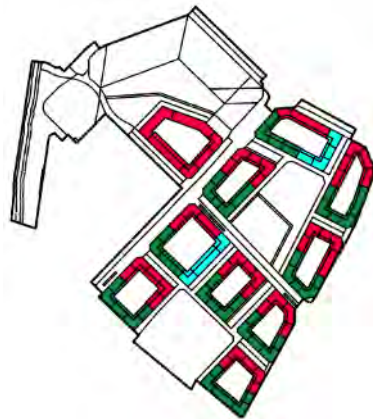
**Bestämmelse**

**e<sub>3000</sub>** Största sammanlagda bruttoarea (BTA) i m<sup>2</sup> för bostadsändamål inom användningsområdet samt direkt angränsande del av mark betecknat med **B<sub>2</sub>**. Härutöver medges parkering för motorfordon och cyklar. Minst 10 % av reglerad bruttoarea ska placeras i källare.

**Motiv**

Detaljplanen syftar till att det ska finnas tillräcklig friyta i parker i förhållande till antalet boende (7,5 m<sup>2</sup> friyta/boende). Detta säkerställs genom att den sammanlagda bruttoarean (BTA) för bostäder regleras och inte får överstiga 237 800 m<sup>2</sup> sammanlagt. Bruttoarean har fördelats genom e-bestämmelser för 1–3 delområden inom respektive bostadskvarter och står i relation till de byggnadsvolymer som medges.

Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet och begränsas inte av egenskapsgränser. I angiven BTA ingår BTA-grundande ytor för burspråk belägna över allmän plats (**B<sub>2</sub>**). Planbestämmelsen reglerar att garage för motorfordon respektive cykelförråd inte ingår i angiven bruttoarea för bostäder. Minst 10 % av angiven BTA för bostadsändamål är reserverade för källarplan.



**Bestämmelse** flexzon raksträckor

**e<sub>4</sub>** Högst 50 % av arean får bebyggas för bostadsändamål (B) ovan gårdens höjd. Högsta antal våningar är lika angränsande huvudbyggnad.

**Motiv**

Detaljplanen syftar till att bostadsbebyggelsen ska utformas som slutna kvarter med ett genomsnittligt byggnadsdjup på 13 meter. Centralt i varje kvarter finns en gård vars minsta utbredning regleras med ett användningsområde med beteckningen **B<sub>1</sub>C<sub>1</sub>E<sub>1</sub>P<sub>1</sub>** respektive **B<sub>1</sub>C<sub>1</sub>E<sub>1</sub>P<sub>1</sub>S<sub>1</sub>**. Detta ger möjlighet till att under gårdsbjälklaget uppföra till exempel parkeringsgarage och lokaler för centrumändamål. Utanför gårdens användningsområde anges på plankartan en flexibel zon (**e<sub>4</sub>**) där högst 50 % av ytan får bebyggas ovan gårdens höjd. I kvarter 30, 48 och 50 där gården inte får underbyggas gäller motsvarande.

Syftet med den flexibla zonen är att säkerställa en minsta gårdsyta men ändå ge möjlighet till ett varierat husdjup. Zonens bredd har avgränsats så att 50 % av ytan motsvarar ett totalt byggnadsdjup på 13 meter. Om del av byggnaden uppförs med djupet 14 meter så krävs att husdjupet minskas i motsvarande grad inom någon annan del av egenskapsområdet så att det genomsnittliga byggnadsdjupet fortfarande är 13 m.

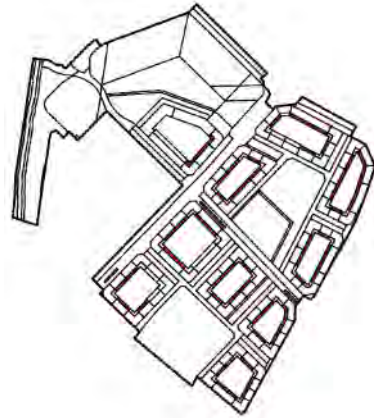
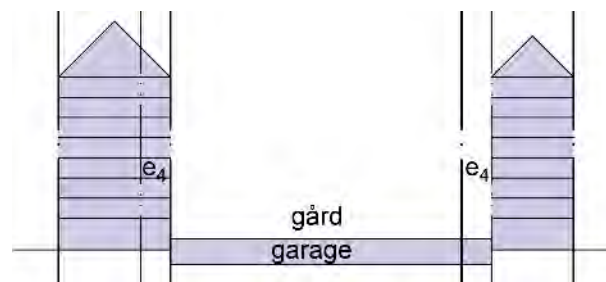
Bestämmelsen begränsar inte utbredningen av eller höjd på gårdens underbyggnad.

Bestämmelsen anger endast i hur stor omfattning bostadsändamål får uppföras *ovan* gårdens höjd.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra djupare lokaler för förskola och/eller centrumverksamhet i del av fyra kvarter. Innebörden är att bostäder får uppföras med ett genomsnittligt byggnadsdjup på högst 13 meter inom egenskapsområdet medan förskolor/centrumändamål kan vara 16 meter djupa.

Andra ändamål omfattas inte av bestämmelsen och kan därmed nyttja hela den flexibla zonen.

Byggnad inom den flexibla zonen får uppföras till samma antal våningar som anges i angränsande egenskapsområde mot allmän plats. I figuren nedan illustreras exempel på hur byggrätten kan utnyttjas inom del av två egenskapsområden.

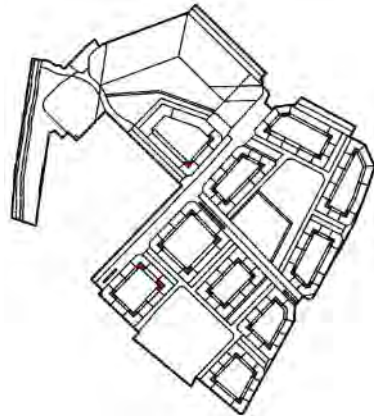


**Bestämmelse** *flexzon hörn*

**e<sub>5</sub>** Högst 62 % av arean får bebyggas för bostadsändamål (B) ovan gårdens höjd. Högsta antal våningar är lika angränsande huvudbyggnad.

**Motiv**

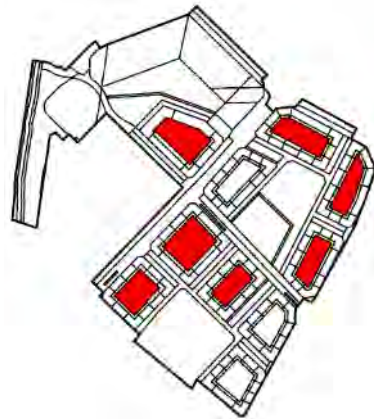
Se beskrivning för **e<sub>4</sub>**. I kvarterens hörn (**e<sub>5</sub>**) har arean av den del av ytan som får bebyggas ökat till 62 % för att motsvara ett genomsnittligt byggnadsdjup på 13 m.

**Bestämmelse** *underbyggda gårdar*

**e<sub>6</sub>** Utöver angivet antal våningar får bostadskomplement uppföras ovan gårdsbjälklaget med största sammanlagd byggnadsarea 40 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter över gårdsnivån.

**Motiv**

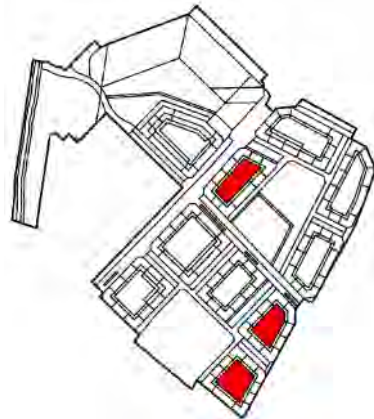
Bostadsgården får underbyggas med en våning. Ovan bjälklaget medges bostadskomplement. Med bostadskomplement avses byggnad som utgör ett komplement till kvarterets huvudanvändning, det vill säga bostäder. Detta kan till exempel vara ett växthus, gemensam samlingslokal, förråd för skötsel av gården eller förvaring av lekredskap. För att tillförsäkra att gården får en tillräckligt stor vistelseyta begränsas byggnadsarean.

**Bestämmelse** *ej underbyggd gård*

**e<sub>7</sub>** Bostadskomplement med största sammanlagd byggnadsarea 40 m<sup>2</sup> får uppföras. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter över gårdsnivån.

**Motiv**

Gården får endast bebyggas med bostadskomplement. Med bostadskomplement avses byggnad som utgör ett komplement till kvarterets huvudanvändning, det vill säga bostäder. Detta kan till exempel vara ett växthus, gemensam samlingslokal, förråd för skötsel av gården eller förvaring av lekredskap. För att tillförsäkra att gården får en tillräckligt stor vistelseyta begränsas byggnadsarean.



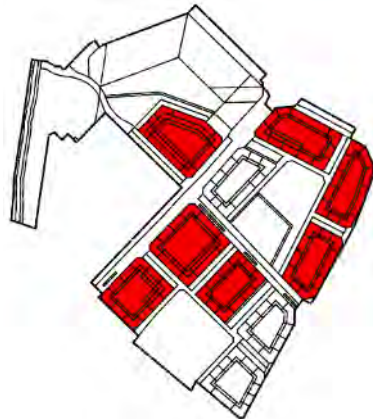
**Bestämmelse**

**e<sub>8000</sub>** Största sammanlagda bruttoarea (BTA) i m<sup>2</sup> för parkering för motorfordon inom hela kvarteret.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att begränsa hur mycket parkering som kan tillkomma i området med hänsyn till stadens miljömål och trafikkapacitet i vägnätet.

Bruttoarean (BTA) för parkering kan komma att fördelas om mellan kvarteren efter granskning samt minska totalt sett.

**Bestämmelse**

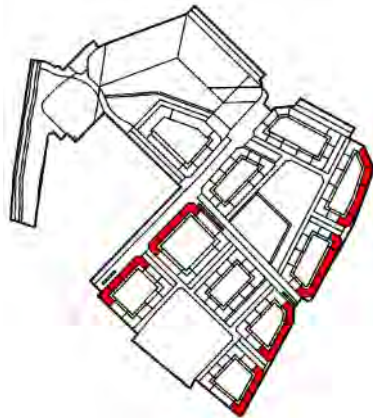
**e<sub>9</sub>** Byggnadens bottenvåning ska, till ett djup av minst 6 meter och minst 60 % av användningsområdets fasadlängd mot huvudgata (GATA<sub>1</sub>) användas för centrumändamål.

**Motiv**

Bestämmelserna reglerar att de bottenvåningar som gränsar mot huvudgator huvudsakligen ska inrymma verksamheter för centrumändamål såsom till exempel restauranger och butiker. Bestämmelsen gäller även för bottenvåningar som gränsar till huvudgator i angränsande detaljplaner.

Regleringen syftar, i kombination med bestämmelsen **f<sub>11</sub>** om uppglasning, till att bottenvåningarna ska upplevas som attraktiva och trygga samt bidra till en stadsmässighet. Tillräcklig täthet mellan uppglasade entréer samt uppglasade fasader är viktiga faktorer för att uppnå detta.

Övrig andel av fasadens längd kan användas för bostadsändamål.

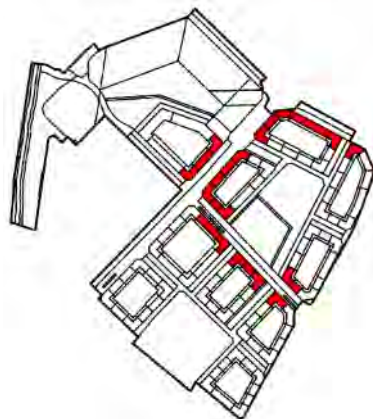
**Bestämmelse**

**e<sub>10</sub>** Byggnadens bottenvåning ska, till ett djup av minst 6 meter och minst 40 % av användningsområdets fasadlängd mot huvudgata (GATA<sub>1</sub>)-användas för centrumändamål.

**Motiv**

Se beskrivning för **e<sub>9</sub>**. I förhållande till bestämmelsen **e<sub>9</sub>** har den andel av fasadens längd som ska inrymma lokaler minskats med hänsyn till redovisade lägen inte bedöms vara lika attraktiva för centrumändamål. Läs mer kring avvägningen under överväganden och prioriteringar på sida 211.

Bestämmelsen gäller även för bottenvåningar som gränsar till huvudgator i angränsande detaljplaner.

**Bestämmelse**

**(e<sub>11</sub> - e<sub>14</sub>)**

Storlek och placering av balkonger och burspråk regleras med hänsyn till stadsbilden samt avstånd till planterade träd i gaturummen. Plantering av träd i områdets gator har hög prioritet. Träd med så bred krontäckning som möjligt ska eftersträvas för att ge störst effekt mot värmestress, bidra med grönska för djur, rama in de stora gaturummen samt balansera den upplevda skalan i stadsrummet. Möjlighet till träd prioriteras framför möjlighet till utstickande byggnadsdelar.

I detaljplanen regleras placering, omfattning och storlek på balkonger och burspråk med bestämmelserna **e<sub>11</sub>**, - **e<sub>14</sub>** och **f<sub>9</sub>** - **f<sub>10</sub>** samt med generell placeringsbestämmelse. På plankartan markeras e-bestämmelserna med en parentes, för att tydliggöra att bestämmelserna relaterar till användningen (**B<sub>2</sub>**) ovanför allmän plats gata.

Syfte är att begränsa utstickande byggnadsdelar över allmän plats till förmån för plantering av träd och gatornas offentliga karaktär. Storlek på balkonger och burspråk regleras även i syfte att de inte ska bli för dominanta i stadsrummet eller i fasaduttrycket.

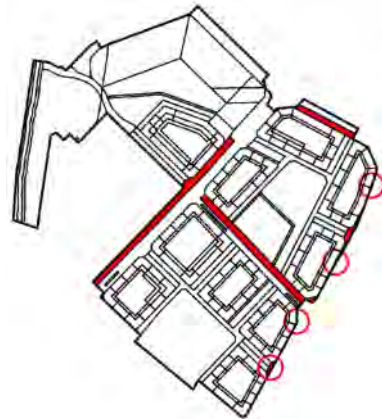
**Bestämmelse** *Huvudgata, sida med träd*

**(e<sub>11</sub>)** Utstickande byggnadsdelar (balkonger och burspråk) medges med ett största djup 0,4 meter. Största bredd för balkonger är 3,0 meter och största bredd för burspråk är 5,0 meter. Fri höjd över gata ska vara minst 6,0 meter. Balkong medges inte utanför fasadliv vid frontespis.

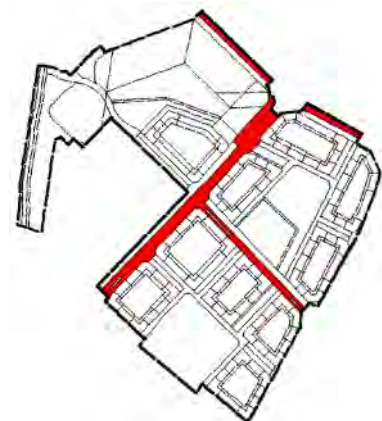
**Motiv**

Se beskrivning för **e<sub>11</sub>**, - **e<sub>14</sub>**. Syfte är begränsa utstickande byggnadsdelar över allmän plats till förmån för plantering av träd och gatornas offentliga karaktär.-Största djup ska räknas från byggnadens fasadliv.

Omfattningen av utstickande byggnadsdelar över allmän plats regleras också med bestämmelsen **f<sub>9</sub>**.

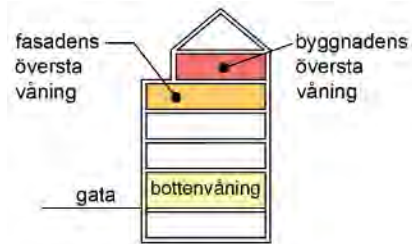
**Bestämmelse** *Huvudgata, sida utan träd*

**(e<sub>12</sub>)** Utstickande byggnadsdelar (balkonger och burspråk) medges med ett största djup 0,8 meter. Största bredd för balkonger är 3,0 meter och största bredd för burspråk är 5,0 meter. Fri höjd över gata ska vara minst 6,0 meter. Balkong medges inte utanför fasadliv vid frontespis. Burspråk medges ej utmed fasadens översta våning vid byggnad som är högre än fyra våningar.

**Motiv**

Se beskrivning för **e<sub>11</sub>**, - **e<sub>14</sub>**. Syfte är begränsa utstickande byggnadsdelar över allmän plats till förmån för gatornas offentliga karaktär. Största djup ska räknas från byggnadens fasadliv. Bestämmelsen innebär att burspråk inte får uppföras utmed den översta våning i byggnader som är 5–12 våningar hög.

Omfattningen av utstickande byggnadsdelar över allmän plats regleras också med bestämmelsen **f<sub>6</sub>**.



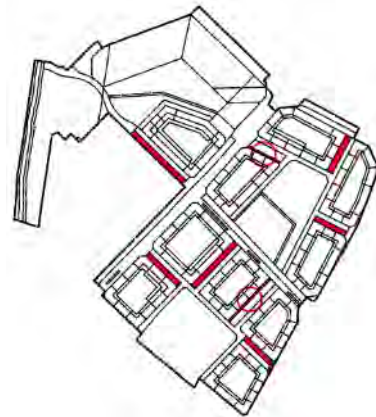
**Bestämmelse** *lokalgata sida med träd samt promenadstråk*

**(e<sub>13</sub>)** Utstickande byggnadsdelar (balkonger och burspråk) medges med ett största djup 0,4 meter. Största bredd för balkonger är 3,0 meter och största bredd för burspråk är 3,5 meter. Fri höjd över gata ska vara minst 3,5 m. Balkong medges inte utanför fasadliv vid frontespis.

**Motiv**

Se beskrivning för **e<sub>11</sub>** - **e<sub>14</sub>**. Syfte är begränsa utstickande byggnadsdelar över allmän plats till förmån för plantering av träd och gatornas offentliga karaktär. Djupare balkonger medges mot lokalgator i relation till mot huvdgator på grund av intimare stadsrumskaraktär med fokus på de boende. Största djup ska räknas från byggnadens fasadliv.

Omfattningen av utstickande byggnadsdelar över allmän plats regleras också med bestämmelsen **f<sub>7</sub>**.

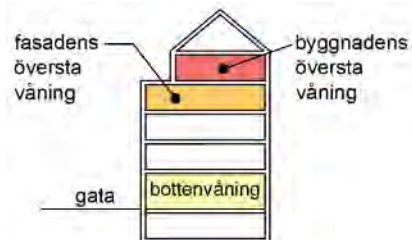


**Bestämmelse** *Lokalgata sida utan träd*

**(e<sub>14</sub>)** På en fri höjd av lägst 3,5 meter medges utstickande byggnadsdelar (balkonger och burspråk) medges med ett största djup 0,4 meter. Fri höjd över gata ska vara minst 3,5 meter. På en fri höjd av lägst 6,0 meter medges burspråk med ett största djup 0,8 meter och balkonger med ett största djup av 1,4 m. Största bredd för balkonger är 3,0 meter och största bredd för burspråk är 3,5 meter. Balkong medges inte utanför fasadliv vid frontespis. Burspråk medges ej utmed fasadens översta våning i byggnad som är högre än fyra våningar.

**Motiv**

Se beskrivning för **e<sub>11</sub>**, - **e<sub>14</sub>**. Syfte är begränsa utstickande byggnadsdelar över allmän plats till förmån för gatornas offentliga karaktär. Största djup ska räknas från byggnadens fasadliv. Bestämmelsen innebär att burspråk inte får uppföras utmed den översta våning i byggnader som är 5–12 våningar hög.



Omfattningen av utstickande byggnadsdelar över allmän plats regleras också med bestämmelsen **f7**.

### Begränsning av markens nyttjande

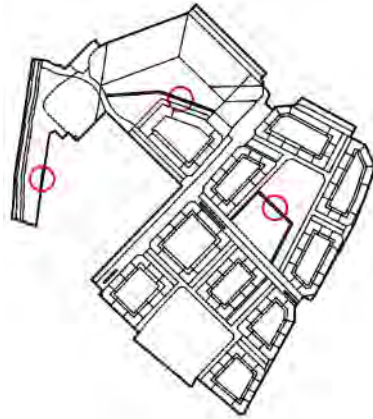
#### Bestämmelse



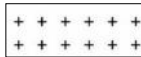
Marken får inte förses med byggnad.

#### Motiv

Bestämmelsen säkerställer byggnadsfritt utrymme närmast allmän plats park. Staket och bullerplank medges.



#### Bestämmelse

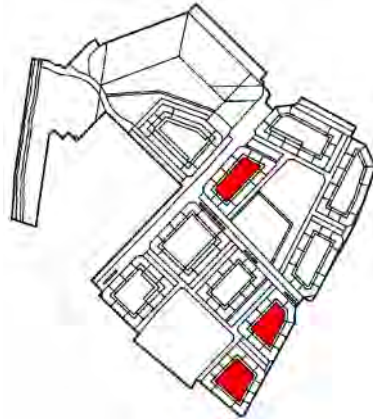


Marken får med undantag av bostadskomplement samt transformatorstation inte förses med byggnader. Med undantag av tillgänglighetsparkering får mark inte användas för parkering.

#### Motiv

Bestämmelsen syftar till att gården endast får bebyggas med bostadskomplement och/eller transformatorstation. Gården får inte underbyggas med källare eller garage. Med bostadskomplement avses byggnad som utgör ett komplement till kvarterets huvudanvändning, det vill säga bostäder. Detta kan till exempel vara ett växthus, förråd eller gemensamhetslokal.

Omfattning av bostadskomplement regleras med bestämmelserna **e7**. Endast angöringsplats och parkeringsplats för rörelsehindrade (*tillgänglighetsparkering*) får anordnas inom gården.

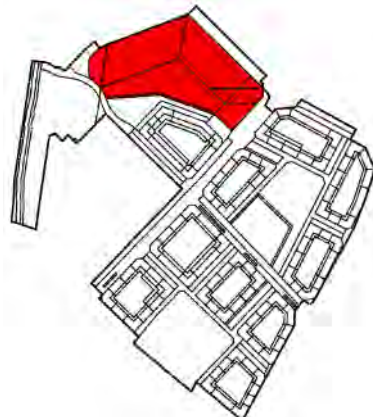


#### Bestämmelse

**n<sub>1</sub>** Med undantag av tillgänglighetsparkering får högst två platser för bilparkering anordnas inom användningsområdet.

#### Motiv

Syftet är att säkerställa friytan för skolbarnen samt för områdets barn när verksamheten har stängt. Förutom två platser för bilparkering får endast tillgänglighetsparkering anordnas.



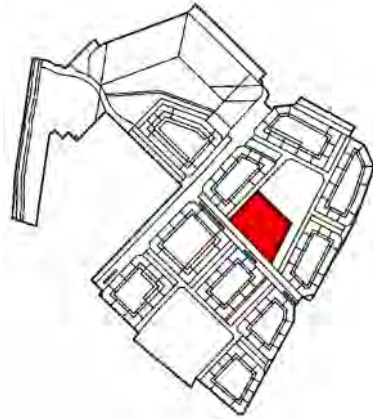
Bestämmelsen gäller inom hela användningsområde. Cykelparkering medges.

**Bestämmelse**

**n<sub>2</sub>** Med undantag av tillgänglighetsparkering får mark inom användningsområdet inte användas för bilparkering.

**Motiv**

Syftet är att säkerställa friytan för skolbarnen samt för områdets barn när verksamheten har stängt. Cykelparkering medges.

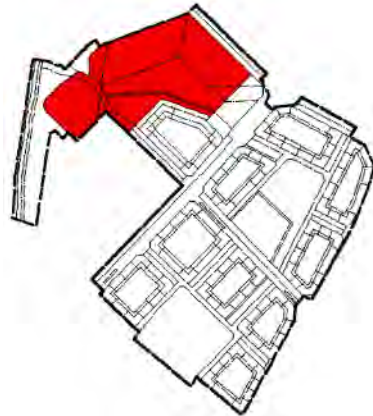


**Bestämmelse**

**n<sub>3</sub>** Inom med n<sub>3</sub> markerade egenskapsområden ska yta för skyfallshantering anordnas med en sammanlagd kapacitet på minst 2100 m<sup>3</sup>.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att området utformas för att hantera skyfallsvatten i enlighet med skyfalls- och dagvattenutredning. Ytor inom både kvartersmark och allmän plats kan behöva tas i anspråk för skyfallshanteringen. Hur erforderlig volym ska placeras och fördelas mellan allmän plats och kvartersmark fastställs i samband med detaljprojektering. Skyfallsytan måste ansluta till den skyfallsportik genom byggnad som regleras med bestämmelse b<sub>1</sub>.



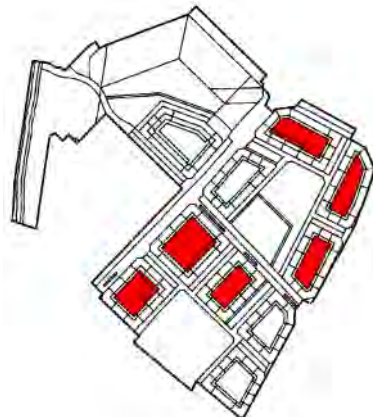
## Höjder

**Bestämmelse**

**I** Högsta antal våningar inklusive källare inom användningsområdet.

**Motiv**

Bestämmelsen medger att en upphöjd gård i en våning får uppföras oberoende av marknivå utmed angränsande gator. Ovanpå gårdsbjälklaget får bostadskomplement uppföras, se e<sub>9</sub>. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet. Krav på gårdsbjälklag regleras med bestämmelsen b<sub>2</sub>.



**Bestämmelse**

**II** Högsta antal våningar inklusive källare inom användningsområdet.

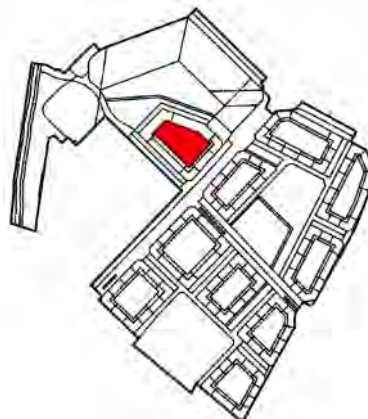
**Motiv**

Bestämmelsen medger att en upphöjd gård i två våningar får uppföras oberoende av marknivå utmed angränsande gator. Skillnaden till övriga kvarter med garage är att detta kvarter (27) har planerad parkeringshubb för besöksparkering, social service och flera kvarters boendeparkering.

Ovanpå gårdsbjälklaget får bostadskomplement uppföras, se

**e6**. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet.

Krav på gårdsbjälklag regleras med bestämmelsen **b2**.

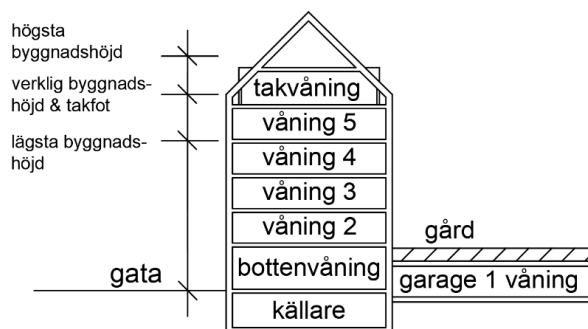
**Bestämmelser****IV – XII**

Bestämmelserna **IV – XII** reglerar högsta antal våningar och tar stöd i de gestaltungsprinciper som tagits fram för planområdet. Dessa syftar till att uppnå en varierad stadsbild där bebyggelsens skala är anpassad till de gatu- och parkrum som bebyggelsen gränsar till samt solförhållandena på gårdarna. Bakgrunden till regleringen är att det inom samma byggnadshöjd rymmer fler våningar med betongbjälklag än med träbjälklag.

För att uppnå en stadsmässighet regleras förutom högsta tillåten byggnadshöjd även lägsta tillåten byggnadshöjd. Angivna högsta byggnadshöjder medger byggnader uppförda med träbyggnadsteknik. Lägsta byggnadshöjd är angiven med utgångspunkt från byggnadsteknik med betongbjälklag. Samtliga byggnadshöjder beräknas med utgångspunkt från angränsande gatas medelnivå utmed kvarterets längd.

Utöver angivet antal våningar får inom takets volym en våning inredas för bostadsändamål. Detta för att ge takvolymen funktionell nytta.

Angiven lägsta byggnadshöjd för respektive bestämmelse **V-X** medger att byggnad kan uppföras en våning lägre än angiven siffra. Som exempel medger bestämmelsen **V** att 4–5 våningar får uppföras. Lägsta byggnadshöjd för **IX** och **XII** medger att lägst 7 våningar ska uppföras.

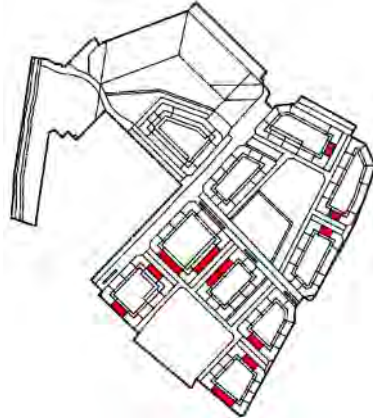


**Bestämmelse** 4 våningar

**IV** Högsta antal våningar. Byggnadshöjden ska vara högst 15,1 meter samt lägst 11,7 meter över angränsande gatas medelnivå utmed kvarterets längd.

**Motiv**

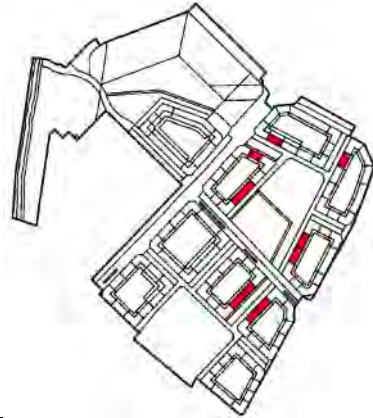
Angivna höjder för bestämmelsen **IV** innebär att byggnad med bostäder ska uppföras i fyra våningar. I vissa egen-skapsområden medger detaljplanen att en förskola får uppföras. Våningshöjderna är högre i förskolelokaler. Angivna höjder motsvarar att en förskola kan uppföras i tre våningar.

**Bestämmelse** 4–5 våningar

**V** Högsta antal våningar. Byggnadshöjden ska vara högst 18,3 meter samt lägst 11,7 meter över angränsande gatas medelnivå utmed kvarterets längd.

**Motiv**

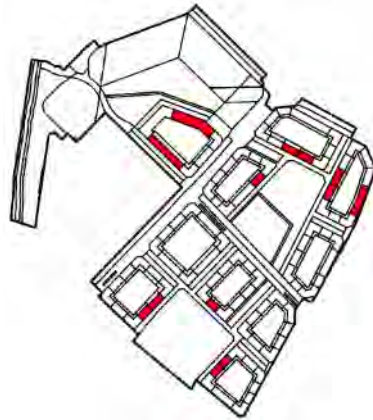
Bestämmelsen innebär att 4–5 våningar får uppföras. Se motivtext till bestämmelse **IV-XII** ovan.

**Bestämmelse** 5–6 våningar

**VI** Högsta antal våningar. Byggnadshöjden ska vara högst 21,5 meter samt lägst 14,4 meter över angränsande gatas medelnivå utmed kvarterets längd.

**Motiv**

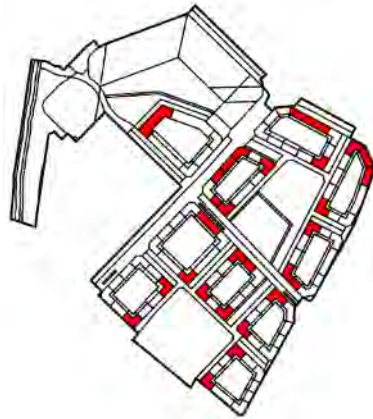
Bestämmelsen innebär att 5–6 våningar får uppföras. Se motivtext till bestämmelse **IV-XII** ovan.

**Bestämmelse** 6–7 våningar

**VII** Högsta antal våningar. Byggnadshöjden ska vara högst 24,7 meter samt lägst 17,1 meter över angränsande gatas medelnivå utmed kvarterets längd.

**Motiv**

Bestämmelsen innebär att 6–7 våningar får uppföras. Se motivtext till bestämmelse **IV-XII** ovan.

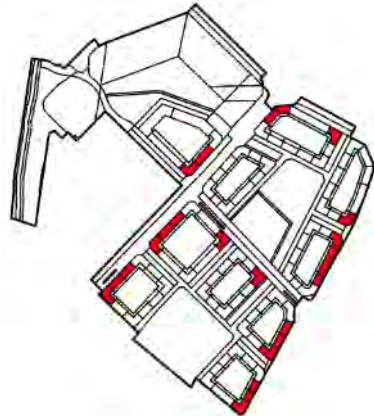


**Bestämmelse** 7-8 våningar

**VIII** Högsta antal våningar. Byggnadshöjden ska vara högst 27,9 meter samt lägst 19,8 meter över angränsande gatas medelnivå utmed kvarterets längd.

**Motiv**

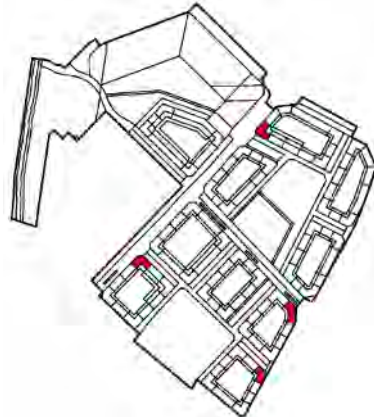
Bestämmelsen innebär att 7-8 våningar får uppföras. Se motivtext till bestämmelse **IV-XII** ovan.

**Bestämmelse** 7 - 9 våningar

**IX** Högsta antal våningar. Byggnadshöjden ska vara högst 31,1 meter samt lägst 19,8 meter över angränsande gatas medelnivå utmed kvarterets längd.

**Motiv**

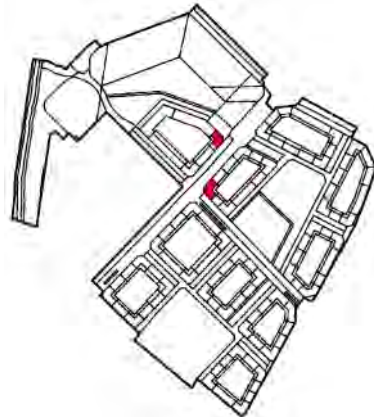
Bestämmelsen innebär att 7-9 våningar får uppföras. Se motivtext till bestämmelse **IV-XII** ovan.

**Bestämmelse** 8 - 10 våningar

**X** Högsta antal våningar. Byggnadshöjden ska vara högst 34,3 meter samt lägst 22,5 meter över angränsande gatas medelnivå utmed kvarterets längd.

**Motiv**

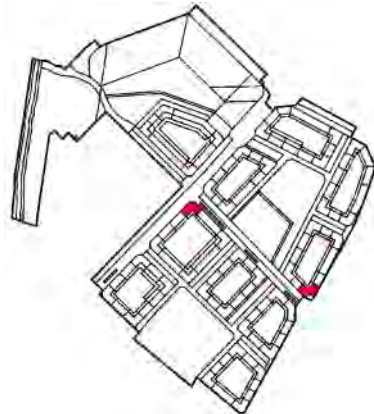
Bestämmelsen innebär att 9-10 våningar får uppföras. Se motivtext till bestämmelse **IV-XII** ovan.

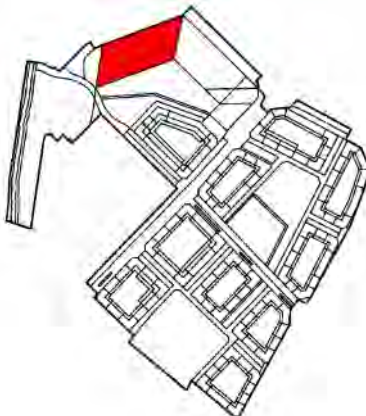
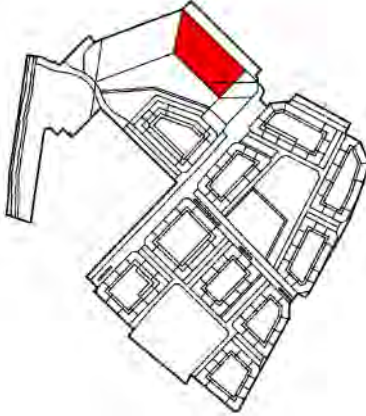
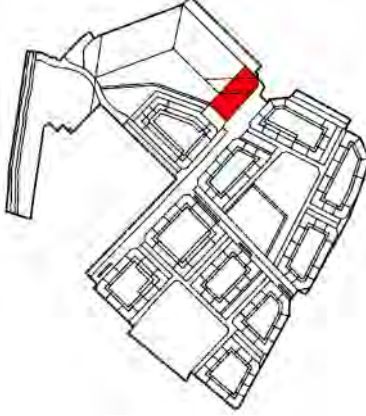
**Bestämmelse** 7 - 12 våningar

**XII** Högsta antal våningar. Byggnadshöjden ska vara högst 40,7 meter samt lägst 19,8 meter över angränsande gatas medelnivå utmed kvarterets längd.

**Motiv**

Bestämmelsen innebär att 7-12 våningar får uppföras. Se motivtext till bestämmelse **IV-XII** ovan.



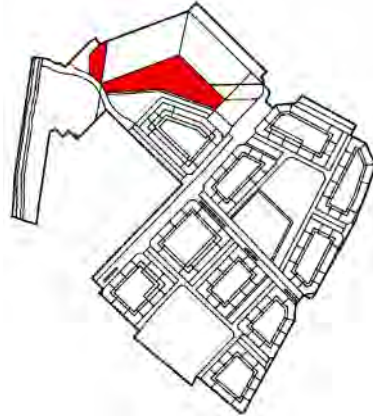
<p><b>Bestämmelse</b></p> <p><b>f<sub>1</sub></b>      Högsta byggnadshöjd är 15,0 meter över angränsande gatas medelnivå utmed användningsområdet.</p> <p><b>Motiv</b></p> <p>Bestämmelsen motsvarar skolbyggnader uppförda med träbyggnadsteknik i 3 våningar. Idrottshall är möjlig att uppföra inom angiven högsta höjd.</p>	
<p><b>Bestämmelse</b></p> <p><b>f<sub>2</sub></b>      Högsta byggnadshöjd är 19,6 meter över angränsande gatas medelnivå utmed användningsområdet. För skoländamål är lägsta byggnadshöjd 11,7 meter.</p> <p><b>Motiv</b></p> <p>Bestämmelsen motsvarar skolbyggnader uppförda med träbyggnadsteknik i 4 våningar. Idrottshall är möjlig att uppföra inom angiva höjder.</p>	
<p><b>Bestämmelse</b></p> <p><b>f<sub>3</sub></b>      Högsta byggnadshöjd är 24,7 meter och lägsta 16,0 meter över angränsande gatas medelnivå utmed användningsområdet.</p> <p><b>Motiv</b></p> <p>Bestämmelsen ger möjlighet till att uppföra en skolbyggnad i 4–5 våningar. Angiven högsta byggnadshöjd medger byggnad uppförd med träbyggnadsteknik. Lägsta byggnadshöjd är angiven med utgångspunkt från byggteknik med betongbjälklag.</p>	

**Bestämmelse** skolgård

**f<sub>4</sub>** Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter. Gäller ej lekutrustning.

**Motiv**

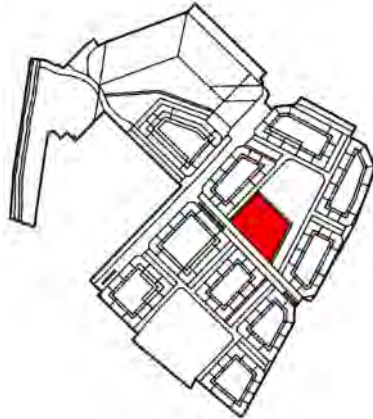
Bestämmelsen syftar till att medge uppförande av väderskydd och likande. Lekutrustning såsom klätterställningar och lekhus etc. omfattas inte av bestämmelsen.

**Bestämmelse**

**f<sub>5</sub>** Högsta byggnadshöjd är 24,7 meter och lägsta 11,7 meter över angränsande gatas medelnivå utmed användningsområdet.

**Motiv**

Bestämmelsen motsvarar byggnadshöjd på intilliggande bostadskvarter. Förskole- och verksamhetsbyggnad kan uppföras i 5 våningar med träbyggnadsteknik.

**Bestämmelse**

**f<sub>6</sub>** Högsta nockhöjd är 8,0 meter över takfot mot allmän plats. Tekniska anläggningar ska integreras inom takets volym och utformning, skorstenar och liknande undantaget. Vid utformning med takterrass medges dock att skyddsräcken får uppföras utöver högsta angiven byggnadshöjd. Räcken ska vara indragna med minst 0,5 meter.

**Motiv**

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd i förhållande till verklig/upphöjd takfot. Syftet är att begränsa byggnadens höjd oberoende av byggnadsteknik.

Tekniska anläggningar såsom ventilationsutrymmen ska integreras inom takets volym så att en sammanhållen utformning uppnås. Undantaget är skorstenar och huvar för ventilation eller liknande som på grund av sin funktion behöver sticka upp över taket. Bestämmelsen syftar till att uppstickande delar inte ska inverka negativt på stadsbilden med tanke på de varierande byggnadshöjder som finns inom området.



**Bestämmelse** *hörnbyggnader*

**f<sub>7</sub>** Lägsta byggnadshöjd inom angränsande egenskapsområde samt placering av byggnad enligt bestämmelserna **p<sub>3</sub>** får uppföras högst 5 meter från egenskapsgräns.

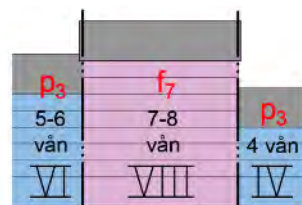
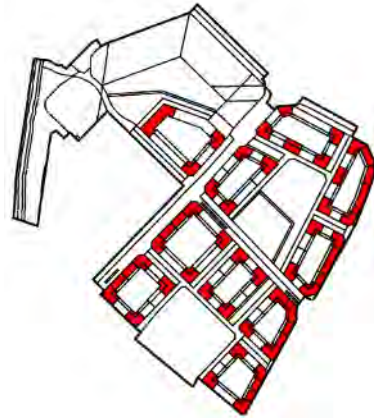
**Motiv**

Angivna byggnadshöjder i bestämmelserna **IV-XII** har avgränsats med egenskapsgränser baserade på en bedömning av lämpliga trapphusenheter. För att ge möjlighet till att vid projektering detaljstudera byggnadernas utformning med ändamålsenliga planlösningar ger bestämmelsen möjlighet till att vid bygglov pröva en annan avgränsning av byggnadsvolymer. Bestämmelsen innebär att det lägre antal våningar med tillhörande byggnadshöjder som anges i angränsande egenskapsområde får uppföras inom ett avstånd av högst 5 meter från egenskapsgränsen. Innebörden är att utbredningen av den högre byggnadsvolymen får minskas och att den lägre volymen i angränsande egenskapsområde får göras större. Den högre byggnadsvolymen får inte göras större än vad plankartan anger.

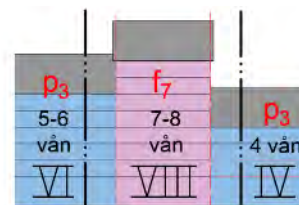
Bestämmelsen **f<sub>7</sub>** medger inte avvikelser från redovisade användningsgränser. Största angiven bruttoarea för bostadsändamål inom respektive användningsområde får inte överskridas.

Bestämmelsen **p<sub>3</sub>** medger undantag från generell bestämmelse om att byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän plats. Om den lägre byggnadsvolymen görs större medges det indrag av fasaden som regleras med **p<sub>3</sub>**-bestämmelsen i samma utsträckning.

I principfigurer nedan ges ett exempel på hur bestämmelsen får tolkas. Exemplet visar att den lägre volymen har fått en större utbredning i principsektion 2. Plankarta 1 och 2 visar även på möjligheten att skapa förgårdsmark mot gata.



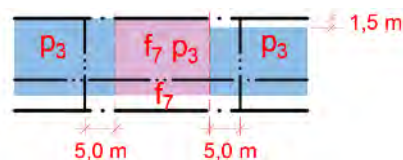
Principsektion 1: Full utbyggnad av den högre byggnadsvolymen enligt redovisade egenskapsgränser



Principsektion 2: Minskning av den högre byggnadsvolymen med 5,0 m från respektive egenskapsgräns.



Plankarta 1: Full utbyggnad av den högre byggnadsvolymen. Indrag från gata med 1,5 m enligt bestämmelsen **p<sub>3</sub>**.



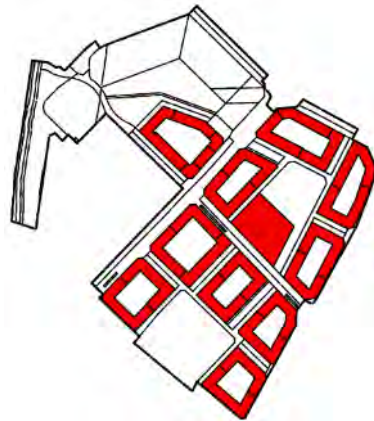
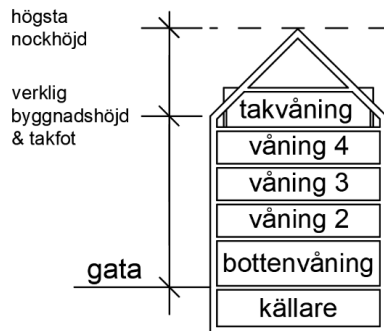
Plankarta 2: Minskning av den högre byggnadsvolymen. Indrag från gata med 1,5 m enligt bestämmelsen **p<sub>3</sub>** av byggrätt till höger i figuren.

**Bestämmelse**

Högsta nockhöjd är, där inte annat anges, 6,5 meter över takfot mot allmän plats.

**Motiv**

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd i förhållande till verklig/uppfordrad takfot. Syftet är att begränsa byggnadens höjd oberoende av byggnadsteknik.

**Utformning av tak****Bestämmelse**

Tak ska utformas som sadeltak eller mansardtak. Tak som anordnas i syfte att möjliggöra plantering och/eller vistelse får utföras med flackare taklutning. Tak ska utformas med en tydlig takfot. Vid platta tak ska fasaden avslutas med en tydlig markering. Lägsta taklutning vid sadeltak i bostadsbyggnad är 30 grader.

**Motiv**

Taket utgör en viktig avslutning på byggnader. Bestämmelserna om takutformning syftar till att bebyggelsen ska ges en stadsmässig utformning med tydligt markerade tak som definierar och ramar in stadsrummen. Huvudregeln är att tak ska utformas som sadeltak eller mansardtak med en tydlig takfot. Platta tak får endast utföras för att anordna tak med plantering för fördröjning av takdagvatten till exempel genom plantering av sedum eller motsvarande typ av växter med samma funktion. Platta tak får även uppföras för att anordna en takterrass. Bestämmelse om lägsta taklutning gäller ej för byggnad som enbart innehåller lokaler för skol- och/eller centrumändamål samt idrott.

Vid platta tak ska fasaden avslutas uppåt med en från gatunivå tydligt synlig markering, till exempel i form av en fris. Sadeltak och mansardtak ska avslutas med en tydlig takfot som sticker ut från fasaden med exempelvis 0,5 meter.



**Bestämmelse**

Byggnadsdelar (takkupa, frontespis, trapphus och hisschakt) som bryter takfallet mot allmän plats får sammanlagt utföras utmed högst 40% av fasadens längd inom respektive egen-skapsområde. Varje byggnadsdel får ha en högsta bredd av 3,5 meter. Högsta höjd för fasad som gränsar mot allmän plats vid takkupa, frontespis och trapphus är 3,0 meter ovan den översta våningens bjälklag och medges utöver högsta angiven byggnadshöjd. Byggnadsdelar som bryter takfallet får inte gå ända upp till taknock.

**Motiv**

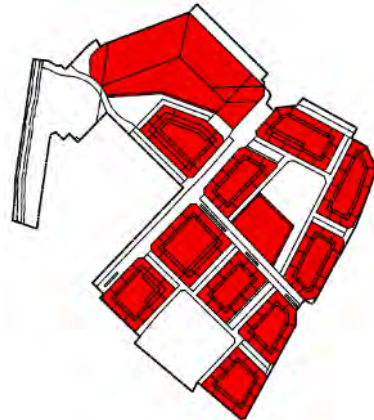
Bestämmelsen syftar till att takkupor, frontespiser, trapphus och hisschakt ska underordnas takutformningen genom placering och storlek. Bestämmelsen syftar även till att reglera placering, omfattning och utformning av byggnadsdelarna oberoende av byggnadsteknik.



*Det översta våningens bjälklag*

**Bestämmelse**

Tekniska anläggningar ska integreras inom takets volym och utformning, skorstenar och liknande undantaget. Hisschakt får dock utföras ovan takfallet samt utöver angiven byggnadshöjd. Högsta höjd för hiss som vetter mot allmän plats är 4,0 meter ovan den översta våningens bjälklag. Hisschakt som bryter takfallet ska, där inte annat anges, placeras indraget från fasadliv mot allmän plats med minst 2,5 meter.

**Motiv**

Tekniska anläggningar såsom ventilationsutrymmen ska integreras inom takets volym så att en sammanhållen utformning uppnås och att dessa inte blir för dominant i stadsrummet. Undantaget är skorstenar och huvar för ventilation eller liknande som på grund av sin funktion behöver sticka upp över taket. Hisschakt får sticka upp ovanför takfallet och ska där inte annat anges alltid vara indraget från gatufasad med minst 2,5 meter. Bestämmelsen syftar till att uppstickande delar inte ska inverka negativt på stadsbilden med tanke på de varierande byggnadshöjder som finns inom området.

Undantag från bestämmelsen medges för placering av hisschakt vid höga ljudnivåer från verksamhetsbuller respektive trafik. Detta regleras med bestämmelsen **b<sub>4</sub>** (verksamhetsbuller)

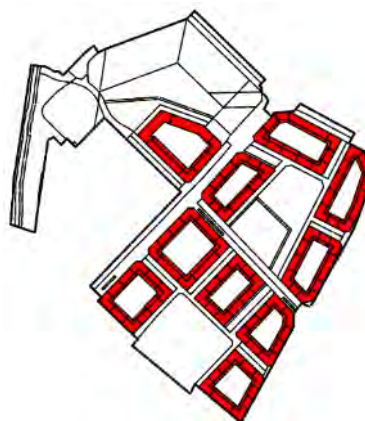
samt generell bestämmelse om placering när ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad överstiger 65 dBA.



Det översta våningens bjälklag

#### **Bestämmelse**

Vid utformning med takterrass i bostadsbyggnad får trapphus, hisschakt och tekniska anläggningar uppföras utöver angivet högsta antal våningar. Uppstickande byggnadsdelar ska utföras indraget från fasadliv mot allmän plats med minst 2,5 meter. Utöver högsta angiven byggnadshöjd medges skyddsräcken med höjden högst 1,1 meter. Räckena ska vara indragna från fasadliv med minst 0,5 meter.

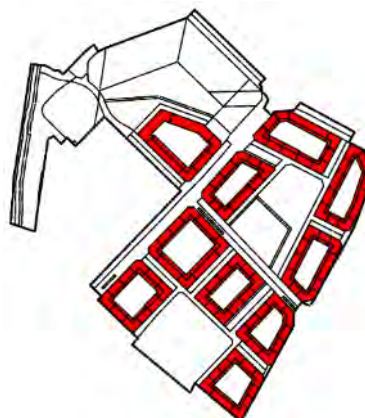


#### **Motiv**

För att en takterrass ska vara tillgänglig krävs att trappa och hiss når upp till våningsplanet. Trapphuset och hisschaktets översta plan får med hänsyn till detta uppföras utöver högsta angivet antal våningar. Uppstickande byggnadsdelar ska placeras indragna från fasadliv för att inte påverka stadsbilden negativt och så att byggnadernas upplevda höjd inte ska öka.

#### **Bestämmelse**


I bostadskvarter får utöver angivet antal våningar inom takets volym en våning inredas för bostadsändamål. Största avstånd mellan översta bostadsbjälklag och där fasaden möter taket är 0,7 meter.



#### **Motiv**

Inredning av takvåning för bostadsändamål medges utöver angivet antal våningar. Med undantag för frontespiser får avståndet mellan golvbjälklag och, där fasad möter tak, inte överstiga 0,7 m för att takvåningen ska räknas som "inom takets volym".

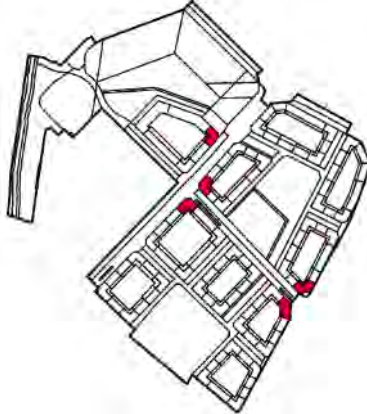
Omfattningen av takkupor/frontespiser mot allmän plats regleras med generell bestämmelse.



**Bestämmelse** markerade hörnhus, (upphöjda)

**f<sub>8</sub>** Takterrass medges inte.

**Motiv**  
Hörnbyggnader i korsningar mellan huvudgator får markeras med fler våningar/högre byggnadshöjd än intilliggande byggnader i kvarteret. Med hänsyn till stadsbilden och gaturummens karaktär får takterrasser inte uppföras på dessa byggnader. Bestämmelsen utgör en begränsning av bestämmelsen om takform.



#### Utformning fasader och bottenvåning

**Bestämmelse** fasad som gränsar till huvudgata

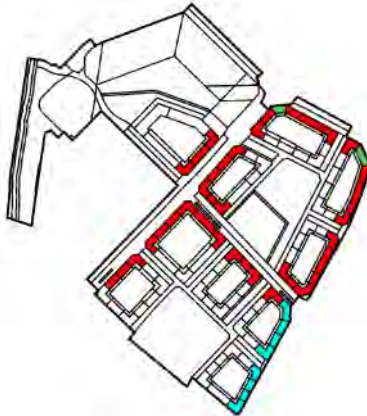
**f<sub>9</sub>** Balkong och burspråk får vardera utgöra högst 20% av fasadens längd inom egenskapsområdet mot allmän plats.

Balkonger respektive burspråk ska placeras centrerade ovanför varandra. Burspråk ska utföras i samma material som övrig fasad. Balkonger ska utformas integrerade i fasadens gestaltning. Inglasad balkong medges ej.

**Motiv**  
Bestämmelsen reglerar hur stor del av fasadens längd inom egenskapsområdet som får utgöras av balkong och burspråk. Bestämmelsen gäller även för indragna balkonger. Syftet är att värna huvudgatornas offentliga karaktär och att balkongerna inte ska dominera fasaduttrycket. En placering av balkonger och burspråk ovanför varandra i motsats till exempelvis "schackmönster" ger ett lugnare intryck och går i linje med den politiska viljan om klassisk arkitektur.

Rätten att uppföra balkonger och burspråk över allmän plats regleras med bestämmelserna **e<sub>11</sub>** - **e<sub>14</sub>**. Indragna balkonger medges inte i bottenplan. Detta regleras i generell bestämmelse om fasad i kvartersgräns.

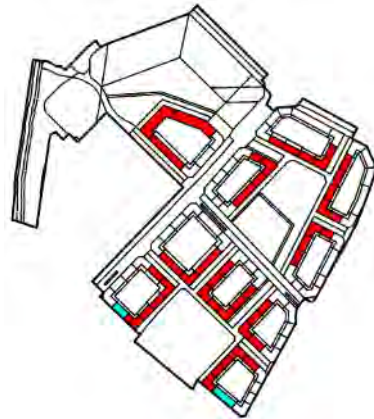
Fasader i egenskapsområden som är markerade med *blått* och *grönt* i figuren gränsar mot plangränsen. Rätten att uppföra balkonger och burspråk ut över allmän plats kan därför inte säkerställas i denna detaljplan. Rättigheten avses säkerställas i pågående arbete med angränsande detaljplan (DP2) för med *blått* markerade delar. Med *grönt* markerade delar



gränisar till en redan lagakraftvunnen detaljplan (DP0 eller DP1). I dessa båda detaljplaner regleras inte möjligheten att uppföra utstickande byggnadsdelar.

**Bestämmelse** *fasad mot lokalgata*

**f<sub>10</sub>** Balkong och burspråk får vardera utgöra högst 40% av fasadens längd inom egenskapsområdet, tillsammans högst 70% av egenskapsområdets längd mot allmän plats. Balkonger respektive burspråk ska placeras centrerade ovanför varandra. Burspråk ska utföras i samma material som övrig fasad. Balkonger och balkongräcken ska utformas integrerade i fasadens gestaltning. Inglasad balkong medges ej.



**Motiv**

Se beskrivning för **f<sub>9</sub>**. Större andel av fasad medges vara balkongs mot lokalgator i relation till mot huvudgator på grund av intimare och bostadsorienterad stadsrumskaraktär.

Blå markering: Se motivtext ovan för **f<sub>9</sub>**.

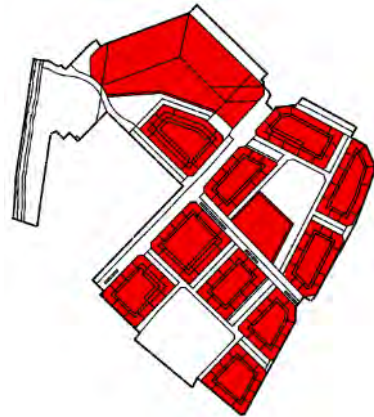
**Bestämmelse**

Fasader ska utformas utan synliga skarvar mellan modulelement.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet inom stadsdelen. Vid arbete med modulelement ska stor vikt läggas vid att dölja skarvar för att ge ett enhetligt intryck.

Skarvar kan med fördel döljas i den arkitektoniska gestaltningen genom exempelvis reliefverkan eller puts. Bestämmelsen gäller inte skarvar mellan materialenheter som tegel eller fasadskivor.

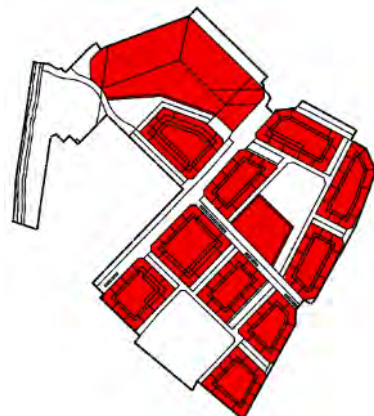


**Bestämmelse**

Entréer som gränisar mot allmän plats ska utformas så att dörrar inte slår ut över allmän plats. Undantag gäller dörrar till teknikrum samt dörrar som endast är för utrymning. Vid indragen entré ska bredden vara minst 2 gånger indragets djup och höjden lägst 3,0 meter.

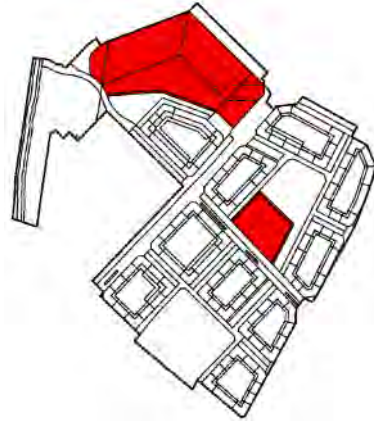
**Motiv**

För att undvika konflikt med gående längs gatan ska entréer utformas så att dörrar inte slår ut över angränsande trottoar. För att indragna entréer inte ska upplevas otrygga får indrag varken vara för små eller för djupa. Indraget får, förutom entré mot gata, även omfatta angränsande bostadsrum. Undantag medges för dörrar som sällan används så som dörrar till teknikrum eller dörrar som endast har funktion för utrymning vid brand och likanande.



**Bestämmelse**

I kvarter betecknat med S respektive SR<sub>1</sub> ska fasad utformas med en markerad sockel med höjden lägst 3,0 meter över angränsande gata. Sockeln ska ges en omsorgsfull utformning som ger struktur, djup och reliefverkan och som ger fasaden en tydlig, egen karaktär särskild från övrig del av fasaden.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att skapa en högre detaljeringsgrad i ögonhöjd för förbipasserande samt ge byggnaden en tydlig uppdelning mellan sockel, mitt och tak. Eftersom

Idrottshallen inte har genomgående samma våningshöjd anges ett lägsta mått. Skillnaderna mellan fasadens olika delar får inte vara så subtila att endast ett tränat öga förmår upptäcka skillnaderna utan de ska kunna ses och tydligt uppfattas i gaturummet.

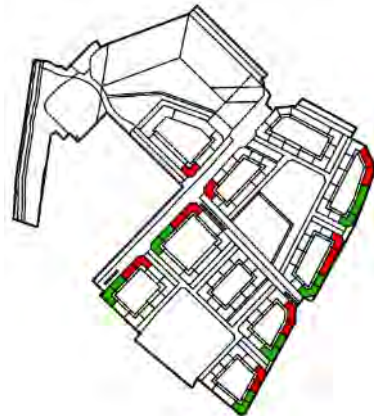
För upplevelsen i ögonhöjd krävs särskilt omsorg vid utformningen av detaljer i byggnadernas sockel och för att ge tyngd åt byggnaden. Stor omsorg bör läggas på utformning av detaljer kring till exempel fönster och entréer. För att sockeln ska ha en tydlig och egen karaktär bör den skilja sig från de ovanförhängande fasad på tre eller flera av följande punkter.

- Material
- Färg
- Struktur/form
- Detaljeringsgrad

Storlek, placering och utformning av fönster.

**Bestämmelse** *mot huvudgator*

**f<sub>11</sub>** Inom användningsområdet ska fasader i bottenvåning med beteckningen **f<sub>11</sub>** och som gränsar till huvudgata (GATA<sub>1</sub>) sammanlagt till minst 30 % av fasadens yta utgöras av transparent, glasad yta. Portiker, garageportar och fasader kring transformatorstationer räknas inte in i fasadytan.

**Motiv**

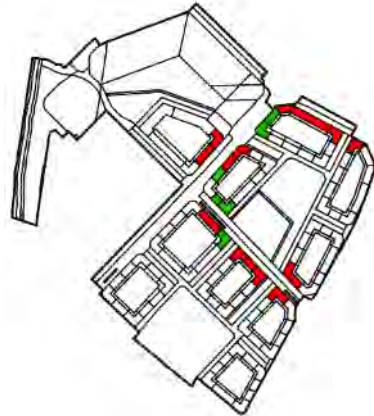
Regleringen syftar till att bottenvåningarna ska upplevas som attraktiva och trygga samt bidra till stadsmässighet.

Tillräcklig täthet mellan uppglasade entréer samt uppglasade fasader är viktiga faktorer för att uppnå detta. En stor andel fönster i bottenvåningen ökar kontakten mellan inne och ute. Regleringen av andel glas i bottenvåningar begränsar stängda fasader i ögonhöjd och motverka upplevelsen av otrygghet. Andelen glasad yta ska uppnås utmed den fasadsträcka som egenskapsområden med beteckningen **f<sub>11</sub>** gemensamt utgör inom användningsområdet.

Bestämmelsen gäller även för bottenvåningar som gränsar till huvudgator i angränsande detaljplaner. Inom denna detaljplan har huvudgator beteckningen GATA<sub>1</sub>. Vid beräkning av andel glasad yta mäts fönsterhålets storlek, dvs inklusive karm och eventuella spröjsar.

**Bestämmelse** mot huvudgator

**f<sub>12</sub>** Inom användningsområdet ska fasader i bottenvåning med beteckningen **f<sub>12</sub>** och som gränsar till huvudgata (GATA<sub>1</sub>) sammanlagt till minst 25 % av fasadens yta utgöras av transparent, glasad yta. Portiker, garageportar och fasader kring transformatorstationer räknas inte in i fasadytan.

**Motiv**

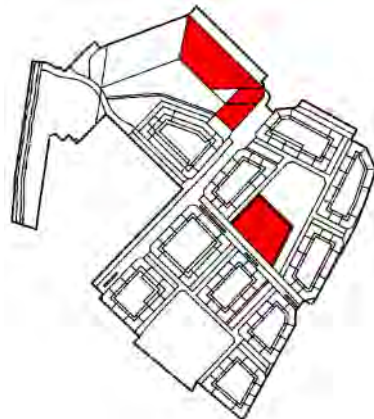
Se beskrivning för **f<sub>11</sub>**.

Andelen glasad yta ska uppnås utmed den fasadsträcka som egenskapsområden med beteckningen **f<sub>12</sub>** gemensamt utgör inom användningsområdet. Kravet på andel av fasaden som ska utgöras av glasad yta har sänkts i förhållande till bestämmelsen **f<sub>11</sub>** med hänsyn till att kravet på centrumfunktioner i bottenvåningen är lägre, se bestämmelsen **e<sub>10</sub>**.

Bestämmelsen gäller även för bottenvåningar som gränsar till huvudgator i angränsande detaljplaner. Inom denna detaljplan har huvudgator beteckningen GATA<sub>1</sub>. Vid beräkning av andel glasad yta mäts fönsterhålets storlek, dvs inklusive karm och spröjsar.

**Bestämmelse**

**f<sub>13</sub>** Fasader till kontors- och utbildningslokaler i bottenvåning som vetter mot allmän plats GATA<sub>1</sub> ska till minst 20 % av fasadens yta utgöras av transparent, glasad yta. Portiker räknas inte in i fasadytan.

**Motiv**

Se beskrivning för **f<sub>11</sub>**.

Andelen glasad yta ska uppnås utmed den fasadsträcka som egenskapsområden med beteckningen **f<sub>13</sub>** sammanlagt utgör inom respektive kvarter.

Bestämmelsen avser kontors- och utbildningslokaler för skoländamål. Uppglasning av idrottshallen regleras med bestämmelsen **f<sub>14</sub>**. Fasader mot storkök och serviceytor mm har bara mindre eller inga fönster och räknas inte in i bedömningen. Procentsatsen är lägre än mot verksamhetslokaler för att värna elevernas studiero.

**Bestämmelse**

**f<sub>14</sub>** Minst 15 % av idrottshallens markerade sockelyta, som vetter mot allmän plats GATA, ska utgöras av transparent, glasad yta. Fasader kring tekniska utrymmen samt fasad mot idrottshallens kortsida räknas inte in i fasadytan.

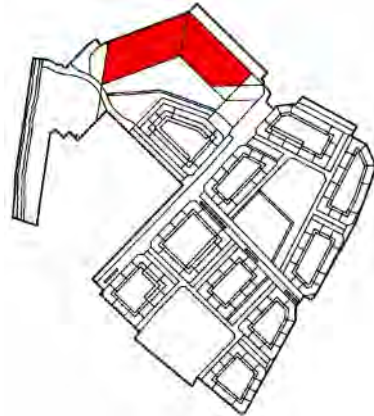
**Motiv**

Se beskrivning för **f<sub>11</sub>**.

Idrottshallens funktion medför att angiven procentsats är lägre än för skolverksamheten. Det är en avvägning mellan upplevelsen i stadsrummet och upplevelsen för idrottarna, se sida 57.

Den del av kvarteret där det är möjligt att uppföra en idrottshall gränsar mot två gator. Hallen får placeras så att huvudfasaden endast gränsar mot en av gatorna. Gavelfasaden kan därmed vara indragen från gatulivet men ska vara väl synlig från gatan. I bedömningen ska man skilja på fasad mot skolgård och fasad mot gata.

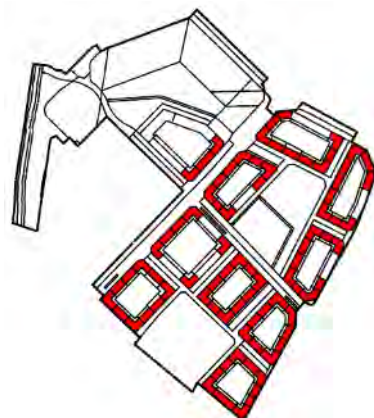
I illustrerat exempel bedöms markerade fasader vätta mot GATA.

**Bestämmelse** *korta egenskaps-områden*

**f<sub>15</sub>** Minst en bostadsentré ska anordnas med entré direkt mot allmän plats. Lokaler för verksamheter som anordnas med fasad i bottenvåning mot allmän plats ska ha minst en entré direkt mot allmän plats.

**Motiv**

Entrétäthet är viktigt för livet i det offentliga rummet. Genom att orientera entréer för bostäder och verksamheter mot gatorna bidrar det till att hålla gatorna aktiva under flertalet av dygnets timmar.

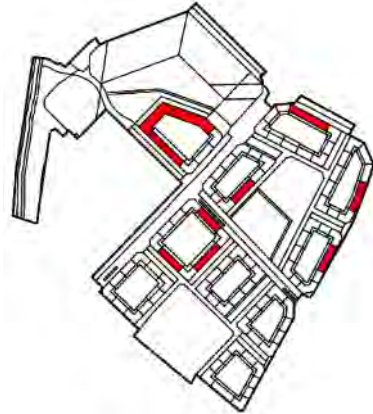


**Bestämmelse** *långa egenskapsområden*

**f<sub>16</sub>** Minst två bostadsentréer ska anordnas med entré direkt mot allmän plats. Lokaler för verksamheter som anordnas med fasad i bottenvåning mot allmän plats ska ha minst en entré direkt mot allmän plats.

**Motiv**

Entrétäthet är viktigt för livet i det offentliga rummet. Genom att orientera entréer för bostäder och verksamheter mot gatorna bidrar det till att hålla gatorna aktiva under flertalet av dygnets timmar.

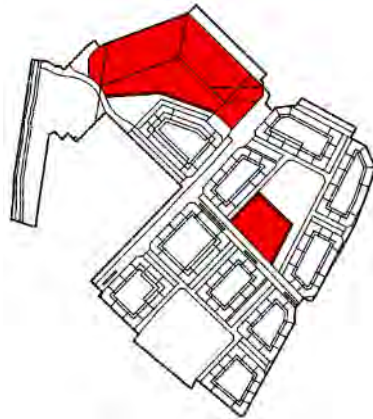
**Bestämmelse**

**f<sub>17</sub>** Inom användningsområdet ska minst en besöksentré anordnas per användning mot allmän plats GATA.

**Motiv**

Entrétäthet är viktigt för livet i det offentliga rummet. Genom att orientera entréer mot gatorna bidrar det till att hålla gatorna aktiva under flertalet av dygnets timmar.

Besöksentré medges från fasad indragen från gatulivet eller via skyfallsportik. Entrén ska dock vara väl synlig från gatan. I bedömningen ska man skilja på entréer mot skolgård och entréer mot gata. I illustrerat exempel bedöms markerade fasader vänta mot GATA.



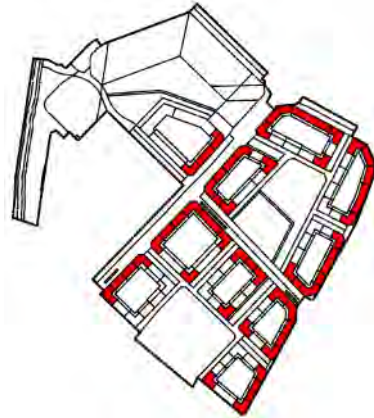
**Bestämmelse**

**f<sub>18</sub>** Lägsta våningshöjd i bottenvåning vid fasad som gränsar mot allmän plats är 3,6 meter. Ett demonterbart mellanbjälklag som inte är en förutsättning för byggnadens bärande konstruktion får dock uppföras för bostäder.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att våningshöjden i markplan som lägst blir 3,6 meter för att säkerställa möjlighet till lokaler lämpliga för centrumverksamheter. Med våningshöjd avses avståndet mellan överkant bjälklag mellan två våningar. Förutom mot huvudgator gäller bestämmelsen i några viktiga hörnlägen mot park.

Detaljplanen ger möjlighet till att anordna lokaler för centrumfunktioner i samtliga bottenvåningar. Den minsta andel av bottenvåningen som ska innehålla centrumfunktioner regleras i bestämmelserna **e<sub>9</sub>** och **e<sub>10</sub>**. Övriga del av bottenvåningen får utnyttjas för bostadsändamål. Vid bostäder kan dock bottenbjälklag uppföras upphöjda från gatunivån så att direkt insyn från gatan begränsas. Bottenbjälklaget får utföras som ett demonterbart mellanbjälklag. Syftet är att säkerställa en flexibilitet för framtiden så att bostadslägenheten vid en eventuell ombyggnad kan omvandlas till en verksamhetslokal eller ”bokal” med entré direkt från gatan.

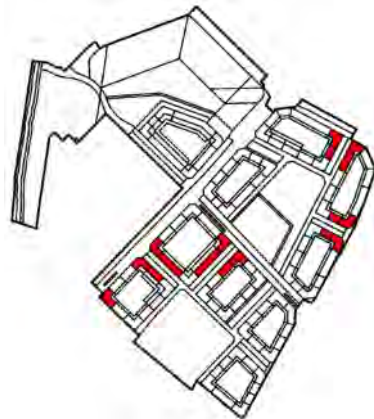
**Bestämmelse** *anges där det ej finns utfartsförbud*

**f<sub>19</sub>** Inom användningsområdet får, där inte annat anges, högst en körbar infart för personbil anordnas. Största höjd är 3 meter och största bredd 6,0 meter. Största indrag från användningsgräns är 0,4 meter.

**Motiv**

Garageportar ska begränsas i storlek och bör utformas med omsorg för att harmoniera med fasadens övriga utformning och inte dominera upplevelsen av gaturummet. Bestämmelsen syftar även till att inte skapa otrygga utrymmen i fasad.

Läget för infart till parkeringsgaraget regleras med utfartsförbud samt **f<sub>20</sub>**. Inom angiven zon får högst en garageinfart anordnas. Inom zonen är placeringen fri. Hänsyn kan dock behöva tas till planerade träd och annan möblering av gaturummet. Med undantag från bestämmelsen **f<sub>19</sub>** medges infart för tillgänglighetsparkering på gård i de lägen som regleras med bestämmelsen **p<sub>4</sub>**.



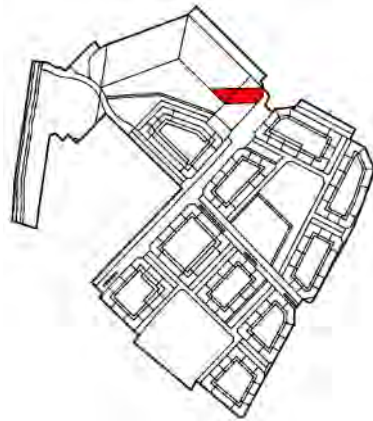
## Utformning av gård och mark

**Bestämmelse**

**b<sub>1</sub>** Inom med **b<sub>1</sub>** betecknade områden ska i botten-våningen finnas en öppen portik med fri passage för skyfallsvatten på minst 7,0 meter bredd.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa öppning i byggnad för att leda skyfallsvatten från lågpunkt i cirkulationen till fördröjningsytor på skolgården och vid behov allmän plats park (n<sub>3</sub>). Öppningen för skyfallsvattnet måste vara minst 7 m bred enligt skyfallsmodellering. Placering inom markerad zon är fri. Utifrån upplevelsen av portiken, tillgänglighet och avstånd mellan vatten och fasad kan portiken behöva vara bredare.

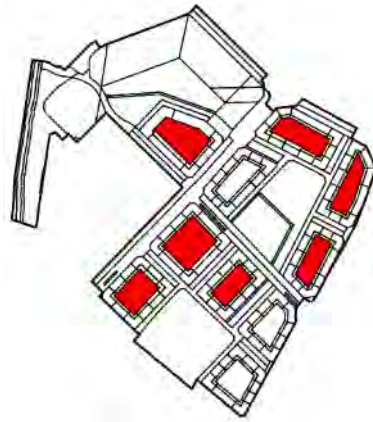
**Bestämmelse** *underbyggd gård*

**b<sub>2</sub>** Gårdsbjälklag ska utformas för att vara planterbart till minst 50 % med ett minsta jorddjup på 60 cm. Gårdsbjälklaget ska dimensioneras för minst 1 träd per 300 m<sup>2</sup> gårdsyta med last och utrymme för minst 16 m<sup>3</sup> jordvolym per träd och ett minsta jorddjup 1,0 meter.

**Motiv**

Gårdar som är underbyggda med garage ska ha bjälklag som medger att dessa är möjliga att plantera med träd och växter och att dagvattenhantering kan anläggas. Träd och växter bidrar till att gårdarna får ett gynnsammare mikroklimat, hanterar dagvatten och motverkar värmestress varma sommardagar samt blir attraktivare att vistas på.

Risken för värmestress väntas öka i framtiden. Gårdsbjälklaget ska utformas och dimensioneras så att det är möjligt att tillskapa en jordvolym med minst 16 m<sup>3</sup> vid varje träd samt att jorddjupet vid träden är minst 1,0 m.

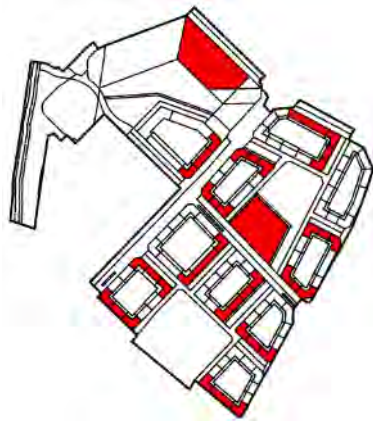
**Bestämmelse** *fasad mot träd*

**b<sub>3</sub>** Utrymning ska kunna ske på annat sätt än med stegbil från GATA.

**Motiv**

Målsättningen är att det ska finnas träd i alla gaturum (se sida 52). Planterade träd begränsar dock möjligheten för evakuering med stegbil. För att möjligheten att evakuera människor vid exempelvis en brand inte ska stå i konflikt med plantering av träd har bestämmelsen **b<sub>3</sub>** införts.

Bestämmelsen har införts för byggnader med fasad mot sida av gata med träd.



## Utformning med hänsyn till störningar

### **Bestämmelse**

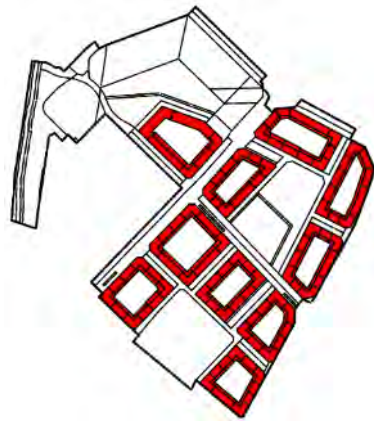
Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.

För små bostäder med boarean max 35 m<sup>2</sup> 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.

### **Motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa bullernivåer i enlighet med nu gällande riktlinjer för trafikbuller. Samtliga kvarter kommer att ha gård med tillgång till en bullerskyddad gård.



### **Bestämmelse**

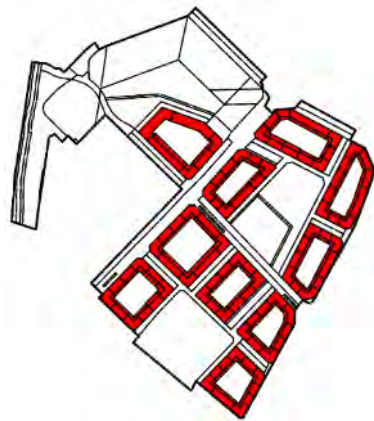
Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad från trafikbuller är >65 dBA medges hisschakt som bryter takfallet indraget från fasadliv mot allmän plats med minst 1,5 meter.

### **Motiv**

Hisschakt som bryter takfallet ska som huvudregel placeras indraget från fasadliv mot allmän plats med minst 2,5 meter. Regleringen syftar till att hisschakt ska underordnas takutformningen genom placering och storlek.

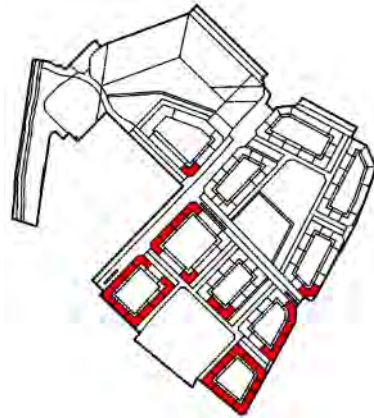
Vid höga bullernivåer medges dock att hisschakt får placeras närmare fasadliv, dock minst 1,5 meter från fasad. Syftet är att ge större förutsättningar för utformning av planlösningar så att majoriteten av bostadsrummen kan orienteras mot ljuddämpad sida. Utrymmet mellan fasad och hisschakt kan till exempel utnyttjas som trapphus, förrådsyta eller utformas som en indragen balkong.

Bestämmelsen gäller endast för delar av kvarteret där ljudnivån överstiger 65 dBA, se vidare aktuell bullerutredning.



**Bestämmelse**

**b<sub>4</sub>** Om ekvivalent ljudnivå från verksamhetsbuller vid bostadens fasad överstiger 45 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpas sida. Hisschakt som bryter takfallet får placeras indraget från fasadliv mot allmän plats med minst 1,5 meter.

**Motiv**

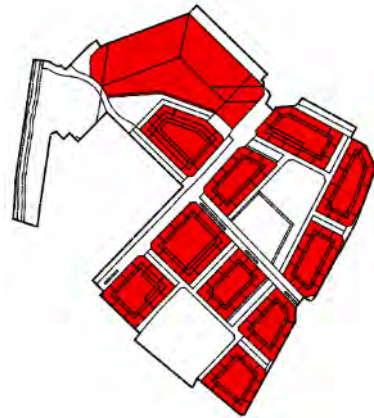
Bestämmelsen syftar till att säkerställa bullernivåer i enlighet med nu gällande riktlinjer för verksamhetsbuller. Samtliga kvarter kommer att ha tillgång till en bullerskyddad gård. Med ljuddämpad sida avses fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 45 dBA dag och kväll (kl. 06-22) och högst 40 dBA natt (kl. 22-06).

Vid höga bullernivåer från verksamheter medges att hisschakt får placeras indraget från fasadliv med minst 1,5 meter. Syftet är att ge större förutsättningar för utformning av planlösningar så att majoriteten av bostadsrummen kan orienteras mot ljuddämpad sida.

Verksamhetsbullret kan komma att minska över tid då planering för andra ändamål pågår. I bygglov ska redovisas om bullerkällorna är kvar.

**Bestämmelse**

Inom 5 meter från transformatorstation får inga lokaler för stadigvarande vistelse anordnas om inte skyddsåtgärder vidtas som säkerställer att genomsnittlig dygnsexponering av elektromagnetiska fält inte överstiger 0,4 µT. Golvnivå för transformatorstation ska vara lägst +2,8 meter.

**Motiv**

Reglering med hänsyn till försiktighetsprincipen gällande hälsoaspekter vid transformatorstationer. Bostad eller annan verksamhet där människor vistas stadigvarandet får inte anordnas inom 5 meter från transformatorstation. Om erforderliga skyddsåtgärder har vidtagits medges kortare avstånd.

**Bestämmelse**

Byggnad ska utföras för att klara högvatten till nivån +2,8 meter över angivet nollplan. Översvämningsskydd för entré ska ordnas till minst +2,8 meter över stadens nollplan. Byggnad och byggnadsdelar ska utföras med vattentät konstruktion under denna höjd om inte annat översvämningsskydd ordnas.

**Motiv**

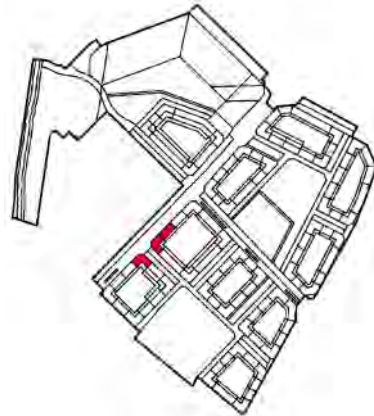
Bestämmelsen syftar till att minska risken för att byggnad skadas vid höga vattenstånd i älv och hav. Även infarter till garage behöver skyddas.

**Bestämmelse**

**m<sub>1</sub>** Friskluftsintag ska placeras på fasad som vetter bort från GATA<sub>1</sub> eller på tak och förses med möjlighet till att stänga ventiler. Utrymning ska kunna ske bort från GATA<sub>1</sub>.

**Motiv**

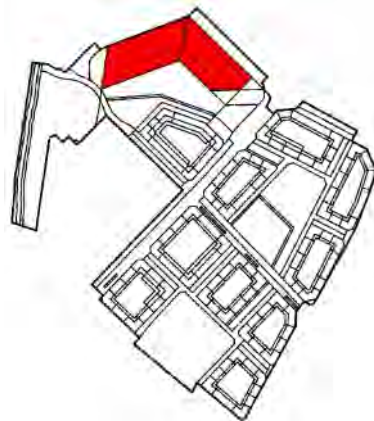
Nordväst om Deltavägen förkommer brandfarlig verksamhet. Byggnader som ligger i anslutning till verksamheten ska utformas för att vid händelse av brand eller olycka minska den mängd brandfarlig och giftig gas samt rökgaser som kan komma in i byggnaden. Vid olycka ska säker utrymning kunna ske.

**Bestämmelse**

**m<sub>2</sub>** Ventilation och friskluftsintag ska placeras högt och vänd bort från Minelundsvägen alternativt på fasad som vetter bort från Minelundsvägen. Utrymning ska kunna ske bort från GATA.

**Motiv**

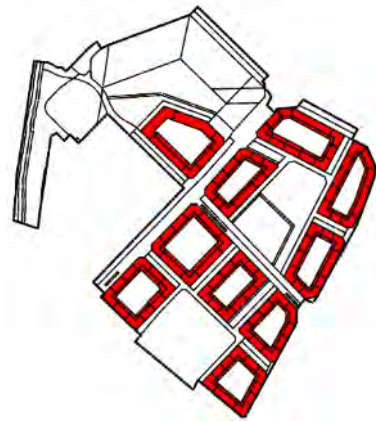
Minelundsvägen utgör sekundärled för transport av farligt gods. Byggnader som ligger närmare Minelundsvägen än 150 meter ska utformas för att minimera risk för gasinträning vid olycka på vägen samt så att säker utrymning kan ske.



## Placering

**Bestämmelse**

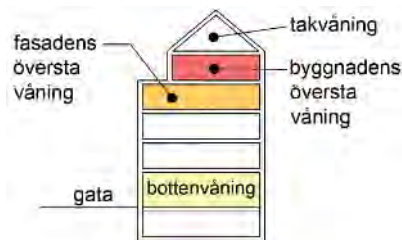
I kvarter betecknade med **B** – Bostäder ska huvudbyggnad placeras i användningsgräns som gränsar mot allmän plats där inte annat anges. I byggnad som är fem våningar eller högre får byggnadens två översta våningar utföras indragen från fasadliv. Indragna balkonger medges endast ovan bottenvåningen.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att skapa stadsmässiga gaturum med en tydlig gräns mellan det allmänna och det privata. En flexibilitet för reliefverkan och djup i fasadmaterial ska finnas, liksom för fönsternischer.

Huvudregeln är att byggnader ska placeras i användningsgräns, dock får de två översta våningarna utföras indragna från fasadlivet för att till exempel skapa terrasser. Även indragna entréer medges (generell bestämmelse för byggnad med användningen  $B_1$ ,  $C_1$ ,  $C_2$ ,  $E_1$ ,  $S_1$ , samt  $P_1$ ).

I vissa lägen får byggnader i sin helhet utföras indragna från användningsgränsen. Detta regleras med bestämmelsen  $p_3$ . Indragen översta våning får utformas med terrass. Balkong får inte anordnas utanför fasadliv vid indragen våning. Utöver angivet antal våningar får takvåning inredas.

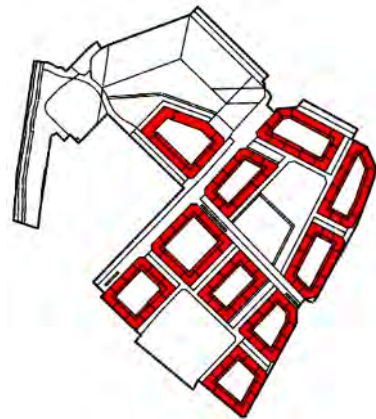
**Bestämmelse**

I kvarter betecknade med **B** – Bostäder får parkering för motorfordon, där inte annat anges, inte anordnas närmare fasad mot allmän plats än 6 meter.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att skapa aktiva och attraktiva gaturum. Med hänsyn till detta får inte parkering anordnas i fasad.

Undantag från bestämmelsen regleras med  $p_4$  som medger tillgänglig parkering där garage under gården inte får anläggas.

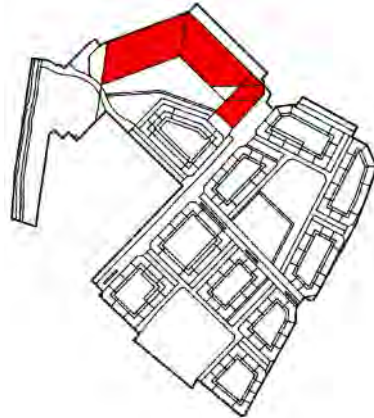


**Bestämmelse**

**p<sub>1</sub>** Huvudbyggnader ska i huvudsak placeras med långsida mot allmän plats GATA<sub>1</sub> respektive GATA<sub>2</sub>.

**Motiv**

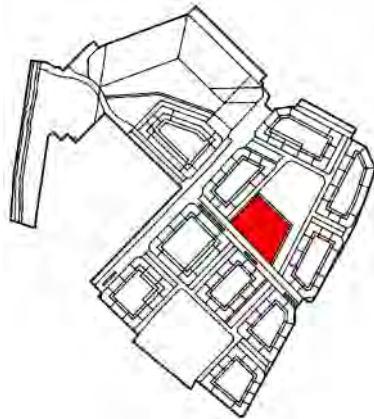
Syftet är att byggnaderna dels ska bidra till att rama in stadsrummet, dels att de ska skärma skolgårdarna från trafikbuller. Skolbyggnad och idrottshall får placeras indragna från fastighetsgräns så att förgårdsmark för olika entréfunktioner kan finnas. Byggnaderna får vinklas in mot gården men ska ha sin huvudsakliga utsträckning parallellt med gatan.

**Bestämmelse**

**p<sub>2</sub>** Huvudbyggnad ska i huvudsak placeras med långsida mot allmän plats GATA<sub>1</sub>.

**Motiv**

Syftet är att byggnaderna dels ska bidra till att rama in stadsrummet, dels att de ska skärma skolgårdarna från trafikbuller. Skolbyggnaden får placeras indragen från fastighetsgräns så att förgårdsmark för olika entréfunktioner kan finnas. Byggnaderna får vinklas in mot gården men ska ha sin huvudsakliga utsträckning parallellt med gatan.

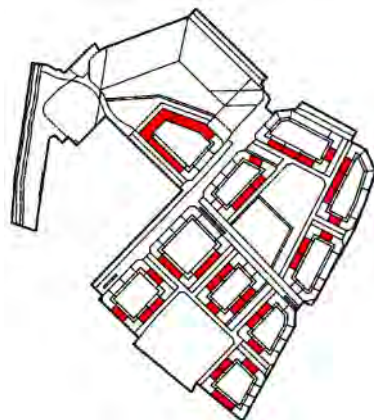
**Bestämmelse** *mot gula och gröna stadsrum*

**p<sub>3</sub>** Byggnad får placeras högst 1,5 meter från användningsgräns som gränsar mot allmän plats. Förgårdsmark ska utformas som uteplats och/eller växtbädd för ekosystemtjänster.

**Motiv**

Fasad får uppföras 1,5 m från kvartersgräns. Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet att komplettera gula och gröna stadsrum med privata uteplatser i anslutning till bostäderna. Förgårdsmark kan bidra till levande bottenvåningar genom att låta det privata ombona mötet med det offentliga.

Förgårdsmarken medges mot lokalgator, dock inte utmed kvarterens hörnbyggnader som markerar kvartersgräns. Förgårdsmarken bör utformas som uteplats eller som smal växtbädd för ekosystemtjänster (dagvattenhantering). Detta kan bidra till grönska och aktivitet i stadsrummet.

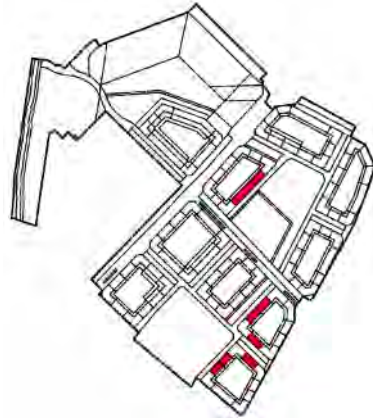


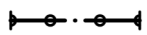
**Bestämmelse**

**p<sub>4</sub>** Tillgänglig parkering samt parkering för bilpool medges i bottenvåning mot gata.

**Motiv**

Bestämmelsen **p<sub>4</sub>** medger ett undantag från utfartsförbud samt generell bestämmelse som reglerar att parkering för motorfordon inte får anordnas närmare fasad mot allmän plats än 6 meter. Bestämmelsen gör det möjligt att anordna parkering i bottenvåning. Syftet är att öka tillgängligheten för rörelsehindrade där garage under gården inte får anläggas. Om parkeringen inte behöver tas i anspråk för rörelsehindrad får denna användas för bilpool.

**Stängsel och utfart****Bestämmelse**

 Utfart från parkering får ej anordnas där inte annat anges.

**Motiv**

Lägen för infarter till parkeringsgarage och portiker styrs med utfartsförbud i syfte att styra trafikrörelserna på ett ändamålsenligt sätt. Garageinfarterna har lokaliserats närmast huvudgatorna så att mängden trafik på övriga delar av lokalgatorna ska bli liten. Målsättningen är att skapa en tillgänglig och barnvänlig innerstad där konflikter med bilar minimeras.

Körbara portiker kan behövas för anordnande av tillgänglighetsparkering på gårdar utan garage. Undantag från bestämmelsen om utfartsförbud regleras med **p<sub>4</sub>**.

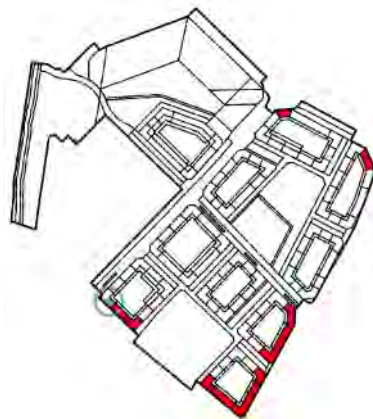
**Bestämmelse**

**f<sub>20</sub>** Garageport får ej anordnas.

**Motiv**

Bestämmelse med utfartsförbud kan av plantekniska skäl inte anges utmed plangräns. En motsvarande utformningsbestämmelse med samma innebörd har därför införts för de delar av kvarteren som ligger utmed områdets plangräns. Bestämmelsens innebär att in- och utfart inte får anordnas mot angränsande gata. Möjlighet till utfart regleras inom övriga delar av kvarteret med utfartsförbud.

Inom kvarter 49 medges infart till parkeringsgarage från angränsande lokalgata i sydväst inom med **grönt** markerat egenskapsområde.



För byggnad med användningen B, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, E<sub>1</sub>, P<sub>1</sub>, P<sub>2</sub>, samt S<sub>1</sub> gäller

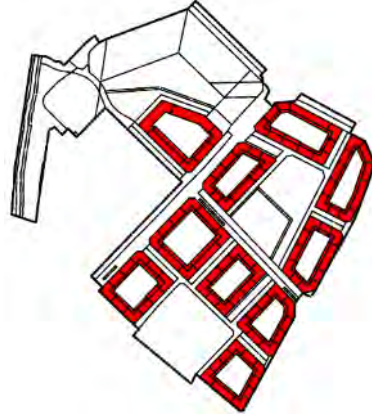
Utformningen av bebyggelsen regleras med flera bestämmelser som tar stöd i detaljplanens syften samt de gestaltungsprinciper som har tagits fram för planområdet. För att öka plankartans läsbarhet och undvika allt för många beteckningar inom bostadskvarterens små egen-skapsområden har flera bestämmelser samlats under denna gemensamma rubrik.

**Bestämmelse**

Bebyggelsen ska utformas som slutna kvarter med helt kringbyggd gård.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att skapa stadsmässiga gaturum och en tydlighet mellan offentligt och privat. Portiker medges och bör placeras mot lokalgator, ej mot lågpunkter.

**Bestämmelse**

Fasad mot allmän plats ska utformas med en markerad sockelväning som minst omfattar bottenvåning samt eventuell uppstickande källarvåning. Sockelväningen ska ges en omsorgsfull utformning som ger struktur, djup och reliefverkan och som ger fasaden en tydlig, egen karaktär särskild från övrig del av fasaden.

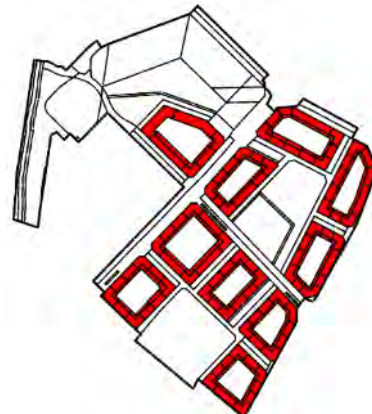
Fasader mot allmän plats ska indelas i trapphusenheter, med från varandra avvikande karaktär.

**Motiv**

Bestämmelsen syftar till att skapa variation och rytm i stadsrummet som kan stärka både orienterbarhet och bebyggelsens karaktär. Skillnaderna mellan fasadens olika delar samt mellan trapphusenheternas fasadutformning får inte vara så subtila att endast ett tränat öga förmår upptäcka skillnaderna utan de ska kunna ses och tydligt uppfattas i gaturummet.

Byggnader ska ha en tydlig uppdelning mellan sockel, mitt och tak. Bottenvåning och eventuell uppstickande källare bildar tillsammans en "sockelväning" som ska ges en samordnad gestaltning med fokus på upplevelsen i ögonhöjd med högre detaljeringsgrad och omsorg om detaljer kring till exempel fönster och entréer. Sockeln ska ge tyngd åt byggnaden och en bas som visuellt förankrar den i gaturummet. För att våningen ska ha en tydlig och egen karaktär bör den skilja sig från de ovanförliggande våningarna på tre eller flera av följande punkter.

- Material
- Färg
- Struktur/form
- Detaljeringsgrad
- Storlek, placering och utformning av fönster



Indelningarna i trapphusenheter ska spegla byggnadens innehåll och funktion. Variation i utformningen vertikalt skapar en rytme i gaturummen som motverkar storskalig monoton och bidrar till en mera upplevelserik miljö. Ambitionen bör vara variation utan att sticka ut. Detta för ett behagligt helhetsuttryck där märkesbyggnader kan framhävas. Vertikalitet kan uppnås genom en kombination av variation i flera av följande punkter:

- materialval,
- färgsättning,
- takutformning och byggnadshöjd,
- placering av fönster och andra fasadutsmäckningar.

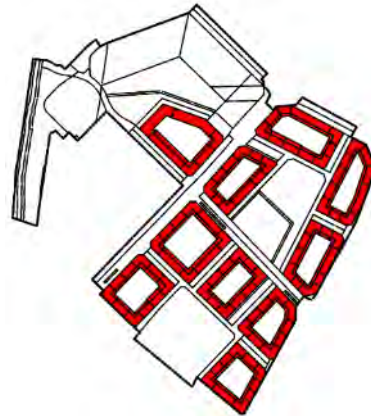
En enhetlig byggnadshöjd ska eftersträvas för varje fasadenhet.

#### **Bestämmelse**

Där inte annat anges ska minst 10 % av respektive fasads yta inom varje våningsplan utgöras av fönster.

#### **Motiv**

Syftet är att motverka slutna brandväggar på exempelvis gavlar där en del av kvarteret är högre än angränsande byggnad. 10 % ger minst ett stort fönster per våningsplan. Gavlar utgör en stor del av det upplevda gaturummet och ska ges samma omsorg som övriga fasader.



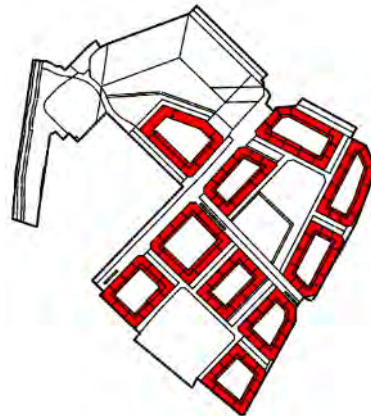
#### **Bestämmelse**

Inom användningsområdet ska fasader i bottenvåning, inklusive eventuell källarvåning ovan mark, som gränsar till lokalgata (GATA<sub>2</sub>) samt TORG till minst 20 % utgöras av transparent, glasad yta. Portiker, garageportar och fasader kring transformatorstationer räknas inte in i fasadytan.

#### **Motiv**

Regleringen av andel glas i bottenvåningar syftar till att förhindra stängda fasader i ögonhöjd och motverka upplevelsen av otrygghet. Regleringen är en avvägning mellan att de som vistas på gatan ska uppleva sig sedda och de boende inte ska störas av insyn. Med en andel av minst 20 % glasad yta eftersträvas att bottenvåningens fasad inte enbart utgörs av högt sittande bostadsfönster utan regleringen verkar för att exempelvis entréer och/eller bostadskomplement (cykel- och miljörum) får större glaspartier längs delar av fasaden.

Bestämmelsen gäller även för bottenvåningar som gränsar till lokalgata i angränsande detaljplan. Inom denna detaljplan har lokalgator beteckningen GATA<sub>2</sub>. Vid beräkning av andel glasad yta mäts fönsterhålets storlek, dvs inklusive karm och spröjsar. Fasadyta räknas längs hela användningsområdets längd mot respektive gata, från gatemark till bjälklagets överkant till våning två.





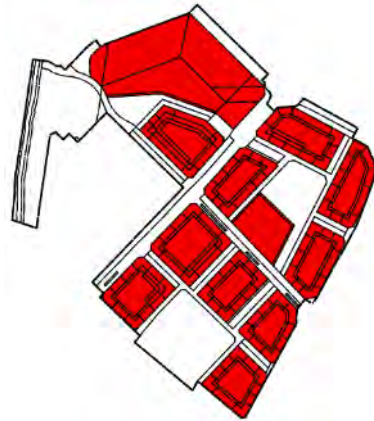
## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### **Bestämmelse**

Startbesked får inte ges för markarbeten förrän beslut om avhjälpandeåtgärder gällande förorenad mark erhållits av miljöförvaltningen. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

### **Motiv**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att erforderlig marksanering sker i samband med byggnation. Marksanering hanteras i genomförandet genom miljöbalken.

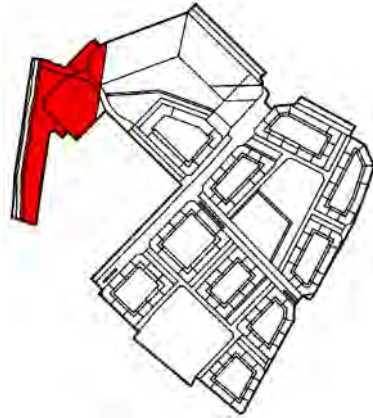


**Bestämmelse**

**a<sub>1</sub>** Strandskyddet är upphävt.

**Motiv**

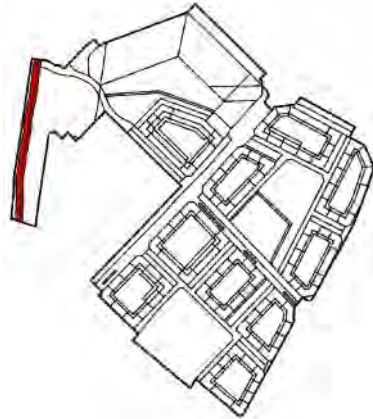
I planarbetet har en samlad bedömning gjorts att upphäva strandskyddet för allmän plats samt del av skolgård. Bestämmelsen säkerställer möjlighet till en utbyggnad av allmän park, skolgård samt ge möjlighet till att anordna en mindre vändplats vid nuvarande Deltavägen. Se motivering på sida 86.

**Bestämmelse**

**a<sub>2</sub>** Marklov krävs för alla åtgärder som innebär förändring av marknivån.

**Motiv**

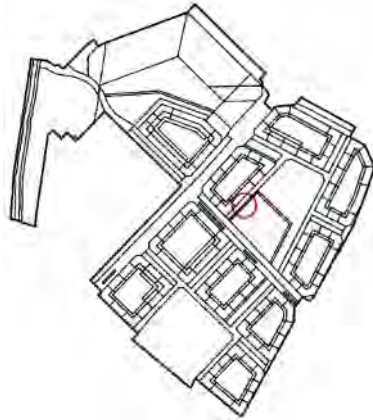
Stabilitetsutredning visar att marken närmast Kvillebäcken inte ska höjas eller sänkas utan åtgärder.

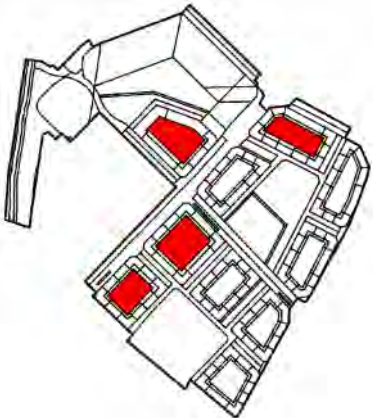

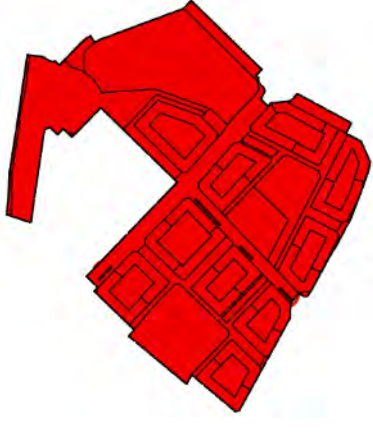
**Bestämmelse**

**u** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

**Motiv**

Bestämmelsen säkerställer utrymme för ledningar som inte ryms inom allmän plats gata.



<p><b>Bestämmelse</b></p> <p><b>g</b> Markreservat för gemensamhetsanläggning för gård.</p> <p><b>Motiv</b></p> <p>Mark som ingår i gemensamhetsanläggning för gård. Kan krävas vid etablering av förskola som behöver ha rätt att nyttja stora delar av gården även om kvarteret delas in i flera fastigheter.</p>	
<p><b>Bestämmelse</b></p> <p>Kommunen är huvudman för allmän plats.</p>	
<p><b>Bestämmelse</b></p> <p>Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.</p>	

## Genomförandefrågor

För uppföljning av mål, kvalitet och ekonomi samlat för hela Backaplan samordnas plan- och genomförandeprojekt inom samordningsorganisationen ”Huvudprogram för Backaplan”. Huvudprogrammet samordnar även planerings- och utbyggnadsfrågor som berör flera delområden.

## Huvudmannskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

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

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

I tabellen (Tabell 5) listas de anläggningar inom allmän plats som byggs ut inom detaljplanen, vilken funktion de har och vilka de är till nytta för. Tabellen redovisar även vilken kvalitetsnivå som krävs för de olika stadsrummen samt vilka som blir kostnadsansvariga för iordningställandet av den allmänna platsen.

Kvalitetsnivån refererar till tre nivåer:

*Standard* – följer i princip Göteborg stads tekniska handbok.

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

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

Kvalitet och gestaltning av de olika stadsrummen framgår av Kvalitetsprogram version 1.9 (Stadsbyggnadsförvaltningen 2025-10-06) samt Gestaltningprogram (Mareld landskapsarkitekter 2023) som är framtagna i samverkan med fastighetsägare och stadens övriga förvaltningar inom ramen för detaljplanen. Dessa dokument ska ligga till grund för utformningen av allmän plats.

Detaljplanen ingår i ett planprogramsområde, vilket är indelat i 4 delområden.

Detaljplanen ingår i delområde 2, se avsnitt Avtal, vilket används för att beskriva kostnadsansvariga i tabellen nedan.

## GRANSKNINGSHANDLING

Tabell 5. A5nläggningar inom allmän plats som byggs ut inom detaljplanen.

Anläggning/beteckning	Funktion/motiv	Standard/kvalitet	Kostnadsansvarig
Gata D/ Huvudgata (Lokal allmän plats)	Stadsgata som behövs i nätet av huvudgator inom Backaplan men inte förväntas få genomfartstrafik.	Standard - ingår i "Röda stadsrum". Se Kvalitetsprogram vers 1.9 sid 24-27 samt Gestaltningprogram sid 66-73.	Fastighetsägarna inom detaljplanen
Promenadstråket (Lokal allmän plats)	Viktig för planerad stadsmiljö och en förutsättning för möjliggörande av bostäder inom detaljplanen.	Medel/hög - Promenadstråk, ingår i "Gröna stadsrum" Se Kvalitetsprogram vers 1.9 sid 28-33 samt Gestaltningprogram sid 30-41.	Fastighetsägarna inom detaljplanen
Norra Deltavägen norr om kvarter 31,33/ Huvudgata (stomme)	Stadsgata som är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men som även är en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan.	Standard - ingår i "Röda stadsrum". Se Kvalitetsprogram vers 1.9 sid 24-27 samt Gestaltningprogram sid 66-73.	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel
Norra Deltavägen norr om kvarter 26/ Huvudgata (Lokal allmän plats)	Stadsgata som behövs i nätet av huvudgator inom Backaplan men inte förväntas få genomfartstrafik.	Standard - ingår i "Röda stadsrum". Se Kvalitetsprogram vers 1.9 sid 24-27 samt - Gestaltningprogram sid 16-23.	Fastighetsägarna inom detaljplanen
Deltavägen -Gata B/ Huvudgata (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan. Anslutning och anpassningsarbeten sker utanför planområdet (DP2).	Standard - ingår i "Röda stadsrum". Se Kvalitetsprogram vers 1.9 sid 24-27 samt Gestaltningprogram sid 66-73.	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel

## GRANSKNINGSHANDLING

Anläggning/beteckning	Funktion/motiv	Standard/kvalitet	Kostnadsansvarig
Kvillebäcksparken/ Stadsdelspark (stomme)	Stadsdelspark som är viktig för Backaplans stadsutveckling och en förutsättning för möjliggörande av bostäder. Parken hanterar skyfall och har en funktionell ekologisk kantzona intill bäcken. Anslutning- och anpassningsarbeten sker utanför planområdet.	Medel – stadsdelspark med stadsdelslekplats, ingår i “Gröna stadsrum”. Se Fördjupad förslagshandling Kvillebäcksparken version 2, 25-10-23	Fastighetsägare inom delområde 2
P3 - park i anslutning till kvarter 26-27 (Lokal allmän plats)	Bostadsnära park. Viktig för planerad stadsmiljö och en förutsättning för möjliggörande av bostäder inom detaljplanen. Magasinering av skyfall. Rening av dagvatten från intilliggande gata.	Medel – Bostadsnära park, ingår i “Gröna stadsrum”. Se Fördjupad förslagshandling Kvillebäcksparken version 2, 25-10-23 där park P3 redovisas.	Fastighetsägarna inom detaljplanen
Norra parken P2 (Lokal allmän plats)	Bostadsnära park. Viktig för planerad stadsmiljö och en förutsättning för möjliggörande av bostäder inom detaljplanen. Magasinering av skyfall från DP3 och DP1. Rening av dagvatten från gator som gränsar till parken.	Medel – bostadsnära park, ingår i “Gröna stadsrum”. Se Bostadsnära parker i DP3 23-03-02	Fastighetsägarna inom detaljplanen
Södra parken P1 (Lokal allmän plats)	Bostadsnära park. Viktig för planerad stadsmiljö och en förutsättning för möjliggörande av	Medel – bostadsnära park, ingår i “Gröna stadsrum”. Se Bostadsnära parker i DP3	Fastighetsägarna inom detaljplanen samt inom intilliggande detaljplan (DP2)

## GRANSKNINGSHANDLING

Anläggning/beteckning	Funktion/motiv	Standard/kvalitet	Kostnadsansvarig
	bostäder inom detaljplanen. Magasinering av skyfall från DP3 och DP2. Rening av dagvatten från gator som gränsar till parken.	23-03-02	
Resterande Lokalgator (Lokal allmän plats)	Gator för åtkomst till kvarteren. Gatorna är en förutsättning för omkringliggande kvarter inom detaljplanen.	Medel – lågfartsområde, ingår i ”Gröna stadsrum” respektive ”Gula stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers. 1.9 sid 28-33; 34-37 samt Gestaltningprogram sid 24-29; 16-23.	Fastighetsägarna inom detaljplanen
Flytt och komplettering av trängselskattestationer	Gatustrukturen inom DP3 öppnar nya gator som utan åtgärd skulle bli smitvägar i trängselskattesystemet.		Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel
Återvinningsstation (ÅVS)	Iordningställande av en ny återvinningsstation är en förutsättning för detaljplanen och föreslagen placering ligger utanför planområdet, se <i>Planens syfte och förutsättningar – Teknisk försörjning – Avfall</i>	Standard	Fastighetsägarna inom detaljplanen
Backavägen/Huvudgata (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och	Hög – central stadsgata, ingår i ”Röda stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers 1.9 sid 24-27 samt Gestaltningprogram sid 66-73.	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel

Anläggning/beteckning	Funktion/motiv	Standard/kvalitet	Kostnadsansvarig
	närområden till Backaplan.		

Ovan nämnda byggnationer inom allmän plats beskrivs närmare i avsnitt *Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet* och i framtaget trafikförslag PM Trafik- och utformningsförslag Backaplan DP3 (Cowi 2025-11-21).

### Ledningar

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

I samband med att DP3 genomförs och Backavägen färdigställs närmast DP3:s plangräns ska en spillvattenledning förläggas i Backavägen som efter omkopplingar ska försörja DP1:s kvarter, befintlig bebyggelse norr om DP1 samt kvarter 33 och 35 i DP3.

Befintlig elledning i nordvästra delen av planområdet tillhörande GENAB, behöver flyttas. GENAB ansvarar för ledningsflytten. Arbetet finansieras delvis av ledningsägaren delvis genom exploateringsbidrag från exploatörerna i DP3. Även ledningspaket längs Norra Deltavägen och Deltavägen innehållande vatten-, dagvatten- och spillvattenledning tillhörande Kretslopp och Vatten behöver flyttas till följd av detaljplanen. Arbetet finansieras av exploatörerna i DP3.

### Anläggningar inom vattenområde

Ansökningsprocessen om tillstånd för vattenverksamhet för åtgärder längs Kvillebäcken är påbörjad, ett samrådsunderlag är framtaget och avgränsnings- och undersökningssamråd har genomförts november 2025. I ansökan kommer bryggor, anläggande av ekologisk kantzon, utflackning av branta slänter som stabilitetsåtgärd, utgrävning av svämplan i ekologiskt syfte, avhjälpandeåtgärder gällande förorenad mark, anläggande av mjuka och hårda erosionsskydd samt uppdimensionerade dagvattenutlopp ingå. I ansökan ingår också anläggningar inom detaljplan 2. Sökande är exploateringsförvaltningen och Kretslopp och vatten.

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.

De broar som får planstöd i detaljplanen kan inte anläggas innan en omvandling av strukturen på västra sidan om Kvillebäcken är färdigställd. Marken närmst bäcken på västra sidan är idag i stor omfattning är privatägd. Förutsättningarna är oklara och eventuella broar inom detaljplan 3 ingår ej i ovan nämnd ansökan om vattenverksamhet. En ny ansökan kommer att behöva göras för bro/broar samt övriga eventuella anläggningar på bäckens västra sida inför anläggning.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Marken inom kvarter 27 är kommunalägd och avses enligt ramavtalet att markanvisas till aktör inom ramavtalet. Denna aktör kommer att bli ansvarig för utbyggnaden av kvarteret. Inom kvarteret planeras för en öppen gemensam parkeringsanläggning som avses omhänderta parkeringsbehovet för flera kvarter inom planområdet, innehålla platser för bilpool samt besöksparkering för området. Rättighet för andra kvarter att nyttja parkering inom kvarter 27 avses säkras genom parkeringsköp, som också bidrar till att finansiera uppförandet av parkeringsanläggningen.

Marken inom kvarter 26 är kommunalägd. Stadsfastighetsnämnden ansvarar för utbyggnad av skola och skolgård samt övriga erforderliga anläggningar inom kvarteret. Idrotts- och föreningsnämnden ansvarar för utbyggnad av idrottshall inom kvarteret.

Marken inom kvarter 34 är privatägd men ska förvärfvas av exploateringsnämnden. Baserat på genomförd åtgärdsutredning bedöms det sannolikt att byggrättsvärdet för kvarter 34 inte kommer att överstiga saneringskostnaderna för att iordningställa marken. Byggrätten får därmed ett negativt värde. Stadsfastighetsnämnden ansvarar för utbyggnad av förskola och övriga erforderliga anläggningar inom kvarteret.

Markområde som planläggs som kvartersmark för trafikområde avsedd för bilpool är privatägd men ska förvärfvas av exploateringsnämnden. Stadsmiljönämnden ansvarar för förvaltning av dessa trafikområden.

Exploatörerna Norra Backaplans Bostads AB samt Balder Projektutveckling AB ansvarar för utbyggnad av kvartersmark avseende kvarter 30-31, 33, 35 och 46-50.

På grund av områdets komplexitet kan ordningen för utbyggnad av kvartersmarken behöva hanteras genom etappindelning. Respektive exploatör ska inom sitt kvarter inrymma de tekniska anordningar (t ex transformatorer, dagvatten- och skyfallssåtgärder) som kvarteret kräver. Behov av transformatorstationer kan samordnas mellan angränsande kvarter. Byggnation inom kvartersmarken ska utformas i enlighet med gestaltungsprinciper i planarbetet.

### **Anläggningar för skyfall**

Ansvarsfördelning för skyfallsanläggningar följer Göteborgs stads Anvisning för hantering av skyfall. För att uppnå krav på skyfallshantering i enlighet med översiktsplanens tematiska tillägg har principer för höjdsättning inom planområdet tagits fram som innebär att skyfallsflödena i första hand styrs mot parker och kvartersmark för kommunal service, som på ett kontrollerat sätt är skapade som avledande skyfallsstråk och uppsamlade skyfallsytor. Under torrväder utnyttjas marken för rekreation, social interaktion och skolgård, och vid ett skyfall kommer de att fungera som uppsamlade skyfallsytor där vatten tillfälligt kan magasineras. På så vis fungerar gatorna med föreslagna höjdsättningsåtgärderna samt parker och skolgård med skyfallsmagasinerings även som skyfallsåtgärder. Kvillebäcken fungerar som skyfallsled.

Exploateringsnämnden ansvarar för utbyggnaden av samtliga gator och parker inom planområdet och ansvarar då också för, med Kretslopp- och vattennämnden som stöd och kravställare, att gatorna och parkerna följer höjdsättningsprincipen för planområdet så att anläggningarna fungerar avledande eller uppsamlade vid skyfall. Merkostnaden för att få anläggningar inom allmän plats att fungera som skyfallsanläggningar finansieras på

## GRANSKNINGSHANDLING

samma sätt som de gatu- eller parkanläggningarna de tillhör, se stycket om anläggningar inom allmän plats.

Stadsfastighetsnämnden ansvarar för utbyggnad av skolgård och ansvarar då på samma sätt för att med Kretslopp- och vattennämnden som kravställare, för att skolgård utformas som uppsamlande vid skyfall. Merkostnaden för att få anläggning inom kvarteretsmark för skoländamål att fungera som skyfallsanläggning finansieras av exploateringen.

### Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för utbyggnad av åtgärder utanför planområdet enligt [Tabell 6](#).

Anläggningar markerade med \* utförs i takt med att detaljplanerna genomförs och inom ramen för respektive exploateringsprojekt per detaljplan.

Tabell 6. Förteckning över anläggningar utanför planområdet

Anläggning/betekning	Funktion/motiv	Standard/kvalitet	Kostnadsansvarig
Backavägen/Huvudgata inom DP1 och DP2* (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplanens trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan.	Hög – central stadsgata, ingår i ”Röda stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers 1.9 sid 24-27 samt Gestaltningprogram sid 66-73	Fastighetsägarna inom delområde 2 och skattemedel.
Hjalmar Brantingsplatsen/Torg inom DP2 och DP4*(stomme)	Torg/plats som en betydelsefull del av en kollektivtrafiknod för Backaplan och stadens kollektivtrafiknät. Platsen ska även utgöra en central torgplats och huvudentré till hela Backaplan. Anslutning- och anpassningsarbeten kan behöva ske utanför planområdena.	Hög – centralt torg, ingår i ”Lila stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers 1.9 sid 20-23 samt Gestaltningprogram sid 42-65.	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel
Hjalmar Brantingsgatan/Huvudgata inom DP2 och DP4* (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplanens trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan. Anslutning- och anpassningsarbeten kommer	Hög – central stadsgata, ingår i ”Röda stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers 1.9 sid 24-27 samt Gestaltningprogram sid 66-73.	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel

## GRANSKNINGSHANDLING

Anläggning/betekning	Funktion/motiv	Standard/kvalitet	Kostnadsansvarig
	att ske utanför planområdena.		
Kvillebäcksvägen (också benämnd Deltavägen)/ Huvudgata inom DP2* (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan. Anslutning- och anpassningsarbeten kommer att behöva ske utanför planområdet.	Standard – ingår i ”Röda stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers 1.9 sid 24-27 samt Gestaltningprogram sid 66-73	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel
Deltavägen/ Huvudgata inom DP2* (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan. Anslutning- och anpassningsarbeten sker utanför planområdet (i DP3).	Standard - ingår i ”Röda stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers 1.9 sid 24-27 samt Gestaltningprogram sid 66-73.	Fastighetsägare inom delområde 2
Färgfabriksbron & Kvilleplatsen (separat eller påbyggd bef. bro utreds i GFS) inom DP2* (stomme)	Stadsgata med kollektivtrafik. Gatan är en förutsättning för hela Backaplans trafikflöden men är även en del i att binda samman staden och närområden till Backaplan. Anslutning- och anpassningsarbeten kan behöva ske utanför planområdet.  Kvilleplatsen är en viktig offentlig plats och Backaplans entré från väster, där mötet mellan kvarteren och stadsdelsparken sker vilket	Standard – bro och bussgata, ingår i ”Röda stadsrum”.  Hög – Kvilleplatsen central plats, ingår i ”Röda stadsrum”. Se Kvalitetsprogram vers 1.9 sid 24-27 samt Gestaltningprogram	Fastighetsägare inom delområde 2

## GRANSKNINGSHANDLING

Anläggning/betekning	Funktion/motiv	Standard/kvalitet	Kostnadsansvarig
	ställer krav på utformning och gestaltning av platsen.	sid 66-73 och sid 77-89.	
Stadsdelsparken med tillhörande broar inom DP2 och kommande detaljplaner DPÖ* (stomme)	<p>Se tabell 5 under anläggning <i>Kvillebäcksparken/ Stadsdelspark</i></p> <p>Avseende broar: Gångbroar är en viktiga för att binda samman stadens stråk för gående inom och i närområden till Backaplan. Gångbroar över vattenområdet och anslutning av gångbroar på västra sidan om Kvillebäcken sker utanför planområdena.</p>	<p>Se tabell 5 under anläggning <i>Kvillebäcksparken/St adsdelspark</i></p> <p>Park ska utformas i likhet med stadsdelspark inom DP2 och DP3. (Se Fördjupad förslagshandling Kvillebäcksparken version 2 25-10-23)</p> <p>Avseende broar: Medel</p>	Fastighetsägare inom delområde 2.
In-/utfart till Backa 173:2, Backa 168:4 och Backa 173:4 (stomme)	Med anledning av ombyggnation av Deltavägen behöver in- och utfart för fastigheterna anpassas till gatans nya utformning.	Standard	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel.

Anläggning/betekning	Funktion/motiv	Standard/kvalitet	Kostnadsansvarig
Anpassning cirkulationsplats Deltavägen-Norra Deltavägen (stomme)	Cirkulationsplats som planlagts inom DP0, byggs ut vid genomförande av DP3.	Standard	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel
Vändplatser Deltavägen (stomme)	Med anledning av ombyggnation av Deltavägen behöver vändplatser på befintliga Deltavägen anläggas.	Standard	Fastighetsägare inom delområde 2 och skattemedel
Anpassningar Norra Deltavägen	Åtgärder krävs i befintliga Norra Deltavägen, norr om det norra storkvarteret utanför planområdet. Omfattar gc-väg till och längs med del av Minelundsvägen.	Standard	Fastighetsägarna inom detaljplanen
Anpassningar Deltavägen (norra återvändsgatan)	Åtgärder (gc-väg) krävs i befintliga Deltavägen utanför planområdet, nordväst om det norra storkvarteret.	Standard	Fastighetsägarna inom detaljplanen

### Drift och förvaltning

Kommunen genom stadsmiljönämnden ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA och PARK, inklusive skyfallsanläggningar inom områdena. I driftansvaret för park ingår erosionsskydden som planeras längs Kvillebäcken.

Kretslopp- och vattennämnden ansvarar för drift och underhåll av huvudledning och utloppsbrunn från skyfallsytor i bostadsnära parker och skolgård. Markförvaltaren, stadsmiljönämnden, ansvarar för ordinarie drift och underhåll av bostadsnära parker med skyfallsfunktion i enlighet med stadens *Anvisning om hantering av skyfall* (Göteborgs

## GRANSKNINGSHANDLING

stad 2021). Stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för ordinarie drift och underhåll av skolgård med skyfallsfunktion. Kretslopp och vatten ansvarar för återställning av skyfallsanläggningar efter ett skyfall om behov uppstår.

Dagvattenanläggningar behövs i de planerade gatorna inom planområdet. Drift- och underhållsansvar ska ske i enlighet med framtagna överenskommelse för ansvarsfördelningen kring stadens dagvattenanläggningar (Göteborgs stad, 2021). För anläggningar där dagvatten avvattnas direkt från gator till reningsanläggning utan uppsamlade ledningar ansvarar stadsmiljönämnden för funktion, drift, underhåll och reinvestering. Kretslopp och vattennämnden har en bevakande och stödjande roll för hydraulik, rening och fördröjning samt övergripande ansvar för stadens dagvattenhantering i egenskap av VA-huvudman. Utgångspunkten är att stadsmiljönämnden ska äga och förvalta de blågröngrå lösningarna fram till förbindelsepunkten till Kretslopp och vattens ledningsnät. Kretslopp och vatten ansvarar för uppföljning och funktion genom provtagning av dagvatten och jord. En återvinningstation ska uppföras längs Deltavägen. Kretslopp- och vattennämnden ansvarar för drift och förvaltning av anläggningen.

Marken inom kvarter 27 är kommunalägd och avses markanvisas av exploateringsnämnden till exploatör som kommer bli ansvarig för drift och förvaltning av kvarteret.

Exploatörerna Norra Backaplans Bostads AB samt Balder Projektutveckling AB ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark avseende kvarter 30-31, 33, 35 och 46-50.

Stadsfastighetsnämnden ansvarar för drift och förvaltning av förskola och skola samt där tillhörande övriga anläggningar inom kvarter 26 och 34. Idrotts- och föreningsnämnden har investeringsmedel för byggnation av idrottshall i kvarter 26 och planerar för drift och förvaltning av den.

Respektive ledningsägare ansvarar för drift och förvaltning av ledningsnät med tillhörande anordningar.

### **Kommunala lokalbehov**

Inom planområdet kommer det behöva säkerställas lokaler för kommunala behov i form av förskola och bostäder med särskild service. Där kommunen inte redan äger marken är avsikten att mark eller ytor för dessa funktioner ska lösas genom förvärv. Förvärv kan ske som tvådimensionellt avgränsat fastighetsutrymme eller som 3D-fastighetsutrymme i det fall lokalen utgör del av en byggnadsvolym.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

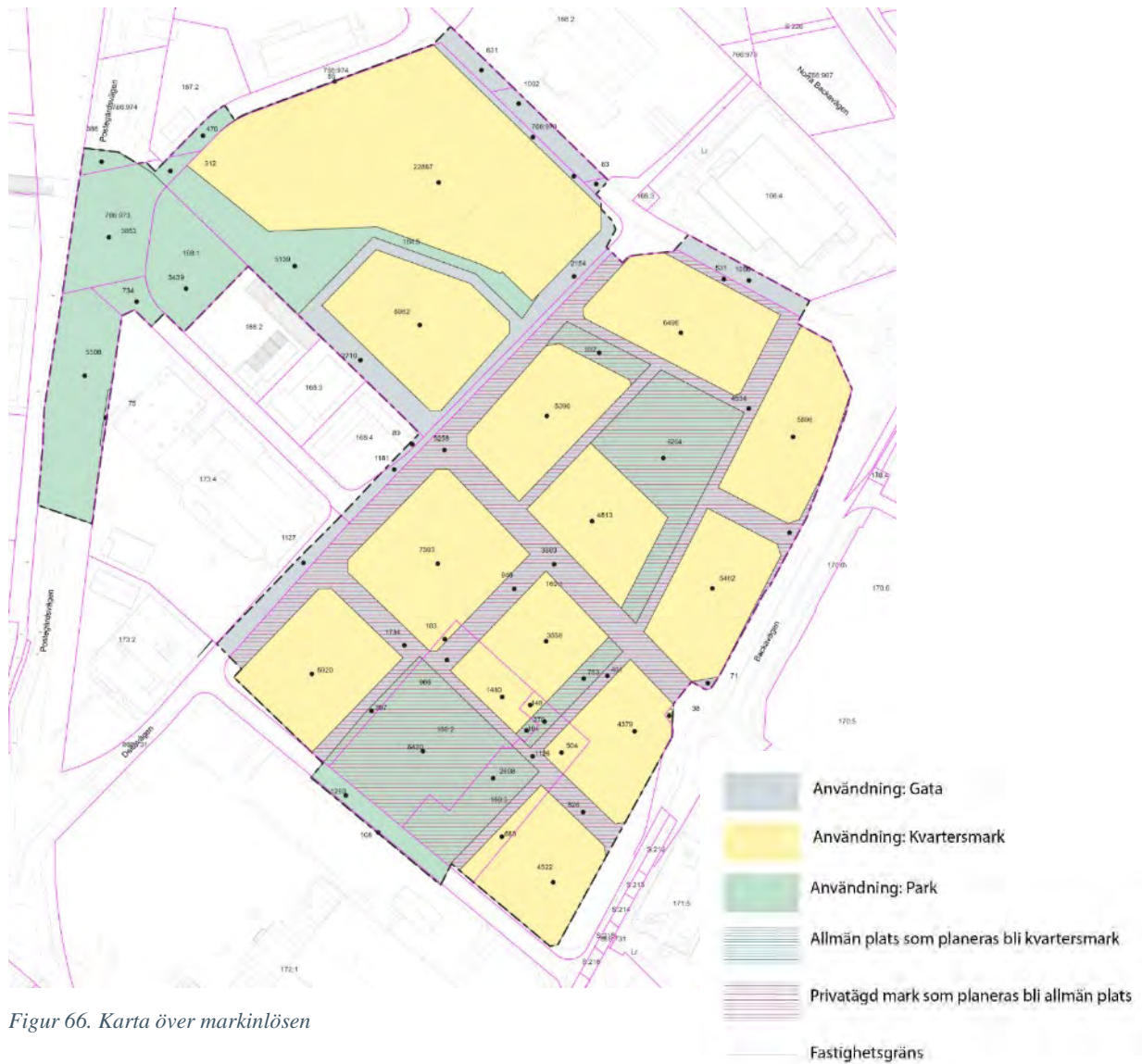
I tabellen nedan redovisas vilka fastigheter som berörs av markintrång för allmän platsmark eller som föreslås bli kvartersmark för kommunala behov. I tabellen framgår vilken typ av allmän platsmark, respektive ändamål för kvartersmarken, samt hur stor yta i kvadratmeter av fastighet som berörs. Fastighetsbeteckning för berörda fastigheter framgår i plankartan<sup>[00]</sup>. Redovisad fördelning är ett möjligt utfall, slutlig fördelning fastställs i samband med fastighetsbildning i genomförandeskedet.

## GRANSKNINGSHANDLING

Tabell 7. Förteckning över fastigheter som berörs av markinträng för allmän platsmark eller som föreslås avstå mark för kvartersmark för kommunala behov

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Planerad markanvändning
Backa 168:1		3 440 m <sup>2</sup>	Park
Backa 168:4		89 m <sup>2</sup>	Gata
Backa 168:5		4 864 m <sup>2</sup>	Gata
Backa 168:5		5 139 m <sup>2</sup>	Park
Backa 168:5		22 887 m <sup>2</sup>	Kvartersmark skola/idrottshall
Backa 169:1		22 882 m <sup>2</sup>	Gata
Backa 169:1		8 286 m <sup>2</sup>	Park
Backa 169:1		4 813 m <sup>2</sup>	Kvartersmark förskola mm
Backa 169:1	38 m <sup>2</sup>		Kvartersmark bostad mm
Backa 169:2		966 m <sup>2</sup>	Gata
Backa 169:2		6 524 m <sup>2</sup>	Park
Backa 169:3		1 126 m <sup>2</sup>	Gata
Backa 169:3		2 879 m <sup>2</sup>	Park
Backa 172:1		108 m <sup>2</sup>	Park
Backa 866:574		38 m <sup>2</sup>	Kvartersmark Bostad mm
Backa 173:4	75 m <sup>2</sup>		Handel
Backa 866:731		75 m <sup>2</sup>	Handel
Backa 766:974		85 m <sup>2</sup>	Kvartersmark skola/idrottshall
Ny fastighet	22 972 m <sup>2</sup>		Kvartersmark skola/idrottshall
Ny fastighet	4 813 m <sup>2</sup>		Kvartersmark förskola mm

I de fall en fastighet avstår markområde för allmän plats (gata/park) kommer dessa områden att fastighetsregleras till lämplig närbelägen kommunal fastighet.



## GRANSKNINGSHANDLING

I tabellen nedan redovisas de officialservitut och ledningsrätter som påverkas av detaljplanens genomförande. Fastighetsbeteckning för berörda fastigheter framgår i plankartan.

Tabell x. Förteckning över officialservitut och ledningsrätter som påverkas av detaljplanens genomförande.

<b>Akt</b>	<b>Härskande fastighet</b>	<b>Tjänande fastighet</b>	<b>Ändamål</b>	<b>Påverkan</b>
1480K-1994F1 08.1	Backa 169:1	Backa 169:2	Väg	Upphävs
1480K-2007F1 82.1	Backa 169:2	Backa 169:3	Vattenledning	Upphävs
1480K-2007F1 82.2	Backa 169:2	Backa 169:3	Avlopp	Upphävs
1480K-1994F1 08.2	Backa 169:1	Backa 169:3	Väg	Upphävs
1480K-2008F1 11.1	Göteborg Energi Ab	Backa 169:3	Ledningsrätt fjärrvärme	Upphävs
1480K-2008F1 11.2	Göteborg Energi Ab	Backa 169:3	Ledningsrätt starkström	Upphävs
1480K-2005F3 26.4	Backa 173:4	Backa 168:4	Parkering	Upphävs/ändras

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen har rättighet samt skyldighet att lösa in allmän platsmark som kommunen är huvudman för. Berörda fastigheter framgår i stycket om fastighetsrättsliga konsekvenser. Inlösen sker genom ansökan om lantmäteriförrättning, företrädelsetvis genom frivillig överenskommelse vilken avses tecknas i samband med exploateringsavtal.

### Befintliga servitut inom kvartersmark som planeras bli allmän plats, inlösen

Berörda servitut framgår i tabell under fastighetsrättsliga konsekvenser ovan. I de fall servitutsrättighet, som är föremål för inlösen, är till gagn för part i ramavtalet, beskrivet i avsnitt *Avtal*, är formerna för inlösen satta. För ledningsrätter läs stycket Ledningsrätt.

### Befintliga gemensamhetsanläggningar

Inom detaljplaneområdet finns en gemensamhetsanläggning (Backa GA:159) för parkeringsändamål mm som delägs av fastigheterna Backa 169:2 och Backa 169:3. Gemensamhetsanläggningen belastar utöver Backa 169:2 och Backa 169:3 även Backa 169:1. Vid genomförandet av detaljplanen kommer gemensamhetsanläggningen behöva upphävas.

### Fastighetsbildning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att området delas in i kvarter för bebyggelse och allmänna platser för områdets och allmänhetens gemensamma behov. Det

## GRANSKNINGSHANDLING

bedöms inte föreligga behov av ytterligare reglering genom fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen innebärande att kvartersmarken delas in i lämpliga fastigheter och allmän plats inlöses enligt stycke om *Mark ingående i allmän plats, inlösen*. Fastigheter för bostadsändamål, kan bildas på flera sätt, till exempel genom avstyckning. Kvartersinterna avstyckningar kan bli aktuella.

Detaljplanen reglerar maximal byggnadsarea för bostadsändamål för två till fyra användningsområden per kvarter. Syftet är att fastighetsägarna för respektive delområde ska vara oberoende av varandra, främst utifrån regleringen av exploateringsgrad. Fastighetsindelningen i en lantmäteriförrättning är inte bunden till de användningsgränser som regleringen av utnyttjandegraden är kopplad till. Det innebär dock stora svårigheter om fastighetsindelningen inte följer användningsgränserna. Inom ett användningsområde kan det, av samma skäl, bli svårt att stycka av mindre fastigheter utan att bygglov/genomförande av bebyggelse skett för hela användningsområdet. Fastighetsägarna som deltagit i detaljplaneprocessen är medvetna om komplikationen. En fastighet som sträcker sig över en användningsgräns eller en egenskapsgräns måste uppfylla kraven i respektive delområde.

Utifrån planens reglering om maximal byggnadsarea för bostadsändamål för två till tre användningsområden per kvarter krävs att avfallshanteringsfrågan beaktas vid fastighetsbildning. I enlighet med beskrivning i avsnitt xx är det inte möjligt att anordna angöring för avfallshämtning från alla kvarterssidor. Fastighetsägarna som deltagit i detaljplaneprocessen är medvetna om komplikationen och har utfäst att man kommer att hantera frågan i kommande förrättning.

Kvartersmarken kan indelas i 3D-fastigheter för att särskilja användningar till egna förvaltningsobjekt, exempelvis parkeringsanläggning eller förskola. 3D-fastigheter ska uppfylla de byggnadstekniska krav som ställs gällande brandceller, ventilation och övriga funktioner.

Före beviljande av bygglov ska följande fastighetsbildningsåtgärder vara genomförda:

- Allmän platsmark ska regleras till lämplig kommunal fastighet.
- Kvartersmark skola och idrottshall respektive förskola mm ska avstyckas till nya fastigheter.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggning bildas lämpligen för exempelvis garage eller för avfallshantering som försörjer flera fastigheters behov. Gemensamhetsanläggning för avfallsrum kommer krävas i flera kvarter om de delas upp på flera fastigheter då avhämtning inte kan ske från alla kringliggande gator (se på sida 97). Detaljplanen reglerar inte markreservat för gemensamhetsanläggningar för avfallsrum utan detta förutsätts hanteras av ägare till de fastigheter som har behov av gemensamt avfallsrum.

Detaljplanen reglerar markreservat för bildande av gemensamhetsanläggningar för gårdar på de bostadsgårdar där det kan bli aktuellt med förskola, se avsnitt *Bostadsgårdar*.

## GRANSKNINGSHANDLING

Vid 3D-fastighetsbildning kan krävas att gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamma nyttor som t ex trapphus, hissar, ledningar, avfallshantering, ventilation och övriga för byggnadens funktion nödvändiga anläggningar. Övriga gemensamhetsanläggningar inom och mellan kvarteren bildas efter behov.

### **Servitut**

Servitut kan bildas på kvartersmark i de fall det krävs för ett varaktigt behov hos någon fastighet. Var detta krävs får utvisas när kvartersmarken planeras vidare. Detaljplanen motsätter inte att servitut bildas.

Planbestämmelse om att byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän plats (p1) kan medföra att vissa anläggningar tillhörande byggnaden kan komma att behöva uppföras inom allmän plats. Om fastighetsägaren och kommunen finner det nödvändigt att anläggning uppförs inom allmän plats, ska fastighetsägaren försäkra sig om att denna har sådan rättighet, såsom servitut med kommunen som markägare innan anläggning uppförs. Anläggningen får inte vara i konflikt med allmän plats som utgör offentlig plats. Exempel på anläggningar som kan kräva servitut framgår i tabell med överväganden i avsnitt *Fasad i fastighetsgräns och hantering av privata tekniska anläggningar inom allmän plats*

### **Ledningsrätt**

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga eller nya 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 genomförandeaftalet 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.

Med anledning av att befintlig dagvattenledning behöver dimensioneras upp för detaljplanens behov i Deltavägen norra återvändsgata avser Kretslopp och vatten ansöka om ledningsrätt för VA-ledningar i berörd gata och på berörd kvartersmark för att ha åtkomst till dagvattenledningen även i framtiden.

### **Markavvattningsföretag**

Markavvattningsföretaget Kvillebäcken TF 1945 reglerar sektioner och bäckens flödeskapacitet med utgångspunkt i att bäcken vid tidpunkten avvattnade odlingsmark, Markavvattningsföretaget har en inaktuell deltagarskara och sedan många år saknat styrelse. Allt eftersom odlingsmarken bebyggs har bäcken i stället kommit att skötas av kommunen med stöd av ett gammalt avtal. Man kan alltså säga att markavvattningsföretaget inte längre fyller sin funktion. Exploateringsförvaltningen har tagit initiativ till att Kvillebäcken TF 1945 omprövas för nedläggning. Ansökan om nedläggning av Kvillebäcken TF 1945 har skickats till Mark- och miljödomstolen i mars

## GRANSKNINGSHANDLING

2025. En nedläggning skulle medföra att Göteborgs stad som markägare huvudsakligen kommer att överta ansvaret för bäcken så att bäckens sektioner inom planområdet kan förändras och att bäckfåran nedströms planområdet kan anpassas för ökade flöden.

Om Mark- och miljödomstolen beslutar att markavvattningsföretaget trots allt ska finnas kvar enligt beslutet 1945 bör det kontrolleras vilka konsekvenser ett ökat tillflöde från planområdet får för möjligheten att bruka marken enligt markavvattningsföretagets syfte. Då behöver det exempelvis bedömas hur ofta dräneringsnivån kommer överskridas och om detta kan accepteras eller om det skapar långsiktiga problem. Tillfälliga översvämningar kan möjligen tillåtas så länge markens brukbarhet inte försämras. Om markavvattningsföretaget kvarstår behöver antingen bäckens planerade sektioner förhålla sig till förrättningen 1945 eller utredas om markavvattningsföretaget behöver omprövas för att delar av bäckens utformning ska kunna förändras. Utredningarna i detaljplanen utgår ifrån förutsättningarna att Kvillebäcken TF 1945 läggs ned.

### **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 genomförande- samt exploateringsavtal.

## **Avtal**

### **Befintliga avtal som berörs**

Följande befintliga nyttjanderätter har identifierats inom planområdet:

- Arrende inom Backa 168:1, Backa 766:973 samt Backa 866:574 för industriändamål till förmån för Norra Älvstranden Utveckling AB. Avtalet kommer att sägas upp,
- Arrende inom Backa 766:973 för uppställningsplats till förmån för Mervita Backa 167:2. Avtalet kommer att sägas upp,
- Arrende inom Backa 866:731 för parkeringsändamål till förmån för Sibahuset vid Backaplan AB. Avtalet kommer att sägas upp,
- Arrende inom Backa 866:731 för reklamändamål till förmån för Clear Channel Sverige AB. Avtalet kommer att sägas upp,
- Arrende inom Backa 866:574 för parkeringsändamål till förmån för Sibahuset vid Backaplan AB. Avtalet kommer att sägas upp,
- Arrende inom Backa 168:5 för apparatskåp och portalben för trängselskattsanläggning till förmån för Trafikverket. Avtalet kommer att sägas upp i samband med att portalanläggningarna flyttas.

För redovisning av servitut och ledningsrätter, se avsnitt [Fastighetsrättsliga konsekvenser sida 167](#).

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

### **Avtal om fördelning av kostnader inom planprogrammets delområde**

Detaljplanen ingår i ett planprogramsområde, vilket är indelat i 4 delområden. Detaljplanen ingår i delområde 2. För fastighetsägare som ingår i den här detaljplanen har ett ramavtal samt med tillägg till Ramavtal (1) tecknats mellan fastighetsägare och kommunen. Syfte med ramavtalet är att bland annat tydliggöra fördelning av kostnader av allmän plats som är genomgående och till nytta för alla detaljplaner inom planprogrammet, delområde 2. Dessa allmänna platser för park och gata benämns i ramavtalet som Stomme. Finansieringen av allmän plats som ingår i Stomme sker dels genom skattemedel, dels genom exploateringsmedel. Allmän plats park och gata som inte ingår i stomme benämns lokal allmän plats. Lokal allmän plats ska finansieras genom exploateringsbidrag. Ramavtalet kommer ersättas av kommande exploateringsavtal med respektive byggherre/exploatör. Ramavtalet reglerar även att kostnader för omläggning av ledningar som är nödvändiga för plangenomförandet ska bekostas av de fastighetsägare som har nytta av åtgärderna, samt ersättning för mark och rättigheter som ska lösas in till följd av planen.



Figur 67. Delområden i Backaplan

### **Avtal mellan kommun och exploatör**

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

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och respektive exploatör angående genomförandet av 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. På grund av områdets komplexitet kan ordningen för utbyggnad av de olika kvarteren komma att hanteras i exploateringsavtal. Utbyggnad av kvartersmarken kommer även att behöva samordnas med angränsande allmän plats. Tidigare omnämnt ramavtal kommer att ligga till grund för de exploateringsavtal som ska tecknas.

Kommunen och respektive exploatör kommer även att ingå avtal om fastighetsbildning i syfte att överlåta mark som idag ägs av exploatörerna till kommunen avseende mark som blir allmän plats och eventuella servitutsåtgärder samt marköverlåtelseavtal avseende mark som blir kvartersmark för trafikområde, för förskola med mera.

Kommunen och berörda exploatörer avser att ingå avtal om parkeringsköp för den gemensamma öppna parkeringsanläggningen i kvarter 27. Avtal om parkeringsköp kommer att tecknas mellan kommunen och den exploatör som markanvisas kvarter 27 samt mellan markanvisad part och de övriga exploatörer som ska nyttja parkeringsanläggningen för att tillgodose sina parkeringsbehov.

Kommunen och berörda exploatörer avser att ingå avtal om mobilitet och parkering kopplat till parkeringstalen för exploateringen, samt om ytterligare mobilitetsåtgärder samt fortsatt arbete med hållbart resande kopplat till Mobilitet Backaplan.

### **Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare**

Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren till fastigheten Backa 168:4 i syfte att hantera inlösen av mark som planläggs som allmän plats gata på fastigheten.

Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren till fastigheten Backa 173:4 i syfte att hantera överlåtelse av mark som planläggs som kvartersmark för handel och som ska regleras in i fastigheten.

Kommunen avser att teckna överenskommelse som avser kostnads- och ansvarsfördelning avseende justering av in-/utfarter till fastigheterna Backa 168:4 och Backa 173:4.

## GRANSKNINGSHANDLING

Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren till fastigheten Backa 172:1 i syfte att hantera inlösen av mark som planläggs som allmän plats park på fastigheten.

### **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. Sprinkler, egen tank och stigarledningar ordnas och bekostas av exploatör inom kvartersmark. Kretslopp och vatten ansvarar för ledningar fram till förbindelsepunkt. För trycksatta stigarledningar och sprinklers krävs avtal mellan Kretslopp och vatten och exploatör. Merkostnader på det allmänna ledningsnätet som sprinklers och trycksatta stigarledningar medför bekostas av exploatör.

### **Övriga avtal**

#### **Buller**

Delar av kvartersmarken inom planområdet berörs av verksamhetsbuller från källor utanför detaljplanen. Berörda exploatörer behöver teckna avtal om åtgärder med fastighetsägare till anläggningar med verksamhetsbuller.

#### **Skyfall**

Om behov uppstår kommer fastighetsägarna inom DP2 ingå avtal med fastighetsägarna inom DP3 om anläggande av skyfallsyta i södra parken/P1 i relation till utbyggnaden av DP2s kvarter (kvarter 53-55).

### **Dispenser och tillstånd**

Tillstånd för, eller anmälan om vattenverksamhet kommer att krävas för åtgärder kring bäckens kantzonen. Kommunen samordnar sådant tillstånd/anmälan för arbetet i kantzonen. Andra åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten (pålning, schaktning samt djup grundläggning alternativt underjordiska källare/garage) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Biotoskyddsdispens för 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 om krav på strandskyddsdispens aktualiseras för genomförande av stadsdelsparken.

### Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2023

Granskning: 1:a kvartalet 2026

Antagande: 2:a kvartalet 2027

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande. Projektering förväntas att inledas så snart det är möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggnation inom området kan komma att ske löpande med start efter laga kraft och pågå under drygt tio år beroende av konjunkturläge.

### Utbyggnadsplanering

Med hänsyn till planområdet storlek och det omfattande arbete som krävs med kommunaltekniska anläggning och utbyggnad av kvartersmark kommer området byggas ut etappvis under flera år. Det kommer att krävas samordning med intilliggande detaljplaner och andra infrastrukturprojekt. Arbetet samordnas inom en arbetsgrupp för utbyggnadsplanering, där en preliminär skedesplan har tagits fram.

Några viktiga aspekter i utbyggnadsplaneringen berörande DP3 är:

- Tidigt anläggande av skyfallsanläggningar och parker. Det ska säkerställa skyfallshanteringen för byggnader som berörs av respektive skyfallsyta när de är färdiga för inflyttning samt tillgängliggöra parkerna för vistelse när de första boende flyttar beaktat att etableringstiden för parkerna är lång (ca 1 år). Om behov uppstår kommer fastighetsägarna inom DP2 ingå avtal med fastighetsägarna inom DP3 om anläggande av skyfallsyta i södra parken/P1 i relation till utbyggnaden av DP2s kvarter (kvarter 53-55).
- Tidig utbyggnad av röda och vissa gula gator för att säkerställa ledningsförsörjning och åtkomst till kvarter som avses byggas ut tidigt.

### Genomförandetid

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

### Planens genomförandetid

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

## Överväganden och konsekvenser

### Nollalternativet

Nollalternativet är en beskrivning av platsens möjlighet till utveckling och dess konsekvenser om detaljplanen inte antas.

Om detaljplanen för DP3 inte vinner laga kraft fortsätter nu gällande detaljplaner att gälla. För huvuddelen av området anges industri och handel som markanvändning. Nya verksamheter kan etableras i enlighet med detaljplanen, men det är inte möjligt att uppföra bostäder. Så länge tron på planändring med annan användning består kommer viljan att göra större investeringar i användningar utifrån gällande detaljplan vara låg.

Att inte utnyttja marken centralt i staden mer effektivt utifrån det behov av bostäder och övrig stadsutveckling som finns skulle innebära behov av att utveckla områden längre ifrån kollektivtrafik och service, vilket skulle kräva större utbyggnad av infrastrukturen och orsaka större miljöpåverkan.

En konsekvens av nollalternativet är att den vision som Program för Backaplan ger uttryck för inte förverkligas. Konsekvenserna för om DP3 eller både DP2 och DP3 inte kan genomföras är bland annat:

- En centralt belägen plats i Göteborg med tillgång till god kollektivtrafik fortsätter att användas främst för storskalig handel och mindre verksamheter eller ligger obebyggd en längre tid. För de angränsande områden som byggs om med bostäder riskeras en relativt otrygg omgivning.
- I DP3 planeras en skola för hela stadsdelen. Det kommer medföra brist på skolplatser om DP3 inte antas och förhindra vidare planering inom Backaplansområdet.
- Parken längs Kvillebäcken skulle fortsatt bara vara en gång- och cykelväg och åtgärder som planeras längs Kvillebäcken för bättre ekologisk kantzon skulle inte bli av.
- En återetablering utifrån gällande plan kan medföra olägenhet för de nybyggda områdena i DP1 och DP2 samt ett dåligt utnyttjande av platsen och den kollektivtrafik som finns i området.
- Det antal bostäder som är utlovade i Sverigeförhandlingen uppnås inte. Planerad spårväg i Backavägen blir då troligen inte av eller kräver annan finansiering.
- Marken inom planområdet skulle förbli ej sanerad och mängden hårdgjord yta består.

### 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.

## GRANSKNINGSHANDLING

Påverkan på Lundbyleden som riksintresse för kommunikationer bedöms kunna hanteras med gators utformning och lokalisering av parkeringsgarage vilket styr trafiken bort från Lundbyleden. I övrigt berörs inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen. Planområdet är inför planläggning i huvudsak ianspråktaget för handel, bussdepå och verksamheter med tillhörande parkering och trafikytor. Planområdets känslighet med hänsyn till befintliga värden och miljöproblem är liten med undantag för Kvillebäcken.

Detaljplanen föreslår att Backaplan utvecklas till en tät, grön och stadsmässig stadsdel med en god livsmiljö, som en del av innerstaden och Hisingens centrum. Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra bostäder, lokaler för centrumändamål samt social service i form av skola, förskolor och idrottshall i ett strategiskt läge och med en täthet som ger goda möjligheter till hållbara transporter. Föreslagen markanvändning har stöd i stadens översiktsplan, program för Backaplan samt övriga styrdokument.

### **Undersökningssamråd**

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan inför samråd samt en kompletterande undersökning inför granskning utifrån 10 kap. 1-3 § och 11-13 § MBF.

Kommunen initierade undersökningssamråd med länsstyrelsen i april 2022. Länsstyrelsen anger i yttrande 2022-05-25 att man då inte kunde utesluta att ett genomförande av detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen efterlyste en redovisning av vilka tänkta åtgärder som anses genomföras för att kunna bedöma att de är godtagbara och kan förväntas ge den önskade effekten. Länsstyrelsen framförde i samband med samrådet för detaljplanen att man delade kommunens bedömning att förslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Kommunen initierade ett kompletterande undersökningssamråd 2025-09-12 med anledning av ny rättspraxis där detaljplanen även kan antas falla inom definitionen av ”annat stadsbyggnadsprojekt” i plan- och bygglagen. Länsstyrelsen svarade vid det kompletterande samrådet att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta och behöver utredas vidare avseende påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten.

### **Undersökningssamråd med länsstyrelsen, svar 2022-05-25.**

Länsstyrelsens bedömning under tidigt undersökningssamråd (underlag från 13 april 2022) är att betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas. Underlaget redovisar flera negativa miljöeffekter som riskerar att uppstå om de inte hanteras tillräckligt. Länsstyrelsen ansåg att åtgärderna måste redovisas tydligare. Det gäller framför allt åtgärder för att klara miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten. Länsstyrelsen inväntar utredningarna till planarbetet som visar hur riskerna kommer hanteras på ett godtagbart och tillräckligt sätt.

### **Länsstyrelsens bedömning i samrådet**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

### **Kompletterande undersökningssamråd med länsstyrelsen, svar 2025-09-19**

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av

planens genomförande, inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare. Länsstyrelsen anser att genomförandet av planen kan innebära betydande miljöpåverkan utifrån att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan påverkas av erosionsskydd vid Kvillebäcken.

### **Ställningstagande om betydande miljöpåverkan**

Kommunens har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan utifrån en sammanvägd bedömning av identifierade omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Planområdet är inför planläggning i huvudsak ianspråktaget för handel, bussdepå och verksamheter med tillhörande parkering och trafikytor. Planområdets känslighet med hänsyn till befintliga värden och miljöproblem är liten. Befintliga grönytor längs Kvillebäcken utökas i och med planens genomförande och kompletteras med tillkommande park och grönytor i anslutning till den gröna promenaden genom området.

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.

- miljö kvalitetsnormer (MKN) och miljö kvalitetsmål (MKM) för NO<sub>2</sub> klaras för alla statistiska mått inom planområdet. För PM<sub>10</sub>, klaras MKN och MKM för 90-percentilen av dygnsmedelvärdet. För årsmedelvärdet klaras MKN inom hela planområdet, medan MKM överskrids på vissa platser, dock ej där människor vistas långvarigt. Kommande EU-gränsvärdena visar att dessa klaras för alla statistiska mått för både NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub>. Bedömningen är därmed att det ej kommer behövas åtgärder i efterhand.
- Kvillebäcken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte leda till att MKN vatten försämras. Området kring bäcken utformas som en ekologisk kantzon. Dagvatten renas lokalt innan det når Kvillebäcken. Växtbaserade erosionsskydd kan anläggas längs stor del av Kvillebäcken, där erosionsskydd behövs. Endast vid dagvattenutlopp och vid eventuella brofundament kan sten behövas. Kommunen bedömer att erosionsskydden inte kommer äventyra MKN. Planbestämmelse har införts för att tydliggöra växtbaserade erosionsskydd ska användas i första hand.
- Påverkan på Kvillebäcken och knölnaten när broar eller erosionsskydd ersätts eller tillkommer utreds lämpligen vid prövning enligt MB 11 kap (vattenverksamhet) av respektive åtgärd.
- Markföroreningar förekommer över gränsen för KM och MKM. Detaljplanen reglerar att erforderlig sanering krävs innan startbesked för bebyggelse ges. Åtgärdsutredning har tagits fram inför planens granskning för att säkerställa ekonomisk genomförbarhet.
- Höga bullernivåer förekommer främst utmed områdets huvudgator. Beräkningar visar att gällande riktvärden kan uppfyllas. I vissa lägen kan anpassade planlösningar krävas. Planbestämmelser har införts.
- Lundbyleden (riksintresse för kommunikation, MB 3. kap. 8 §) kan påverkas av tillkommande trafikmängder till Backaplan. Åtgärder görs i DP 3 för att styra trafik bort från Leråkersmotet, bland annat genom begränsning av BTA för

## GRANSKNINGSHANDLING

parkering, styrning av garageplaceringar och utformning av gator samt för att hålla bilandelen i området i enlighet med trafikstrategin.

Kommunens ställningstagande grundar sig 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 bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- 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 exploateringsavtal.
- Vid bedömning enligt MBF 10 § punkt 1–3 samt 11–13 §§ inte bedömts ge upphov till påtagliga negativa konsekvenser som inte hanteras genom åtgärder som inarbetats i planhandlingarna.

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. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Läs mer under kommande kapitel.

### Luftmiljö

Luftmiljöutredningen (COWI 2025–09-03) visar att både miljökvalitetsnormer (MKN) och miljökvalitetsmål (MKM) för NO<sub>2</sub> klaras för alla statistiska mått inom planområdet. Högst halter inom DP3 återfinns på Huvudgata B samt Norra Deltavägen, medan Lundbyleden resulterar i högst halter sett till beräkningsområdet.

För PM<sub>10</sub>, klaras MKN och MKM för 90-percentilen av dygnsmedelvärdet. För årsmedelvärdet klaras MKN inom hela planområdet, medan MKM överskrids längs med huvudgatorna inom planområdet samt på vissa lokalgator vid garageinfarter. Miljökvalitetsmålet överskrids dock ej på skolgårdar eller andra ytor där människor förväntas vistas långvarigt. Jämförelsen av resultaten mot de kommande EU-gränsvärdena visar i framtagna utredning att dessa klaras för alla statistiska mått för både NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub>. Bedömningen är därmed att det ej kommer behövas åtgärder i efterhand.

Jämfört med dagens situation sker en viss haltökning i det beräknade utbyggnadsscenarioet på Backavägen, Huvudgata B, D och E1 samt Norra Deltavägen. Den främsta orsaken till detta är alstringen av trafik från detaljplanen, vilken medför ett ökat trafikflöde på dessa sträckor. Det sker även en förtätning av gaturummen, vilket bidrar till en viss haltökning

## GRANSKNINGSHANDLING

längs dessa gator. En förändring av bebyggelsevolymerna kan ha en effekt på luftkvaliteten och det resultat som presenterats i Luftmiljöutredningen (COWI 2025-09-03). Graden av förändring spelar dock en avgörande roll. I det fall att någon av byggnadshöjderna kan komma att ändras i form av ett par tillkommande eller enstaka borttagna våningsplan, så har denna förändring ingen påverkan på resultatet för DP3. Detaljplanen begränsar variationen i byggnadshöjd med en lägsta och högsta byggnadshöjd.

Alla trafikprognoser använda i utredningen, både för NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub>, tar hänsyn till trafikallsträng från potentiell exploatering för Backaplan, och därför kan ses som värsta fall med avseende på trafik. Sedan den uppdaterade utredningen togs fram har trafikprognosen för området åter uppdaterats. Som beskrivs under Trafikutveckling och trafikanalyser på sida 60 finns flera osäkerheter gällande trafikanalyserna. Kommunens miljöförvaltning har dock gjort analyser utifrån vad som kan utläsas ur utredningen och ett scenario med högre trafikflöden och konstaterat att korrigering av trafikflödena inte ger resultat där halterna riskerar överskrida dagens gränsvärden. Årsmedelvärdet för PM<sub>10</sub> skulle kunna hamna över 2030-gränsvärdena och 95-percentilen för PM<sub>10</sub> dygn skulle hamna strax under kommande gränsvärden. NO<sub>2</sub> vore inget problem vid ett sådant scenario.

Uppdaterad utredning visar på lägre halter än vad som beräknades i detaljplanens samråd. Detta beror främst på förändrade trafiksiffror till följd av infrastrukturförändringar, såsom enkelriktningen och återvändsgator samt beslutade ändringar i projekt Lundbyleden. I den uppdaterade utredningen har även nya urbana bakgrundshalter applicerats samt en uppdatering av det meteorologiska typåret, vilket påverkar vindflödet och -hastigheterna i området.

### Vattenmiljö

Göta älv och Kvillebäcken är värdefulla vatten i området och kan påverkas genom planens genomförande. Planförslaget syftar till att se till att denna påverkan minimeras genom en god vattenhantering. Vattenförekomsterna Göta älv och Kvillebäcken kan påverkas positivt av att dagvattnet inom området efter genomförande av detaljplanen renas vilket inte sker för befintlig situation.

Detaljplanens effekter på miljö kvalitetsnormer i vattenförekomsten Kvillebäcken samt eventuella effekter på den mycket sällsynta växten knölnate som finns i vattendraget har utretts med syfte att åskådliggöra hur de föreslagna åtgärderna sammantaget påverkar Kvillebäcken, som i dagsläget har måttlig ekologisk status (VISS 2024). Knölnaten är en ansvarsart för Göteborg vars speciella ekologi inte alltid är kompatibel med åtgärder för bättre ekologisk status. I rapporten *Backaplan DP3, Detaljplanens inverkan på status och knölnate i Kvillebäcken* (Sweco 25-07-22) presenteras rekommendationer angående åtgärdernas mer specifika utformning.

### Påverkan på Knölnate

De åtgärder som föreslås, i den för planen tillhörande förslagshandlingen för Kvillebäcksparken (Exploateringsförvaltningen, 25-10-23,) bedöms sammantaget

## GRANSKNINGSHANDLING

medföra neutrala till negativa effekter på Knölnaten. Förbättringar i morfologi, genom implementerandet av en ekologisk kantzon och framgrävande av svämplan kan ge positiva effekter på arten i Kvillebäcken. Dock kan detta komma att gynna andra konkurrerande växtarter än mer än knölnaten.

Risk för negativ påverkan finns från anläggandet av erosionsskydd och dagvattentillförsel. Ökade dagvattenutsläpp kan potentiellt minska de lämpliga ytorna för arten något, till följd av lokal flödespåverkan från de, vid kraftiga regn, betydligt högre dagvattenflödena. Utformningen av utsläppspunkterna kan dock ha stor inverkan på i vilken utsträckning denna effekt inträffar. Erosionsskydd kan misstänkas ha negativa effekter om hårda lösningar blir nödvändiga. Om mjuka, vegetationsbaserade skydd anläggs bedöms påverkan vara försumbar. (SWECO 2025-07-22) Dagvattenrenings- och fördröjningslösningar planeras som förväntas kapa flödestoppar i ledningsnätet vid kraftiga regn. De flöden som beräknats teoretiskt i dagvatten- och skyfallsutredning, och varit underlag i utredningen om MKN och Knölnaten, är maxflöden utan fördröjningsåtgärder. (Kretslopp och vatten 2025-11-20). Utgångspunkten i projektet är mjuka erosionsskydd på alla sträckor förutom vid dagvattenutlopp, eventuella broar och där träd kan behöva skyddas.

Åtgärdsförslag i bifogat Knölnateinventering (Enviroplaning 2025-12-12) innefattar skötselåtgärder så som till exempel gallring och rensning samt begränsning av muddring och fortsatt regelbunden inventering. Dessa åtgärder regleras inte i detaljplanen.

### Påverkan på MKN-vatten

Status för Kvillebäcken är att vattenförekomsten år 2023 har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Målet är att uppnå god kemisk status och god ekologisk status år 2027 med undantag för bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. (VISS 2023).

I utredningen Detaljplanens påverkan på status och knölnate i Kvillebäcken beskrivs påverkan på biologiska, och kemiska kvalitetsfaktorer, näringsämnen och hydromorfologi (Sweco 2025-07-22).

Vattenmyndigheten har klassificerat två **biologiska kvalitetsfaktorer** i Kvillebäcken, *Påväxt-kiselalger* och *Fisk*. Planen bedöms sammantaget medföra positiva effekter för de biologiska kvalitetsfaktorerna genom förbättringar i fysisk miljö kring vattendraget, med mer varierande biotoper, och en naturligare övergång mellan land och vatten, vilket kan gynna exempelvis bottenfauna och fisk. Avhjälpandeåtgärder mot förorenad mark som på sikt bör leda till minskad tillförsel av förorenande ämnen är också positivt för livet i Kvillebäcken.

Ökande ytor som avvattnas mot Kvillebäcken kan potentiellt medföra mer föroreningar och påverkan på **kemiska kvalitetsfaktorer** om inte tillräcklig rening av vattnet sker på vägen dit. Enligt dagvattenutredningen är en minskning av föroreningshalter och föroreningsmängder dock möjlig med tillräckligt dimensionerade reningsåtgärder. Alla analyserade parametrar uppnår stadens beslutade målvärden för dagvatten (Kretslopp och vatten 2025-11-20). Föroreningsberäkningar visar att halter (mikrogram per liter) av tungmetaller bly, koppar, zink och krom minskar betydligt i dagvatten från planområdet efter exploatering då rening har införts jämfört med före exploatering. Kadmium beräknas

## GRANSKNINGSHANDLING

ej minska. Föroreningsmängder för samtliga utredda tungmetaller utom krom beräknas minska i dagvatten till Kvillebäcken efter exploatering med rening jämfört med före exploatering, i storleksordningen drygt 50–80% beroende på ämne. Halter och mängder av suspenderat material och benzo(a)pyren beräknas minska. (Kretslopp och vatten 25-11-20). Avhjälpandeåtgärder mot förorenad mark som på sikt bör leda till minskad tillförsel av förorenande ämnen är positivt för kemisk status i Kvillebäcken. Med förändrad markanvändning i kombination med renings- och fördröjningsåtgärder innan dagvattnet når ledningssystemet blir förbättringen ännu större. Det bedöms osannolikt att åtgärderna i den fördjupade förslagshandlingen räcker för att höja status för kemiska kvalitetsfaktorer i vattenförekomsten som helhet, men den lokala påverkan bedöms vara positiv. Planen försämrar inte befintlig situation och förhindrar inte möjligheten till att uppnå målen kopplat till MKN-vatten. Planen visar dessutom potential till förbättring om alla föreslagna åtgärder genomförs. För miljö kvalitetsnormerna görs därför bedömningen att planen avseende på föroreningar inte kommer påverka ekologisk och kemisk status för Kvillebäcken negativt.

Vattenmyndigheten har bedömt status för kvalitetsfaktorn **näringsämnen** till otillfredsställande, med en observerad halt totalfosfor cirka fyra gånger högre än referensvärdet. För att uppnå god status behöver koncentrationen i Kvillebäcken sänkas från 69 till 34,4 µg/l. I utredningen om detaljplanens påverkan på MKN och knölnaten står ”Då en större mängd dagvatten kommer ledas till Kvillebäcken blir dock förbättringen avseende tillförseln av fosfor till vattenförekomsten mindre, om någon alls, och för kväve ökar tillförseln från området. Åtgärderna kan därmed, enligt vad som specificerats i dagvatten- och skyfallsutredningen från 2022, inte anses ha mer än neutrala effekter avseende kvalitetsfaktorn *Näringsämnen*.” (SWECO 2025-07-22 sida 24). Som utredningen påpekar baseras bedömningen på beräknade halter i samrådet men att större ytor för rening planeras att avsättas än vad som ingick i utredning 2022. Efter samrådet har beräkningarna i dagvatten- och skyfallsutredningen uppdaterats utifrån bland annat större planområde, större andel separerat avloppsvatten vid befintlig situation, där mer dagvatten leds till Kvillebäcken i stället för till Ryaverket, och större ytanspråk för rening på kvartersmark och allmän plats. För fosformängderna till Kvillebäcken via dagvatten innebär de nya beräkningarna på grund av ovanstående ändringar högre värden för befintlig situation samt en betydande minskning av fosformängderna efter planens genomförande. Fosformängderna till Kvillebäcken beräknas vara 18 kg/år före exploatering och 8,8 kg /år efter exploatering då rening införts. Tillförsel av kväve i dagvatten till Kvillebäcken beräknas minska från 250 kg/år före exploatering till 100 kg/år efter exploatering med införande av rening. (Kretslopp och vatten 2025-11-20)

I förlängningen bör minskningen påverka inte bara Kvillebäcken utan även Göta älv då Kvillebäcken mynnar i Göta älv samt att dagvatten kopplas bort från Ryaverket och därmed bidrar till effektivare reningsprocess på avloppsreningsverket. Utöver detta bidrar separering av dagvatten- och spillvatten till minskat behov av bräddning från kombinerat ledningsnät vilket i sin tur minskar näringstillförsel.

Påverkan på vattendragets **hydromorfologi** har bedömts utifrån konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd. Störst påverkan ur samtliga aspekter

## GRANSKNINGSHANDLING

bedöms anläggandet av erosionsskydd få genom exempelvis påverkan på flödesenergin, motverkan av vattendragets förmåga att själv reglera sitt utseende mot ett mer naturligt tillstånd och påverkan på bottensubstrat och kantzoner. Erosionsskyddens utformning har stor effekt på vilken påverkan som kan antas. Applicerandet av mjuka, biologiska erosionsskydd bedöms inte ha nämnvärd påverkan på hydrologisk regim jämfört med nuläget. Den fördjupade stabilitetsutredningen (Markera 2025-10-24) bekräftar att mjuka, växtbaserade erosionsskydd kan användas i stor utsträckning. Lokalt vid trumutlopp samt under och i anslutning till broar kommer dock erosionsskydd av sten erfordras.

Åtgärderna i den för planen tillhörande förslagshandlingen för Kvillebäcksparken (Exploateringsförvaltningen, 2025) bedöms i sin helhet vara tillåtliga utifrån MKN. De bör inte leda till försämring för någon ekologisk kvalitetsfaktor, och uppfyller därmed *icke försämrings-kravet*. Åtgärderna bedöms inte heller äventyra uppnåendet av MKN, då de i relation till nuläget inte försämrar möjligheterna till framtida förbättrande åtgärder. Sammantaget bedöms de åtgärder som planeras ha positiva effekter på de parametrar som avgör status för en vattenförekomst, om än inte till den grad att de når över en statsgräns till ett förbättrat tillstånd enligt HVMFS 2019:25. Detta delvis eftersom en sådan liten del av vattenförekomstens totala längd ligger inom planområdet.

Bedömningen av MKN behöver dock enligt boverket handledning från 2024 *Att följa miljökvalitetsnormer i detaljplanering*, hanteras ur ett bredare perspektiv än för den enskilda detaljplanen. I utredningen (Sweco 2025-07-22) bedöms, med hänsyn till den sällsynta knölnaten men även stadsbild, att bättre förutsättningar, för åtgärder som bidrar mer till god status på vattenförekomstnivå, finns på andra platser längs Kvillebäcken. Denna bedömning baseras även på ytor som Göteborgs Stad inte har rådighet över.

### Sammanvägning

De åtgärder som planeras inom detaljplanen bedöms sammantaget ha positiva effekter på ekologisk status för vattenförekomsten Kvillebäcken, stärka den biologiska mångfalden i området, och därmed vara tillåtlig enligt MKN. Knölnaten bedöms inte nämnvärt påverkas av åtgärderna i den fördjupade förslagshandlingen för Kvillebäcksparken, även om det föreligger en liten risk för försämring. Detta särskilt genom anläggandet av erosionsskydd och de ökade dagvattenflödena till bäcken. De förändrade dagvattenflödena bedöms i övrigt ha positiva effekter på status, genom en mer naturliknande hydrologisk regim, men framförallt genom att bidra till att minska behovet av bräddningar av orenat avloppsvatten till Kvillebäcken. Införandet av dagvattenrening bedöms ge en positiv effekt på status avseende både förorenande ämnen (PRIO och SFÄ) och näringsämnen.

Erosionsskydden har visat sig kan vara mjuka i stor omfattning och att inte separera dagvatten och avloppsvatten bedöms ha en större negativ effekt än de ökade flödena till Kvillebäcken som separeringen medför. Den största delen av den ökade andelen dagvatten som leds till Kvillebäcken till följd av separeringen kommer att mynna nere i Kvillebäckskanalen och inte inom området för DP2/DP3. För att underlätta för knölnaten krävs anpassade underhållsarbeten.

## GRANSKNINGSHANDLING

Åtgärd	Knölnate	Biologiska kvalitetsfaktorer	PRIO och SFÅ	Näringsämnen	Konnektivitet	Hydrologisk regim
Anläggning av ekologisk kantzon	(+)	+	+	+	+	(+)
Framgrävning av svämplan	(+)	+	+	+	+	(+)
Anläggning av erosionskydd	(-)	(-)	N	N	(-)	(-)
Förändring av dagvattensystem	-	(+)	+	(+)	N	(+)
Avhjälpandeåtgärder förorenade massor	(+)	+	+	N	N	N

+	Positiv
(+)	Neutral (positiv)
N	Neutral
(-)	Neutral (negativ)
-	Negativ

Figur 68 Sammanställning av identifierade påverkanskällor och dess påverkan på knölnate samt olika delar av ekologisk och kemisk status i vattenförekomsten (Sweco 2025)

### Grundvatten

En upplysning har införts på plankartan för att påminna om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Åtgärder för att undvika påverkan på grundvattnet hanteras i projekteringen.

Ett PM kring grundvattensäkerhet har tagits fram (Fluntinge AB, 2024-04-15) för att beskriva metoder och åtgärder som säkerställer att grundvattennivån inom området inte kommer att påverkas av den planerade bebyggelsen inom kvartersmark.

### Biologisk mångfald

De nya parkerna och den ekologiska kantzonen längs Kvillebäcken kommer öka andelen grönska och ge flera positiva effekter för växter och djur inom Backaplan. Avhjälpandeåtgärder och stabilitetshöjande åtgärder kommer att medföra att viss andel av den befintliga växtligheten, i synnerhet fältskikt och buskvegetation inte kommer kunna bevaras. Merparten av ytor med befintliga träd inom nuvarande stadsdelspark, Kvillebäcksparken, har lägre förekomst av föroreningar och generellt finns behov av att schakta bort massor till 0.5-1 meters djup för att uppnå krav för känslig markanvändning. De befintliga träden prioriteras och kommer i stor omfattning kunna bevaras. Schakt ska endast utföras i rotzon om det förbättrar för trädet. I samband med projektering av parken krävs fördjupande utredningar avseende markmiljö. I utbyggnadsskedet görs en §28 anmälan enligt 10 kap. miljöbalken, och erforderlig kontrollprovtagning görs under entreprenaden.

Hög belastning på parker, bostadsgårdar och skol-/förskolegårdar riskerar att medföra högt slitage och öka behovet av skötsel samt begränsade utformningsmöjligheterna av ytorna. En slitagetåligare utformning blir ofta dyrare och kan upplevas torftigare, som vid

mer hårdgjorda ytor och upphöjda planteringar. Detta kan få en negativ påverkan på grönytefaktorn i Backaplan liksom en negativ påverkan på de gröna miljöernas förmåga att leverera ekosystemtjänster, både vad gäller kvantitet och kvalitet. Sammantaget bedöms omvandlingen av området medföra mer grönska än idag och vara positivt för den biologiska mångfalden.

### **Sol- och dagsljus**

Solljus är en viktig stadsbyggnadskvalité både för boende och besökare i området men även för växtligheten. Gränsvärden för vad som kan anses vara tillräckligt solljus är inte reglerade i lagstiftning. Skriften Solklart (Boverket 1991) ger viss vägledning som referens. Denna rekommenderar 5 timmars solljus mellan 9–17 på lektytor och sittplatser utomhus vid vårdagjämningen.

En sol- och dagsljusanalys har tagits fram under planarbetet baserad på en schematisk strukturmodell av bebyggelseförslaget (White 2025-10-01). Analysen baseras på en förenklad modell och har en felmarginal, men ger en indikation på hur bra förutsättningar projektet har för att skapa trivsamma och gröna gårds- och gaturum samt ljusa, solbelysta vistelserum i lägenheterna. I flera kvarter planeras garage under kvarterens gårdar. Figuren nedan redovisar solförhållanden på gårdar som ligger i nivå med omgivande gator. Uppförs garagen upphöjda i förhållande till omgivande marknivåer förbättras solförhållandena på gårdarna något.



Figur 69. Beräkning av antalet timmar med sol vid vårdagjämning (White 25-10-01), gård belägen i markplan (vid garage med upphöjd gård blir solförhållandena något bättre).

Boverkets rekommendation om 5 timmar sol vid vår- och höstdagjämning klaras inom del av 5 gårdar medan 5 gårdar får mindre än 5 timmars sol. Minst tillgång till sol får kvarteren utmed Backavägen. Med hänsyn till både stadsbild och trafikbuller har det bedömts som mindre lämpligt att sänka byggnadshöjden mot Backavägen i syfte att öka solinstrålningen på gårdarna. Backavägen har ett brett gaturum som på den östra sidan kantas av högre bebyggelse och det har med hänsyn till detta bedömts som lämpligt att även bebyggelsen på den västra sidan har en motsvarande höjd (i allmänhet 7–8 våningar). På motsvarande sätt har det med hänsyn till stadsrummen kring parkerna bedömts som lämpligt att angränsande byggnader ska ha höjden lägst 5 våningar.

Utförda solstudier visar att vissa fasader får begränsat med solljus vid vår- och höstdagjämning. Med genomgående lägenheter bedöms det dock vara möjligt att skapa planlösningar där minst ett rum i varje lägenhet får tillgång till direkt solljus vid vårdagjämningen.



Figur 70. Beräkning av tillgång till dagsljus (White 25-10-01)

Enligt Boverkets byggregler ska bostäder vara utformade så att de har tillgång till dagsljus motsvarande en dagsljusfaktor om minst 1,0 procent, för minst halva den sammanlagda bedömda ytan av samtliga rum i bostaden, där människor vistas mer än tillfälligt.

Dagsljusstudien visar att knappt 2 % av fasadytorna har hörn med svåra dagsljusförhållanden (röda fasadytor i figuren ovan). Dagsljusstillgång har säkerställts med test av typ-lägenheter i kritiska lägen. I lägen markerade med gul och orange kan krävas detaljerade studier för att visa om det möjligt att uppföra loftgångar eller balkonger med hänsyn till behovet av dagsljus. Bebyggelsen bör utformas så att ”röda” fasader minimeras för att möjliggöra vistelserum i dessa delar. Det gäller främst kvarter 30, 31, 33, 48 och bottenvåningar i kvarter 49 och 50. De sistnämnda skuggas av bebyggelse i angränsande DP2. Sol- och dagsljusstudien inbegriper en bilaga med de åtgärder som krävs för att klara dagsljuskraven i bottenvåningarna Dagsljusstillgången har i de kritiska lägena säkerställts med att fastighetsägarna utfört test av typ-lägenheter. Ett alternativ är också att placera lokaler som inte bedöms lika dagsljuskänsliga i dessa lägen.

I de närliggande parkerna finns möjlighet till utevistelse i miljö med goda solförhållanden. Vid en sammanvägning av olika aspekter såsom stadsbild, boendekvalité och trafikbuller har sammantaget solförhållandena för de boende bedömts som acceptabla. Störst konsekvens får de bristande solförhållanden för personer som har begränsad rörelseradie. Exempelvis. Barn som är för unga för att själva gå till parken eller personer med nedsatt rörelseförmåga eller behov av ledsagning som blir begränsade till en relativt mörk bostadsgård.

Redovisad solstudie visar solförhållandena om max antalet våningar byggs ut med träbyggnadsteknik inom samtliga egenskapsområden. Hur hög bebyggelsen blir påverkas

## GRANSKNINGSHANDLING

av hur mycket lokaler för centrumändamål som exploatörerna väljer att bygga. Antalet våningar kan generellt sänkas med en våning i delar av kvarteren om endast lägsta yta för centrumändamål byggs ut. Fastighetsägarna ser inte potential för så mycket verksamhetslokaler bottenvåningarna som detaljplanen medger, speciellt inte mot lokalgatorna. Verkligen byggnadshöjd och därmed tillgången till solljus påverkas även av om kvarteren byggs ut med träbyggnadsteknik eller med betongteknik. Träbyggnadsteknik innebär generellt högre våningshöjder. Solförhållanden på gårdarna beror dessutom på om på vilken höjd garagen placeras, där det medges under gårdarna. Sammanfattningsvis kommer verkliga solförhållanden i flera kvarter med stor sannolikhet bli bättre än vad som framgår av solstudien.

### Geoteknik

Genomförandet av stabilitetsåtgärder innebär att slänter i viss mån behöver fläckas ut vilket innebär en bortschaktning/omfördelning av massor. Åtgärdernas tillfälliga konsekvenser då arbeten utförs innebär att den befintliga vegetationen försvinner, det som tas bort bedöms dock inte ha några påtagliga naturvärden och området kommer genom skyddet av den ekologiska kantzonen och anläggandet av parken att återfå vegetation. Åtgärderna innebär även permanenta förändring av bäckfårans profil.

Erosionsskydd behöver i största möjliga mån anpassas för att inte påverka MKN-vatten eller knölnaten. Det innebär att stabilitetsåtgärderna i största möjliga mån ska utformas med naturlika metoder. Geotekniska utredning liksom MKN utredning bedömer att detta är möjligt genom stor andel mjuka erosionsskydd. Åtgärdernas konsekvenser för Kvillebäcken bedöms därmed hanterbara. Åtgärderna bedöms även ekonomiskt genomförbara.

### Markmiljö

Detaljplanen innebär omfattande sanering av marken. Planens genomförande kommer innebära att markförhållandena inom området kraftigt förbättras ur ett föroreningsperspektiv, och innebära att inga beaktansvärda risker för människors hälsa eller för miljön kvarstår. Därtill kommer avlägsnandet av förorenade massor att minska spridningsriskerna till närområdet.

Saneringen bedöms vara tekniskt genomförbar men innebär höga kostnader som påverkar exploateringsekonomin för genomförandet av detaljplanen. Berörda parter är medvetna om de åtaganden som krävs och nödvändiga åtgärder med preliminära kostnadsuppskattningar för respektive kvarter samt för den allmänna platsen redovisas i övergripande åtgärdsutredningarna (Liljemark Consulting 2024-06-18 och Exploateringsförvaltningen 2025-12-09). Detaljplanen reglerar att Startbesked inte får ges för markarbeten förrän beslut om avhjälpandeåtgärder gällande förorenad mark erhållits av miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen granskar processen utifrån reglering i miljöbalken. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

### Farligt gods

En riskutredning med hänseende på farligt gods togs fram inför samrådet (Cowi 2022-03-30). Utredningen har kompletterats med PM för det norra kvarteret med skola och idrottshall där funktioner bytt plats sedan samrådet (ProSa 2025). Planområdet ligger

inom 150 m från Lundbyleden, Bohusbanan och Minelundsvägen samt kommande Kvilleleden. De två sistnämnda är sekundärleder för farligt gods endast för måltrafik.



Figur 71. Avstånd från Lundbyleden (rött =50 meter, orange =100 meter, gult =150 meter. Struktur från planstart.)



Figur 72. Avstånd från Bohusbanan (mörkblått =30 meter, ljusblått =80 meter, gult =150 meter. Struktur från planstart.)



Figur 73. Avstånd från Kvilleleden (rött =50 meter, orange =100 meter, gult =150 meter. Struktur från planstart.)



Figur 74. Avstånd från Minelundsvägen som minst 130 m. Gult visar yta inom 150 m.

Göteborgs översiktsplan (2022) anger att nya rekommenderade skyddsavstånd för respektive transportled för farligt gods i Göteborgs stad ska tas fram. I avvaktan på detta gäller tills vidare de riktlinjer för riskhanteringsprocessen som presenteras i Göteborgs översiktsplan (1999). Denna anger att kontor ska placeras på större avstånd än 30 meter respektive 50 meter från transportled för farligt gods, järnväg respektive väg. Enligt samma riktlinjer anges att bostäder ska placeras på större avstånd än 80 meter respektive 100 meter från transportled för farligt gods, järnväg respektive väg. Avståndet från planområdet till led med transporter av farligt gods är 100 meter eller mera.

## GRANSKNINGSHANDLING

Planerad bebyggelse bedöms följa riktlinjerna i den riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods (2006) som Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län gemensamt har tagit fram med avseende på samtliga studerade farligt godsleder.

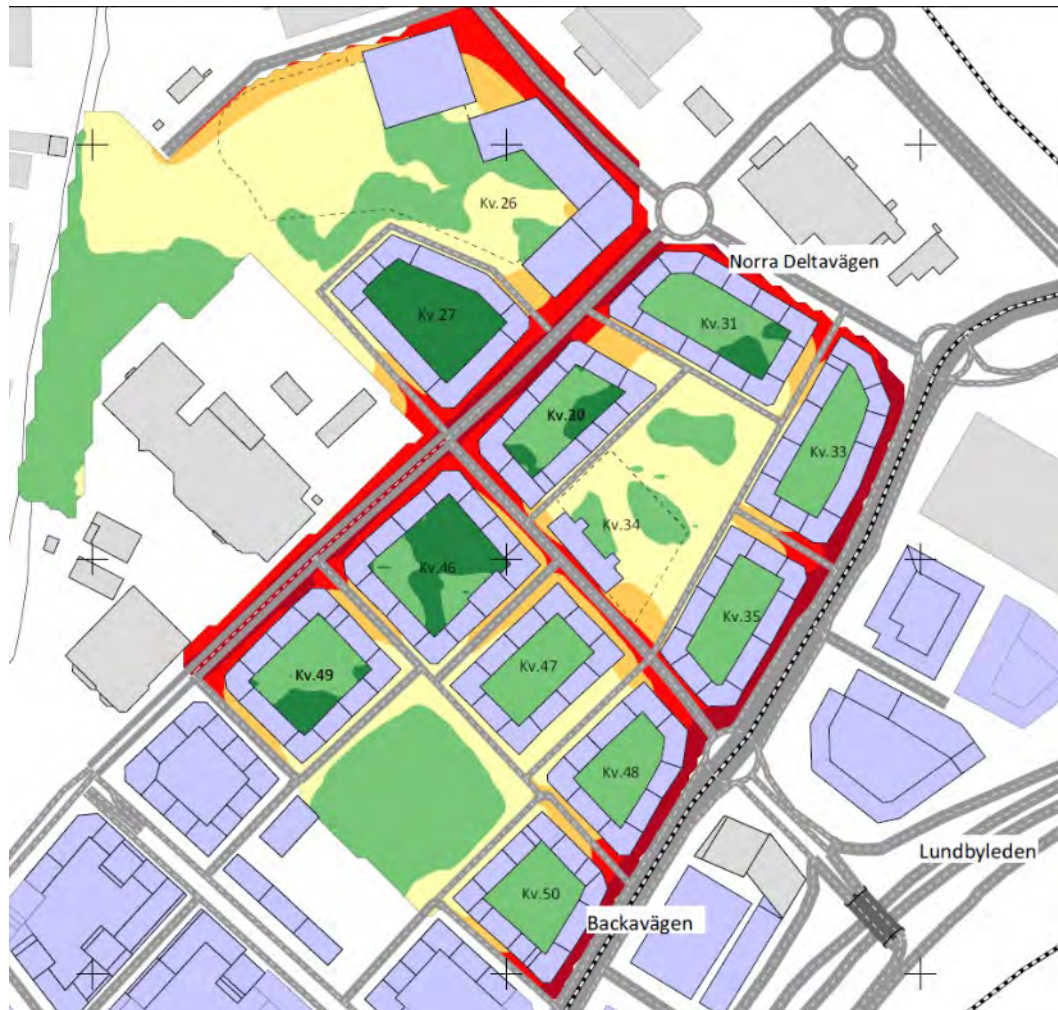
Bedömningen är att individrisken inom DP3 är acceptabel och inte kräver några skyddsåtgärder. Påverkan på samhällsrisken för Backaplan som helhet är också mycket låg.

Utredarna bedömer föreslagen exploatering med avseende på omfattning och geografisk placering i närheten av Lundbyleden, Kvilleleden, och Bohusbanan som möjlig. Med avseende på den bedömda risknivån bedöms inga skyddsåtgärder nödvändiga för att möjliggöra planen ur risksynpunkt så länge som markanvändning inte ändras.

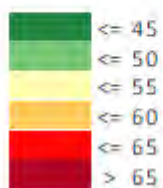
Utredaren för kvarter 26 bedömer risken med avseende på farligt gods klass 3 i princip obefintligt på 130 m då konsekvensområdet är 50 meter. Sannolikheten att en farlig godsolycka på Minelundsvägen ska påverka det studerade området bedöms vara mycket låg. Detta då mängden farligt gods som transporteras på leden bedöms vara låg samtidigt som de typer av farligt godsklasser som bedöms sannolika att förekomma har begränsade konsekvenser på det avstånd där bebyggelse planeras. Det rekommenderas möjlighet till utrymning bort från Minelundsvägen, mot skolgården och att ventilation samt friskluftsintag placeras högt och vänt bort från Minelundsvägen. Detta anges även i planbestämmelse m<sub>2</sub>.

### Trafikbuller

En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § utifrån de riktvärden som anges i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216 med ändringar till och med SFS 2017:359 (Cedås akustik AB 2025-10-24). Utredningen visar på att riktvärden överskrids och bullerskyddande åtgärder krävs, dessa beskrivs närmare nedan. Med föreslagna åtgärder bedöms exploateringen kunna genomföras som föreslaget och uppnå en acceptabel bullersituation.



### Ekvivalent ljudnivå i dB(A)



Figur 75. Buller från väg- och spårtrafik. Beräkningshöjd ovan mark: 1,5 m. Ej frifältsvärde. Ekvivalent ljudnivå, LAeq (Cedås Akustik AB)

### Bostäder

Bullerstudierna visar att ljudnivåer överskrider riktvärde om 60 dBA vid del av fasader mot alla huvudgator utom mot gata D. Det medför krav på genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida eller, om nivån inte överskrider 65 dBA, små lägenheter under 35 kvm. Fasader mot Backavägen och vissa lägen längs Deltavägen har över 65 dBA, i dessa lägen är enkelsidiga smålägenheter inget alternativ.

Särskilt svårt kan det vara i byggnaders hörnlägen, där det är svårt att lösa genomgående lägenhet med fönster mot ljuddämpad sida. Planlösningar har studerats för de mest utsatta lägena för att säkerställa att dessa går att lösa, se bilaga till trafikbullerutredning (Cedås

## GRANSKNINGSHANDLING

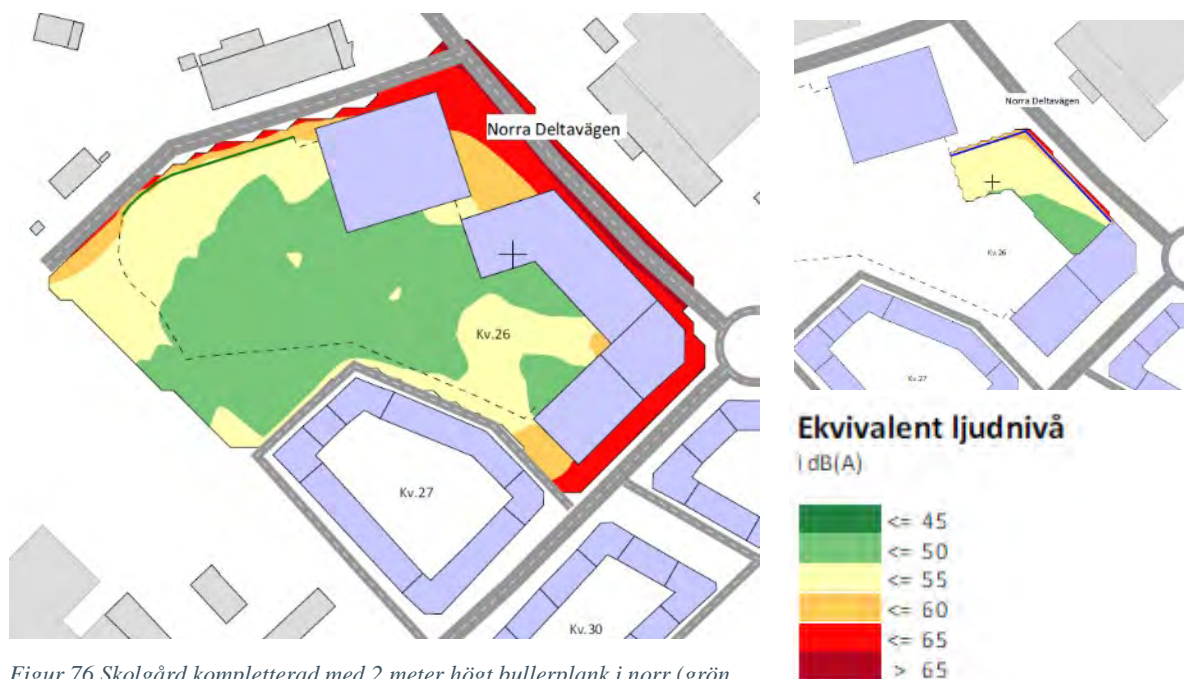
akustik AB 2025-10-24). I enstaka fall ca 3 lägenheter, krävs tekniska åtgärder på fasad för att kunna ha öppningsbara vädringsfönster och ändå ha godtagbar ljudmiljö. I tre fall (kvarter 31, 33 och 35) är de maximala ljudnivåerna på upphöjda byggnadsdelar för höga mot gården för genomgående lägenheter. I dessa lägen kan små lägenheter vara ett alternativ både mot gata och mot gård eftersom inte 65 dBA överskrids.

På samtliga innergårdar bedöms gemensamma uteplatser kunna anläggas utan kompletterande bulleråtgärder.

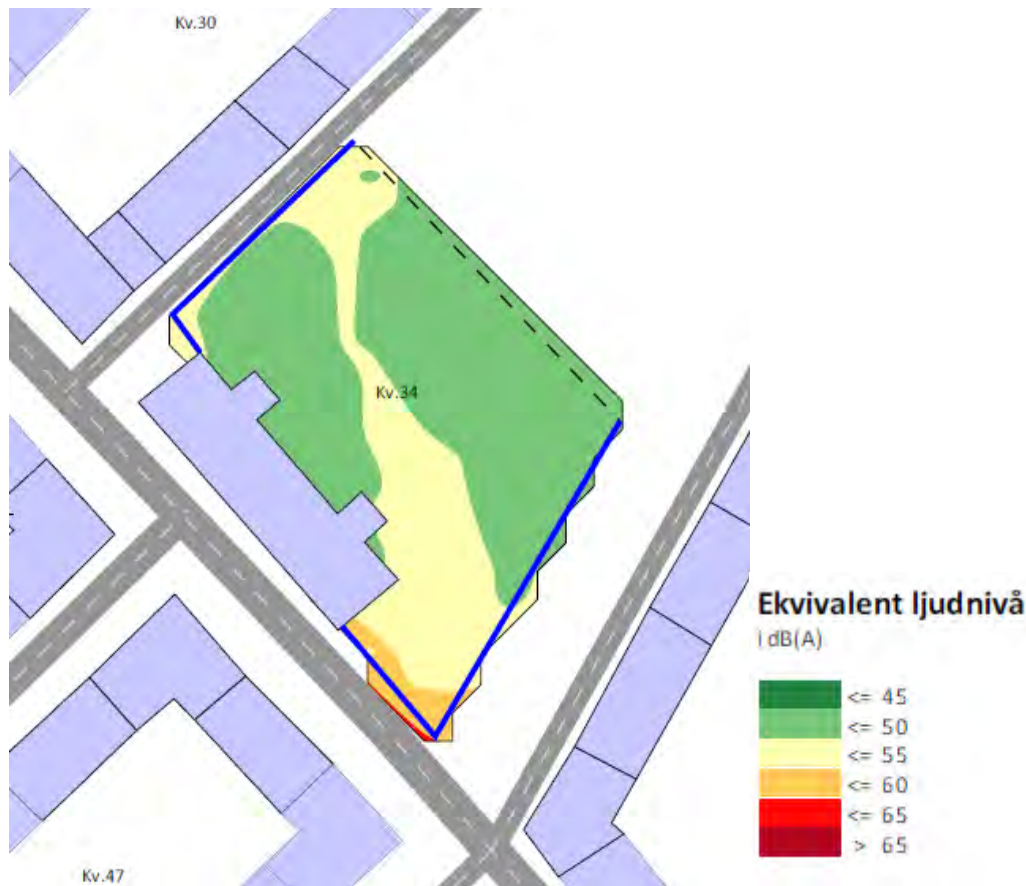
### Skol- och förskolegårdar

För att klara riktvärden från naturvårdsverket för skolgård (kvarter 26) och förskolegård (kvarter 34) krävs bullerdämpande åtgärder. Riktvärden är högst 50 dBA ekvivalentnivå på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet (minst 50% av ytan) och övrig del av gården högst 55 dBA. Kommunen har utöver det en ambition att större del av gården ska ha en nivå av 50dBA eller lägre då gårdarna är relativt små.

För skolgården kan godtagbara värden uppnås genom att den kompletteras med en 2 m hög, tät, icke-absorberande bullerskärm längs med skolgårdens gräns mot Deltavägens norra återvändsväg för att uppnå en god ljudmiljö. För kompletterande skolgårdsytor på taket föreslås tätt bullerskydd med en höjd på 1,5 m. Ändå klaras där inte 50% av ytan.



För förskolegården i kvarter 34 så kan godtagbara värden uppnås genom uppförandet av en 1,5 m hög absorberande, tät skärm längs med förskolegårdens gräns mot nordväst och sydöst.



Figur 77 Förskolegård kompletterad med 1,5 meter hög absorberande bullerskärm

I de fall som förskolor anläggs i kvarter så bedöms bullernivåerna på gårdarna klaras utan åtgärder.

### Lokalklimat

Utredningen kring lokalklimat (Cowi 2022-06-09) studerar vindförhållanden samt temperaturkomfort som visar risk för värmestress.

Höga byggnader kan leda ner kraftigare vindar till markplan, och medföra högre vindhastigheter där. I trånga passager trycks luftvolymen ihop och det kan bli en förstärkning av vindhastigheten. I detaljplaneområdet syns denna effekt vid några ställen, men de maximala vindhastigheterna är inte så höga att de bör upplevas som störande.

Vid bedömning av vindkomfort är utgångspunkten för sociala ytor där människor vill kunna vistas en längre stund (t ex i parker, caféer) att det ska vara övervägande vindstilla, med en mycket hög andel timmar med mycket svaga vindar. Det är endast ett fåtal platser i planområdet där vindhastigheter lägre än 1,1 m/s under 99,5 procent av tiden uppfylls. Den lägre gränsen på minst 80 procent vindstilla timmar uppnås i nästan hela planområdet. Ett större område som i vindkomfortberäkningen framträder som relativt blåsigt är parken längs med Kvillebäcken. Då beräkningen inte har tagit hänsyn till träd och vegetation är bedömningen dock att vindkomforten i själva verket kommer vara bättre än

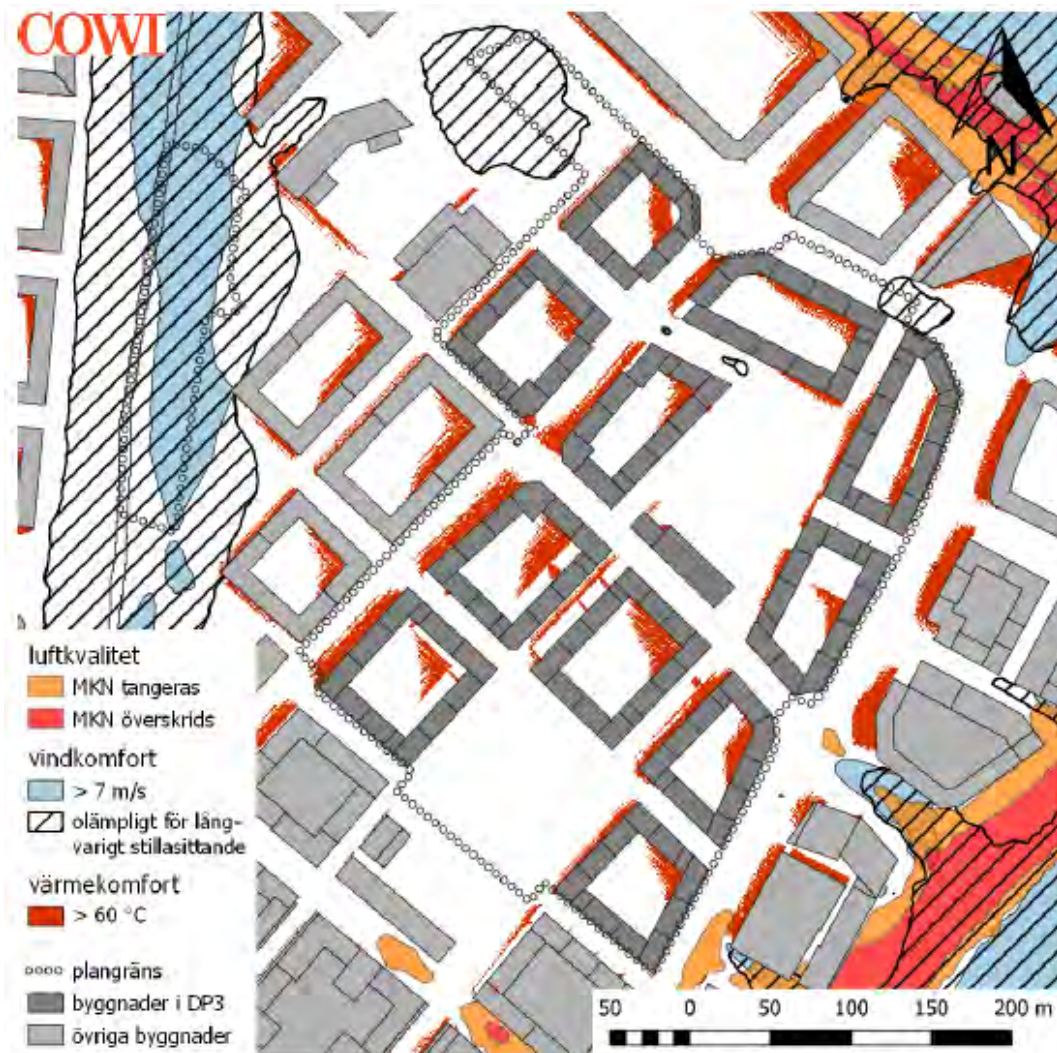
## GRANSKNINGSHANDLING

beräkningarna visar. Befintliga träd inom stadsdelsparken kommer värnas och bidra till bättre vindkomfort medan nya träd behöver tid tills de ger samma effekt.

Under varma sommarkvar dagar finns det risk att människor i bebyggda områden utsätts för värmestress vilket kan påverka människors hälsa och för framför allt äldre över 80 år kan detta medföra ökad risk för dödlighet vid en strålningstemperatur över ca 55 grader C. Utredningen visar risk för värmestress vid heta sommarkvar dagar i de frekvent solbelysta delarna inom planområdet markerade med mörkt rött i Figur 78. Resultaten illustrerar ett sannolikt värsta fall då beräkningen inte har tagit hänsyn till vegetation fullt ut, i och med att avdunstning från växterna inte omfattas av modellen. Träd sänker strålningstemperaturen med flera grader både genom skugga samt genom trädens avdunstning.

Uteplatser och hållplatser bör förses med möjlighet till solskydd på eftermiddagen och det är önskvärt att behålla så många av de befintliga träden som möjligt samt komplettera med nyplanterade, gärna stora, träd. Skillnaden i strålningstemperatur mellan solbelysta och skuggade områden uppgår inte sällan till mer än 30 °C. Tillgången till skugga ger således en markant förbättring av det termiska klimatet och är i många fall helt avgörande för om det känns behagligt eller påfrestande varmt. Å andra sidan kan områden i skugga under kyliga dagar upplevas som allt för kalla.

Risken för värmestress är en central faktor för att i detaljplanen säkerställa möjligheten att plantera träd både i alla gator som på underbyggda gårdar.



Figur 78. Sammanvägd bedömning för lokalklimat och luftkvalitet ur utredning över Luft och lokalklimat i DP3 (COWI 2022-06-09).

Bra lokalklimat innebär också behov av solbelysta platser där solen kan hitta ner under framförallt vinter, vår, höst och kvällstid. Den höga bebyggelsen medför att en stor andel av gaturummen kommer ligga i skugga stora delar av dygnet och över året. Figur 69 på sidan 188 visar solförhållandena på gårdar och parker under höst och vårdagjämning. Det blir en avvägning i projekteringen för att få till både solbelysta och skuggade områden.

## Översvämning

De skyfallslösningar som beskrivs i dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och vatten 2025) t visar sammantaget att det finns möjlighet för planområdet att uppfylla Göteborgs stads riktlinjer för skyfallshantering. Nya byggnader skyddas mot klimatanpassat 100-årsregn genom ny höjdsättning av kvarteretsmark, gator och parker så att skyfallsvatten styrs över mark mot parker och Kvillebäcken. Vattendjup vid skyfall understiger tillåtna nivåer och framkomlighet till planområdet och entréer säkerställs under förutsättning att föreslagen skyfallshantering anläggs.

## GRANSKNINGSHANDLING

Jämförelse mellan befintlig situation (före DP1 byggdes) och framtida skyfallssituation (där hela Backaplan DP0 - DP4 öster om Kvillebäcken är bebyggt) med ny kvartersstruktur och förslagen höjdsättning visar generellt på ett minskat maximalt vattendjup där kvarter och gator ska placeras, både inom och utanför planområdet (Figur 79 nedan). Ökat vattendjup syns i planerade skyfallsytor inom planområdet. Varken i lågpunkten i Hjalmar Brantingsgatan under Lundbyleden eller längs Kvillebäcken söder om Hjalmar Brantingsgatan syns ett ökat maximalt vattendjup under skyfall enligt modelleringens resultat (Figur 79)



Figur 79. Jämförelse mellan befintligt 2023 och framtida skyfallsscenario med ny kvartersstruktur och förslagen höjdsättning för DP0, DP1, DP2, DP3 och DP4. Röda färger visar var vattendjupet ökar jämfört med befintliga förhållanden. Gröna färger var vattendjupet minskar. (Kretslopp och vatten 25-11-20)

### VA-system

Den nya bebyggelsen inom DP3 kommer att ge upphov till ökat spillvattenflöde från tillkommande bostäder och verksamheter till avloppsreningsverket Ryaverket. Separeringen av dagvatten och spillvatten innebär lägre risk för bräddning av orenat spillvatten till Kvillebäcken i samband med stora regn, minskad översvämningrisk för fastigheter och förbättrade förutsättningar för Ryaverkets reningsprocess.

Gryaabs verksamhet vid Ryaverket har ett miljötillstånd från 2020. Den befolkningsökning som förväntas i Gryaabs delägarkommuner ryms väl inom tillståndets ramar enligt PM 20-05-27 från Gryaab. Det kommer inte medföra någon risk för att utsläppsvillkoren inte kan innehållas eller att statusklassning eller miljö kvalitetsnormer i

Ryaverkets recipient riskerar att försämrans relativt den påverkan som prövats i tillståndet för verket. Gryaab är i en ansökningsprocess om nytt miljötillstånd för Ryaverket. Det nya miljötillståndet förväntas inte begränsa möjligheten till anslutningar för att hantera befolkningsökningen i ägarkommunerna.

### **Sociala konsekvenser**

Omvandlingen från verksamhets- och handelsområde till en stadsdel med huvudsakligen bostäder med inslag av verksamheter i bottenvåningarna innebär en stor förändring av områdets sociala förutsättningar och karaktär.

Backaplan kommer att ha karaktär av tät innerstad vilket medför att det är av stor vikt att allmän plats blir tillgänglig för alla både fysiskt och mentalt och att den utformas på ett sätt som uppmuntrar till rekreation och möten. Tätheten medför att många människor kommer röra sig här vilket gör den tydliga gränsdragningen mellan offentligt och privat viktig för att inte skapa osäkerhet kring var alla har samma rätt att vistas. I den täta staden måste många intressen samsas på liten yta och hänsyn och tolerans för varandras olika behov och intressen blir viktigare.

Omvandlingen av området kommer att pågå under en lång tid. När de olika delarna kommer på plats har stor påverkan på hur området fungerar ur social aspekt under utbyggnadstiden. Flertalet viktiga åtgärder har identifierats som inte ryms inom detaljplaneringens ramar. Exempel på dessa är ”place making”-insatser, att aktivera området med tillfälliga kulturevenemang och nyttja byggplatser som lärandemiljöer.

#### **Sammanhållen stad – Kopplingar fysiskt och socialt till andra områden i staden**

Planförslaget innebär att det befintliga gatunätet förändras och får en struktur som är tydligare, mer orienterbar och bättre kopplad mot den omgivande staden. Planförslaget bidrar därmed till att bättre knyta samman omgivande områden. Större barriärverkan utanför planområdet kvarstår dock i form av bland annat Lundbyleden i öster och Bohusbanan och den nya Kvilleleden i norr. Kvilleleden kommer medföra både en visuell och mental barriär mot Brunnsbo och Arödsberget då många människor upplever otrygghet i passager under gator vilket det blir både mot Brunnsbo och mot Lillhagsvägen. 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.

Fysiskt möjliggör detaljplanen nya broar över Kvillebäcken. Genomförandet av dessa är dock osäkert då området väster om består av privata verksamheter som hindrar att områdena på ömse sidor om bäcken kan kopplas samman. Barriären kommer troligen kvarstå vid genomförandet av detaljplanen men på sikt finns möjligheten att knyta de båda sidorna samman, något som få positiv effekt för de lokala kopplingarna såväl som för sammanlänkandet med övriga stadsdelar.

I samband med att området bebyggs skapas fler platser för möten och vistelse i det offentliga rummet. Inom DP3 är det främst de allmänna parkerna samt promenadstråket som kommer fungera för möten och rekreation. Stadsdelsparken har potential att bli en mötesplats både för boende i och kring området liksom för besökare från andra

stadsdelar. Detta bidrar till att planområdet integreras med angränsande områden. Även Skolan, idrottshallen och verksamhetslokaler kommer utgöra mötesplatser. Beroende på typ av verksamhet som flyttar in kan det bli målpunkter av lokal karaktär såväl som locka mer långväga besökare. Kvalitén på de offentliga mötesplatserna kommer påverkas starkt av om slitaget blir för stort. Detaljplanen arbetar intensivt med relationen mellan tillåten yta för bostäder och yta för parkerna men tätheten är hög och slitaget kan skilja sig starkt mellan olika parkdelar.

Ett mål med en socialt blandad stadsdel är att skapa förutsättningar för fler olika grupper att bo och arbeta i området. En uppfyllnad av målet är svårt att säkerställa genom de instrument staden har tillgång till i detaljplanearbetet. Staden kan inte reglera upplåtelseformer utom där staden äger och markanvisar marken (kvarter 27). Staden har heller inga styrmedel att reglera hyror och inledningsvis är nyproduktion dyrare än det äldre beståndet, vilket begränsar möjligheterna för mindre kapitalstarka grupper att bosätta sig eller hyra lokaler i Backaplan. Risk finns att det nya Backaplan skapar nya sociala barriärerna i staden. Alla byggnader i planområdet kommer att rivas. Många befintliga verksamheter riktade mot ekonomiskt resurssvaga och unga kommer inte fortsatt verka på Backaplan.

Det finns ett behov av en variation av lägenhetsstorlekar i området då marknaden länge har gått mot mindre lägenheter och bostäder där familjer kan bo kvar ofta är en brist i nya områden. En variation av bostadstyper och storlekar bidrar till en mer stabil befolkningssammansättning över tid och ger invånarna större möjligheter att stanna i sitt närområde när livssituationer förändras. Den sociala tryggheten i ett område riskerar att påverkas negativt i ett område där in- och utflyttning sker i hög takt. Stadsbyggnadsnämnden har i uppdrag, i budget 2025, att arbeta med reglering av lägenhetsstorlekar i detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden vill pröva detta i pilotprojekt, på privat mark, men med en privat exploatör som accepterar att delta i försöket. Detta är inte fallet i DP3 och har därför inte implementerats i denna plan.

### **Samspel – Möten mellan människor**

Genom planförslagets utveckling av allmän plats möjliggörs miljöer för samspel med olika grad av offentlighet. Platser som stadsdelsparken vid Kvillebäcken och promenadstråket genom området bli särskilt viktiga platser för möten mellan människor från angränsande stadsdelar. De bostadsnära parkerna kan mer få karaktären av lokala mötesplatser för alla inom Backaplan medan gårdsmiljöerna upplevs halvprivata för de boende i kvarteren. Möjlighet finns även till takterrasser som används främst av boende i något eller några trapphus.

Hög täthet medför utmaningar för den upplevda tryggheten och samhörigheten. Trots potentialen för kontakter med många människor kan det även upplevas anonymt och därmed otrött och ensamt. I och med områdets täthet så bedöms trycket på de allmänna platserna bli högt, särskilt då de privata friytorna på gårdarna är relativt små i relation till antal boende. I konsekvensanalysen har behov av allmänna mötesplatser för olika målgrupper med olika behov identifierats. Perspektivet äldre har upplevts som saknat i beskrivningarna, där utgörs behovet bland annat av trygga stråk med gott om viloplats

## GRANSKNINGSHANDLING

och tillgång till offentliga toaletter. Platser för socialt utsatta grupper har också lyfts. Där finns ett behov av trygga och skyddade platser som samtidigt är överblickbara för att de inte ska upplevas som otrygga för personerna som nyttjar dem eller för förbipasserande. Allt detta är frågor som hanteras i projekteringskedet.

För unga har skolgården potential att bli en mötesplats på kvällar och helger. Här kan ljudnivåer från idrottsplatsen riskera att bli en konfliktpunkt med de närmast boende. Prioritet har dock närheten till idrottsutövande för barnen då idrottandet bland annat är viktigt för folkhälsan.

De bostadskvarter som möjliggör förskola har inte en tvingande bestämmelse om att förskola ska uppföras, vilket innebär en oförutsägbarhet för de boende. Planen reglerar markreservat för gemensahanläggning på gårdarna där det kan bli aktuellt med förskola vilket innebär att förskolor kan få rätt att använda gård som från början nyttjats enbart som bostadsgård eller gård som varit uppdelad på flera fastigheter. Möjligheten för de boende att utnyttja gårdarna blir begränsade under de tider eventuella förskolor använder dem och utformningen kan påverkas. Gemensamma takterrasser kan då vara värdefulla komplement till gårdarna för de boende. Möjlighet finns även att utnyttja de bostadsnära parkerna. Förskolor inom kvarteren begränsar även förskoleverksamheten i relation till friliggande förskolor men i den täta staden och för flexibiliteten över tid är möjlighet till extra förskolor i kvarteren viktiga.

Utformningen av bullerplank vid skol- och förskolegård behöver utformas både utifrån barnens och verksamhetens behov samt utifrån god stadsmiljö. Utformningen kring bullerplank blir av stor vikt och bör följas upp i kvalitetsprocessen inför bygglov.

Inom DP2 planeras för en besöksanläggning för kultur. Detta kommer att få positiva konsekvenser även för boende inom DP3 då kulturhuset utgör en närliggande plattform för samspel i Backaplan. Kulturhuset kan även locka till sig människor från hela staden.

En fråga som tagits upp under planprocessen är möjligheten att hålla nere hyror och möjliggöra för de befintliga småskaliga konstnärerna och verksamhetsutövarna att finnas kvar i det nya Backaplan. De kan ofta bidra till ett områdes identitet liksom till temporära eller permanenta mötesplatser. Föreningslivet kan var särskilt känsligt mot uppehåll i verksamheten i väntan på nya lokaler. Det saknas dock verktyg inom stadsplaneringen för att säkerställa lokaler till vissa grupper då kommunen inte har rådighet över hyressättningen och inom denna detaljplan bara äger en mindre del av området. Detaljplanen säkerställer att bottenvåningar mot huvudgator ska inrymma verksamhetslokaler samt att det även finns möjlighet att anordna lokaler mot lokalgator. Fastighetsägarna bedömer att efterfrågan kan komma att vara lägre än de verksamhetsytor som kravställs i planen, framför allt inledningsvis. Detta kan öppna upp för alternativa och tillfälliga användningar som kan gynna kulturlivet men risken kvarstår att hyrorna i nyproduktion blir för höga. Ett överskott på lokalyta kan även utgöra en risk och ett trygghetsproblem om de står tomma under längre tid.

I områdets norra del planeras för en idrottshall. Denna utgör en viktig mötesplats i stadsdelen och ger barn, unga och äldre möjlighet till en aktiv fritid och fysisk aktivitet nära hemmet. Hallens storlek och funktioner med exempelvis läktare gör att den kan nyttjas till evenemang och tävlingar och ger förutsättningar för ett rikt föreningsliv.

## GRANSKNINGSHANDLING

Tillsammans med angränsande utemiljö med skolgård och stadsdelspark utgör hallen även en resurs och mötesplats under kvällar och helger. Även kommunens grundskoleförvaltning arbetar aktivt med att möjliggöra kvällsaktiviteter i sina lokaler som exempelvis genom kulturskolan.

### Vardagsliv

Planförslaget innebär att ca 2400 bostäder tillskapas. För vardagslivspusslet, men även för målet om lågt bilnehav, är det centralt att förskolor och skolor som behövs kan säkerställas lokalt för att familjerna i området inte ska behöva ta sig till skolor långt bort. Planförslaget bedöms tillgodose detta.

Den nya kvarterstrukturen skapar miljöer som förenklar rörelse för fotgängare och cyklister. Trafikförslaget föreslår separerade gång- och cykelbanor längs alla huvudgator. Längs huvudgatorna finns avsnitt intill cirkulationsplatser och hållplatslägen där det inte går att angöra inom 25 meter, vilket är problematiskt med tanke på rörelsehindrades tillgänglighet med bil, samtidigt som hållplatslägen är bra lägen för butiker för andra grupper.

Trafikmiljön inom lokalgatorna har utformats med fokus på gående och med hänsyn till barn. Lågfartsutformningen innebär dock en målkonflikt med tillgängliga stråk eftersom bilar också finns på samma ytor som gående. I en tät kvartersstad är det inte möjligt att helt och hållet separera trafik såsom leveranser och avfallshämtning från de miljöer där barn vistas. Det korta avståndet mellan områdets bostäder och skola respektive förskolor begränsar behovet av transporter med bil för att nå dessa. Familjer som inte bor i närområdet och som väljer bil för att hämta och lämna sina barn kommer behöva acceptera att de inte kan stanna direkt vid entrén.

Tillsammans med utbudet i angränsande detaljplan DP2 möjliggörs ett rikt handels- och verksamhetsutbud som underlättar vardagslivet och bidrar till en levande stadsmiljö. Därmed skapas både efterfrågan och utbud av service inom och i nära anslutning till planområdet. Vilken sorts verksamheter som etablerar sig kommer variera över tid men stadsformsanalyserna (Stadbyggnadsförvaltningen 2025-11-30) visar att det finns lägen både för verksamheter med behov av lokal kundkrets och de som efterfrågar lägen där många passerar. Omvandlingen av Backaplan kommer att ske över lång tid, när olika delar kommer på plats är avgörande för hur vardagslivet kommer att fungera i stadsdelen. Osäkerheter i konjunktur kan komma att påverka utbyggnadstakten av bostäder och verksamheter och en befolkningsutveckling med lågt barnafödande kan komma att påverka när utbyggnad av skola och förskola sker.

Boende och verksamma inom Backaplan kommer fortsatt vara beroende av andra delar av staden, även om mycket kommer att finnas lokalt. Bra cykelvägar och god kollektivtrafik är därför centrala för vardagslivet. Hjalmar Brantingsplatsen är redan idag en knutpunkt med goda kopplingar till resten av staden och med utbyggnaden av spårväg mellan Brunnsbo och Linnéstaden (med hållplats i direkt anslutning till detaljplanen) samt ny järnvägsstation i Brunnsbo kommer fler goda kopplingar skapas.

### Identitet

Områdets utveckling kommer att innebära en ny identitet för Backaplan, vitt skild från dagens karaktär. En central målbild för det nya Backaplan är en grön innerstad. Grönskan är tänkt att bli en del av identiteten och målet är att det ska finnas träd i alla gaturum. 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 inrymma ytor för spontan aktivitet såsom picknick, bollek och rekreation, men också rum med programmerade funktioner exempelvis sittplatser, en större lekplats, grillplats, hundpark och utegym. Stadsdelsparken samt centrumhandeln i angränsande planområde DP2 kommer präglade identiteten för besökare även inom DP3.

För boende och arbetande kommer de bostadsnära parkerna vara centrala oaser och identitetsbärare. De två bostadsnära parkerna ska ges olika uttryck i sin utformning som båda tar inspiration från Hisingens olika landskap och karaktärer.

Området kommer att byggas ut i etapper vilket innebär att det arkitektoniska uttrycket kan komma att skilja sig mellan de olika etappområdena. Ett kvalitetsprogram har arbetats fram för att ändå hålla samman utformningen av stadsrummens väggar och golv genom gemensamma gestaltungsprinciper som sen kan ta sig olika uttryck. Kvalitetsprogrammet kommer att följa med processen enda till genomförande och följas upp i samverkan mellan de olika aktörerna och staden inför framtagande av bygglovhandlingar.

Trots variationsrika allmänna platser finns risk för att inte alla grupper i samhället upplever sig välkomna och kan ta del av det nya som byggs. Det kommer också uppstå en utträngningseffekt av befintliga, storskaliga, mer bilberoende verksamheter som inte passar i en kvartersstruktur. Även mindre verksamheter som fysiskt skulle kunna inordnas i den nya bebyggelsen riskerar att trängas ut då de inte har ekonomin att efterfråga de nya lokalerna.

Under utbyggnadstiden kan en särskild identitet utvecklas utifrån temporära aktiviteter. Detta förutsätter dock engagemang från fastighetsägare och verksamhetsaktörer samt tillstånd. Utbyggnadstiden är både utmanande och potentiellt stimulerande för aktörer som kan acceptera temporära kontrakt och stora förändringar i sin närmiljö.

### Hälsa, säkerhet och barnperspektivet

Strukturen i sig ska främja rörelse i form av att gå och cykla. Promenadstråket är tänkt att vara en central kvalité som främjar och möjliggör en joggingtur eller hund- och lunchpromenader. Stråket ska även främja att barn kan få ett tryggt och fredat stråk för att, beroende av ålder, själva gå eller cykla till skola, vänner och parker. Placeringen av gångstråket genom storkvarteren medger en ljuddämpad miljö med bra luftmiljö. Flertalet sittplatser eftersträvas i stråket som underlättar för möten och umgänge. För personer som har svårt att gå är regelbundna avstånd mellan sittplatser viktiga för att kunna vila under en promenad.

När området befolkas av boende och fler butiker, restauranger och andra verksamheter skapas ett flöde under fler timmar av dygnet än i dagsläget. Längs lokalgatorna kommer det dock inte finnas lika mycket liv och rörelse som utmed områdets huvudgator. Stor vikt har i planarbetet lagts vid att aktivera alla områdets gator och öka trygghetsupple-

velsen genom många entréer som skapar rörelse samt en stor andel fönster i bottenvåningarna. Genom att kvartershörnen fasas av mot parkerna skapas bättre sikt. Även om trafikrörelserna är mycket låga stärker det den upplevda tryggheten. Dessa gestaltungs-grepp skapar även en variation i stadsrummet som minskar upplevelsen av avstånd och byggnadshöjd.

Skolans och idrottshallens utformning och placering har förändrats sedan detaljplanens samråd. Skolan är nu dimensionerad som en samlad F-9 skola med utrymme för anpassad skola. I och med att det planeras för en större skola så har den allmänna parkytan minskats. Den nya placeringen bedöms dock ge bättre förutsättningar för en acceptabel utemiljö som kan samspela med den närliggande stadsdelsparken längs Kvillebäcken. Skolgården motsvarar ändå bara lägsta nivå utifrån stadens riktlinjer med det antal elever grundskoleförvaltningen planerar för. Skolgården blir ändå en tillgång för allmänheten under de tider det inte pågår skolverksamhet.

Skolan och förskolans placering i anslutning till huvudgator begränsar hämta-/lämnatrafikens påverka på boendemiljön på lokalgatorna. Platser för att lämna och hämta har minimerats i utformningen till förmån för friyta och för att främja hållbara resandeval. Risk kvarstår dock att trafikfarliga situationer uppstår om trafiken överskrider vad som bedömts behövas och vårdnadshavare, i brist på plats, väljer att stanna till på olämpliga platser.

### **Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**

Detaljplanen ingår i ”Huvudprogram för Backaplan” som samordnar och följer upp kvalité och ekonomi för alla planeringsetapper inom Backaplan. Huvudprogrammet samordnar även planerings- och utbyggnadsfrågor som berör flera etappområden. Detaljplanen ingår i ett större område som omfattar flera detaljplaner för vilket Kommunfullmäktige beslutat om volymen på stadens investering. Förändringar i förutsättningar som skett sedan beslut om planprogram och inriktningsbeslut vilket har föranlett en översyn av ekonomin. Ett politiskt beslutsärende som omfattar hela stadens investeringar, i form av ett planeringsbeslut, har behandlats i Stadsbyggnadsnämnden Q2 2025 och planeras lyftas i Kommunfullmäktige hösten 2025. Planeringsbeslutet kommer i så fall att ersätta tidigare inriktningsbeslut från 2019. Planeringsbeslutet är baserat på en ekonomisk förstudie där stadens intäkter har beskrivits gällande markförsäljning och exploateringsbidrag samt kostnader för utbyggnad av allmän plats, markförvärv, marksanering av både allmän plats och stadens kvartersmark, geotekniska åtgärder, mm samt utbyggnad av kommunal service i form av skola, idrottshall, förskola etc. Som del i planeringsbeslutet har omfattningen av stadens investeringar också reviderats. I fortsatt arbete behöver säkerställas att stadens investeringsmedel som krävs för genomförandet av detaljplanen inryms i stadens investeringsvolym för området i stort. Eventuella avvikelser behöver beslutas av Kommunfullmäktige.

#### **Kommunens investeringsekonomi**

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvarter 27, tillskottsmark längs Backavägen samt från exploateringsbidrag.

## GRANSKNINGSHANDLING

Exploateringsnämnden får utgifter för förvärv av kvarter 34, inlösen av mark för allmän plats, merkostnader för att anpassa kvartersmark för skolgård för skyfallshantering, utbyggnad av allmän plats och vattenområde, förrättningskostnader, ledningsflyttkostnader, kostnader för geotekniska- och marksaneringsåtgärder, kostnader i samband med tillstånd/dispenser enligt miljöbalken, mm. Exploateringsnämnden får utgifter för eventuella ytterligare förvärv av förskolefastigheter om sådana förvärv blir aktuella.

Exploateringsnämnden får kostnader för förvärv av lokaler för BmSS samt delar av gemensamma anläggningar om det blir aktuellt med 3D-fastighetsbildning för BmSS.

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

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av skola i kvarter 26, samt för förskola mm i kvarter 34. Nämnden kommer även att få utgift för respektive verksamhets parkeringsbehov som säkerställs genom parkeringsköp inom parkeringsanläggning inom kvarter 27. Stadsfastighetsnämnden får eventuella utgifter för uppförande av förskolelokaler som är insprängda i bostadskvarter om staden blir ägare till sådana lokaler.

Idrott och föreningsförvaltningen får utgifter för byggnation av idrottshall i kvarter 26. Nämnden kommer även att få utgift för verksamhetens parkeringsbehov som säkerställs inom parkeringsköp i parkeringsanläggning inom kvarter 27.

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Exploateringsnämnden får intäkter från kommunintern markupplåtelse avseende skolan och idrottshall i kvarter 26 samt förskola i kvarter 34.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats gata och park inom området samt för kvartersmark för trafikområden avsedda för bilpool. I driftsansvaret för park ingår erosionsskydden som planeras längs Kvillebäcken. Liksom för flera projekt längs Göta Älv har projektområdet en hög sättningsbenägenhet vilket kan medföra höga driftskostnader för att säkerställa bland annat tillgänglighet samt dagvatten och skyfallsavrinning enligt plan. Hög samnyttjan av parkerna (med förskola/skola) leder till ett ökat slitage och därmed högre kostnader för drift och underhåll. För att utreda behovet av kostnadsfördelning bör en resursanalys genomföras. Resursanalysen kan sedan ligga till grund för en överenskommelse mellan berörda förvaltningar. Drift och underhåll behöver följas upp över tid så att eventuella justeringar av överenskommelsen kan göras. Ansvarsfördelning skyfallsanläggningar i parkmark ska följa stadens Anvisning om hantering av skyfall och beskrivs i dagvatten- och skyfallsutredningen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta, avskrivningar samt för driften av kommunens VA-anläggningar, av den hydrauliska funktionen i skyfallsanläggningar samt för återvinningsstationen inom planområdet.

Vilken av stadens förvaltningar som ansvarar för förvaltning av dagvattenanläggningarna inom allmän plats gata ska ske i enlighet med Överenskommelse för ansvarsfördelningen kring stadens dagvattenanläggningar (Göteborgs stad, 2021). För anläggningar där

## GRANSKNINGSHANDLING

dagvatten avvattnas direkt från gator till reningsanläggning utan uppsamlade ledningar ansvarar stadsmiljönämnden för funktion, drift, underhåll och reinvestering. Kretslopp och vattennämnden har en bevakande och stödjande roll för hydraulik, rening och fördröjning samt övergripande ansvar för stadens dagvattenhantering i egenskap av VA-huvudman. Beskrivning av ansvarsfördelning för detaljplanens anläggningar finns i dagvatten- och skyfallsutredning.

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för skolan i kvarter 26, för förskola i kvarter 34, lokaler för BMSS samt kostnader för respektive verksamhets parkeringsbehov som säkerställs inom parkeringsanläggning i kvarter 27. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningarna. Stadsfastighetsnämnden får eventuellt kostnader för inhyrning av förskolelokaler alternativt kostnader för uppförande av förskolor och delar av gemensamma anläggningar om det blir aktuellt med 3D-fastighetsbildning för förskolelokaler. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningarna.

Idrott och föreningsförvaltningen får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar, ökade driftskostnader för idrottshall i kvarter 26 samt kostnader för verksamhetens parkeringsbehov som säkerställs inom parkeringsanläggning i kvarter 27. Idrott och föreningsförvaltningen får intäkter från uthyrning av idrottsanläggningen.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna**

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

Exploatörerna i planområdet får utgifter för planläggning, markförvärv, rivning av befintliga byggnader, bygglov, förrättningskostnader, anslutningsavgifter, byggnation, geotekniska- och marksaneringsåtgärder för utbyggnad av den egna kvartersmarken samt eventuell förstärkning av vattenledningsnätet på grund av brandvattenförsörjning. Vidare får exploatörerna utgifter för exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats inom och utanför detaljplanen.

### **Ekonomiska konsekvenser för andra aktörer**

Exploatörer inom intilliggande detaljplan (Dp2) får utgifter för delar av kostnaden för utbyggnaden av den södra lokala parken.

Övriga ledningsägare i området får utgifter i form av utbyggnad av ledningsnät samt drift och underhållskostnader för detta. Ledningsägarna får intäkter i form av anslutningsavgifter.

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

#### **Backa 168:4**

Fastigheten är idag planlagd med industri- och handelsändamål och ägs av Sibahuset vid Backaplan Aktiebolag. Mark som tidigare varit kvartersmark planläggs längs Deltavägen som allmän plats gata och kommer att lösas in av kommunen. Intrånget kommer ersättas utifrån bedömt marknadsvärde samt med expropriationspåslag om 25 %.

Fastighetens in/utfart kommer att behöva skjutas på i nordvästlig riktning längs befintliga Deltavägen. Anpassningsåtgärden finansieras av exploateringsprojektet på samma sätt som övrig Stomme gata, läs mer på sida 157.

### **Backa 172:1**

Del av fastigheten planläggs som allmän plats park och ska lösas in av kommunen. Fastigheten ägs av Skandia fastigheter AB som är part i ovan nämnt ramavtal, i vilket formerna för inlösen är satta. Fastighetsägaren får inkomster med anledning av försäljning av mark.

### **Backa 173:4**

För att säkerställa att det nya utbyggda området inte översvämmas och att befintliga verksamheter inte påverkas mer än idag, justeras höjdsättning av gatorna för att leda skyfall mot de planerade parkerna och mot Kvillebäcken. Det kan innebära att Deltavägen behöver höjas ca 40 cm vid in/utfarten till Backa 173:4. In/utfarten kommer behöva justeras för att fungera med den nya höjdsättningen på gatan.

Anpassningsåtgärden finansieras av exploateringsprojektet på samma sätt som övrig Stomme gata, läs mer på sida 157.

För att säkerställa att transporter ska kunna hanteras på liknande sätt som idag kommer en yta införlivas i fastigheten som möjliggör rundkörning runt den norra byggnaden. Kommunen kommer att överlåta ytan till fastighetsägaren på marknadsmässiga villkor.

## **Överväganden och prioriteringar**

I detaljplanen har olika motstridiga krav och önskemål fått avvägas mot varandra för en sammanhållen helhet. Nedan beskrivs stora avvägningar som gjorts och varför.

### **Beroenden mellan detaljplaner**

Plangräsändringen mellan DP2 och DP3 i norra storkvarteret, som skedde strax före samrådet, samt den nya lösningen för förskolor och skola medför att all skola ligger inom DP3. Antagandena av DP2 och DP3 ligger dock enligt preliminär tidplan relativt nära varandra i tid. Risk finns att någon av planerna överklagas och i värsta fall upphävs men en samlad större skola är det bästa för verksamheten på sikt och utbyggnaden av de två planområdena kommer pågå under lång tid, risken bedöms som hanterbar.

### **Exploateringsgrad och bostäder i relation till grönytor**

Planområdets läge med närhet till viktiga stråk i staden, god kollektivtrafiktäckning samt inslag av handel och verksamheter motiverar en hög exploatering i syfte att utnyttja det goda läget. Exploateringen begränsas av möjligheterna att anordna grönytor. I program för Backaplan anges att området ska utformas så att varje boende ska ha tillgång till 7,5 m<sup>2</sup> grönyta. Då det inte går att ange hur många boende det blir har utgångspunkten varit 7,5 m<sup>2</sup> park per 55,6 m<sup>2</sup> bruttoarea bostad (1,8 boende/100kvm BTA: specialbedömning för Backaplan baserad på statistik över antal boende i relation till lägenhetsstorlek i bostadsbyggnader från 2001 och framåt i innerstadslägen i Göteborg). Redovisade parkytor i detaljplanen ger utifrån detta förutsättningar för att uppföra max 237 800 m<sup>2</sup> bostads-BTA, vilket regleras i planen. Detta är 32 100 m<sup>2</sup> mer bostads-BTA än i planprogrammet. Andelen gårdsyta är dock mycket låg, 10-16 m<sup>2</sup>/lägenhet (100 m<sup>2</sup> BTA bostad) att jämföra med rekommendation om 20 m<sup>2</sup>/lägenhet (*Mäta stad, Spacescape*).

Bredvid alla positiva effekter grönytor har, är en anledning till att staden så intensivt värnar en lägsta nivå i relationen mellan grönytor och boende att när det blir för många användare på liten yta, blir slitaget på både skolgårdar och allmän park för högt. Det leder till en ökad driftskostnad för staden men tvingar i förlängningen även fram en slitagetåligare men ofta torftigare, och dyrare utformning som hårdgjorda ytor och upphöjda planteringar. Detta får en negativ påverkan på grönytefaktorn i Backaplan liksom en negativ påverkan på de gröna miljöernas förmåga att leverera ekosystemtjänster, både vad gäller kvantitet och kvalitet.

### **Stadsmässighet, sol- och dagsljus**

Omfattande studier har utförts beträffande hur byggnadsvolymen ska fördelas mellan områdets kvarter. Målsättningen är att området ska ges en stadsmässig karaktär av motsvarande typ som till exempel Vasastan i centrala Göteborg. Exploateringsgraden är dock högre än i Vasastan, vilket innebär att högre byggnadshöjder medges. En stadsmässig karaktär skapas i Backaplan bland annat genom att stadsrummen avgränsas på ett tydligt sätt med fasader i kvarteregräns och att byggnadshöjden står i relation till stadsrummens storlek. Som underlag för föreslagna byggnadshöjder har ett antal gestaltungsprinciper tagits fram som syftar till att ge planområdet en sammanhållen karaktär och identitet, se under avsnittet Gestaltungsprinciper sidan 48.

Önskemålen om en tydlig stadsmässighet och önskad exploateringsgrad har avvägts gentemot att kvarterens gårdar inte ska bli för små samt att de ska ha tillgång till acceptabla – gärna goda – solförhållanden. Solstudien visar att hälften av gårdarna inte når upp till 5 timmar sol under vårdagsjämning. Kvarteren som gränsar mot Backavägen är förhållandevis smala och kantas av relativt hög bebyggelse både mot Backavägen och in mot parkerna. För dessa kvarter har önskemålet om väl solbelysta gårdar fått stå tillbaka för strävan att ge angränsande stadsrum en tydlig inramning. I stället har byggnaderna mot de smalare lokalatorna hållits nere till 4 våningar. Sämst situation är det för kvarter 35 där halva gården inte har någon sol och 1/3 har 1–3 timmar sol se solstudie från White 2025-10-01). Utredningen visar sämsta möjliga situation. Solförhållanden på gårdarna kan bli bättre genom lägre byggnader (minde verksamhetslokaler och/eller betongbjälklag) eller genom upphöjda gårdar där det medges.

Bristen på goda solförhållanden på gårdarna kan i viss mån kompenseras med gemensamma takterrasser på del av kvarterens byggnader samt genom de närliggande parkerna som kommer att ha goda solförhållanden.

### **Komplementbyggnader på bostadsgårdar och gårdskvalité**

På grund av att gårdarna är små, med i snitt 6 kvm per boende, har möjligheten att bygga komplementbyggnader som förråd eller växthus begränsats till 40 kvm. Fastighetsägarna önskar att denna yta utökas för att ha fler gemensamma, väderskyddade ytor på gårdarna. Här handlar det om olika boendekvalitéer som står emot varandra. Då BTA för bostadsändamål regleras strikt i varje kvarter men inte inbegriper komplementytorna på gården bedöms det inte lämpligt att lämna frågan oreglerad. 40 kvm bedöms som rimlig

yta för gemensamhetslokal eller liknande medan förrådsytor som cykelförråd bör ligga inom byggnadsvolymen för att lämna plats för gårdsyta.

### Fasad i fastighetsgräns och hantering av privata tekniska anläggningar inom allmän plats

Med byggnadsfasad i kvartersgräns uppstår frågor kring hur privata anläggningar, som normalt placeras inom förgårdsmark, ska hanteras. Exempel på sådana anläggningar är dräneringsledningar, rökluckor samt länkplattor. För att få en tids- och kostnadseffektiv byggskede önskar exploatörerna därutöver även under byggtid tillfälligt nyttja mark utanför egen kvartersmark för exempelvis spont. En genomgång har gjorts för att klargöra hantering, se Tabell 8.

Tabell 8. Privata anläggningar som accepteras/inte accepteras i allmän plats, under vissa förutsättningar.

Funktion	OK <sup>x</sup>	Inte OK	Hantering * uppdateras med relationshandling när sådan finns. ** tillstånd krävs vid arbete inom allmän plats.
Länkplattor			Avtalsservitut tecknas vid exploateringsavtal alt. senast inför bygglov*
Dräneringsledningar			Avtalsservitut tecknas vid exploateringsavtal alt. senast inför bygglov*, **
Dagvattenledningar till reningsanläggningar inom kvartersmark och till anslutningspunkt.			Avtalsservitut tecknas vid exploateringsavtal alt. senast inför bygglov*, **
Spont/arbetsområde Enligt spontkarta som avses tas fram till genomförande.			Tillfälligt nyttjanderättsavtal/arrende med exploateringsförvaltningen**
Anläggningar på fasad (ej balkong mm)			Avtalsservitut eller utan avtal
Balkonger, burspråk, ev. skärmtak kräver detaljplanestöd.			3D-fastighetsbildning, officialservitut
Grundläggning			Avtalsservitut tecknas vid exploateringsavtal alt. senast inför bygglov*, **
Hantering av höjdskillnad mellan gata & färdigt golv			Inom kvartersmark

## GRANSKNINGSHANDLING

<b>Funktion</b>	<b>OK<sup>x</sup></b>	<b>Inte OK</b>	<b>Hantering</b> * uppdateras med relationshandling när sådan finns. ** tillstånd krävs vid arbete inom allmän plats.
Angöring, PRH, lastning & lossning			Inom kvartersmark. Allmän plats kan användas som komplement där gatuutförningen medger. Läs under Angöring sida 72.
Utvändiga trappor från skyddsrum			Inom kvartersmark
Tillfälliga containrar för grovavfall			Placering redovisas i bygglov, anpassas efter trafikförslag /projektering av gata. Markupplåtelseavtal krävs med stadsmiljöförvaltningen.
Rökgasluckor och ventilation			Inom kvartersmark
Fettavskiljare			Inom kvartersmark. Tömningspunkt integrerad i fasad.
Tekniska skydd mot översvämning			Inom kvartersmark

Staden har generella krav på att rening och fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark och där alla exploitörer inom staden omfattas av samma krav. För detta medger planen vissa indrag vid entréer och viss förgårdsmark liksom platta tak för takerasser och/eller växtklädda tak. Dessutom behöver höjdskillnader som kvarstår mellan gata och entrébjälklag hanteras inom fastigheten för att undvika ramper eller trappor som begränsar tillgängligheten i gatan. För PRH i kvarter utan garage ska det lösas på bostadsgård eller i fasad.

### Avvägningar i relation till liggande förslag för social service

Grundprincipen i planprogrammet var att förskolorna integreras i kvarteren och nyttjar 50 % av gårdarna som till stor del blir underbyggda med parkering. Detta har varit en förutsättning i strukturen. Lösningen har varit omdiskuterad och nya beslut, bland annat i kommunfullmäktige har lett till en annan lösning.

I jämförelse med programförslaget har kommunen fått större rådighet över att säkerställa förskolebehovet inom planområdet. Boendekvaliteten stärks och konfliktrisken med boende minskar där förskolor inte delar gård med de boende. Däremot ökar behovet av friyta för förskolorna utanför kvarteren vilket har skett på bekostnad av parkmark.

Möjlighet till funktionsblandning säkerställs i detaljplanen för förskolekvarteret genom möjlighet till verksamheter ovanpå förskolan. Tomten kan inte kringbyggas som i bostadskvarteren då friytan då blir för liten. En påbyggnad med verksamheter begränsar planlösningarna för förskolelokaler och höjer markpriset kommunen betalar för marken

## GRANSKNINGSHANDLING

(i relation till byggrätt utan verksamheter). Om kommunen finner en lämplig verksamhet för lokalerna är det ett effektivare utnyttjande av marken.

I planförslaget har friytan per elev på egen gård ökat med ca 5 kvm per elev i relation till programförslaget. Principen om kompensationsytor för förskolor och skolor i parkerna har slopats. Parkerna utgör fortsatt ett komplement som friytor för verksamheterna men är inte hänvisade till dem på daglig basis. I stället räknas del av skolgården som BTA-grundande kompensationsyta för de boende (kopplat till kravet på 7,5 kvm offentlig park per boende).

Fortsatt prioriteras gårdsyta för förskola före de boendes tillgång till egen bostadsgård i de kvarter där förskolor möjliggörs. Förskolornas tillgång till gården säkerställs genom markreservat för gemensamhetsanläggning. För de fall det är flera fastighetsägare inom samma kvarter ger reservatet fastighetsägare inom kvarteret möjlighet att ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning hos lantmäteriet. Syftet med ett markreservat för hela gården är att alla inom kvarteret delar på hela gården och förskolans utemiljö begränsas inte till en mindre del. Samtidigt kan förskolan inte avgränsa gården enbart för verksamheten och inte heller hindra boende från att nyttja gården samtidigt. Eftersom kvarteren är helt kringbyggt och slutet är gårdarna dock inte tillgänglig för allmänheten. Bedömningen har gjorts att de boende enklare kan kompenseras genom takterrasser eller genom närheten till de bostadsnära parkerna. För förskolorna innebär det i vardagen allt för stora praktiska hinder att använda parkerna. Bland annat större behov av personal, risker vid passager över lokalgator, sämre överblick i parkerna när andra använder samma ytor samt behovet av närhet till toalett.

### **Avvägning mellan friyta för skolgård ock parkering**

Fastighetsägaren har ansvaret att tillgodose det behov av parkering, som kommunen bedömer att fastighetens användning ger upphov till. Plan och bygglagen betonar dock att om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta (PBL 8 kap 9§).

Grundskolans friyta utgör minimum utifrån planerat antal elever. Skolgården är dessutom viktig för områdets barn och ungdomar när verksamheten är stängd, då offentliga friytor också är begränsade i relation till antal invånare. Därför ska skolgården inte användas för parkering. Byggrätten regleras strikt för att friytan inte ska minska ytterligare. Även parkering regleras strikt av samma skäl. Mindre undantag görs för parkering för rörelsehindrade och kvällspersonal. Verksamhetens parkeringsbehov för personal ska hanteras genom parkeringsköp i kvarter 27 och angöring, leveranser, hämta- och lämna ska ske från gata. Ytor för detta redovisas i trafikförslaget och i illustrationsplanen.

### **Aktiva och attraktiva bottenvåningar i relation till potential för verksamheter**

Detaljplanens regleringar med verksamhetskrav och uppglasning syftar till att bottenvåningarna ska upplevas som attraktiva och trygga samt bidra till en stadsmässighet. En viktig faktor för att uppnå detta är att bottenvåningarna innehåller verksamheter, såsom t ex restauranger och butiker som bidrar till ett rikare folkliv, och

## GRANSKNINGSHANDLING

uppglasning i gatuplan som bidrar till variation i synintryck och upplevelsen att vara sedd.

Handel och verksamheter i människors närmiljöer är ett tydligt mål i stadsplaneringen i Göteborg. Handel tenderar dock att vilja klustras. I princip all ekonomisk verksamhet mår bra av närhet till kunder och arbetskraft samt närhet till andra företag i samma eller besläktade branscher ([Riktlinjer för handel i planeringen i Göteborgs stad 2017](#)). Stadsformsanalyserna (Göteborgs stad 2025-11-30) visar att Deltavägen/gata B, både pågående planeringen och i framtidsscenario 2050 utifrån planprogramsstrukturen, har hög integration och genhet i alla skalor och därmed hög potential för urbant stadsliv. Högst potential finns längs Swedenborgsgatan i DP2 vilket stärks ytterligare av kollektivtrafikläget vid Hjalmar Brantingsplatsen och de målpunkter som planeras där med hög andel handel. Även Backavägen, som på grund av cirkulationerna, spårtrafiken i gatan och brist på kopplingar över leden har lägre potential i stadsformsanalyserna, antas bli ett starkt urbant stråk med hjälp av att det planeras väldigt mycket bebyggelse och målpunkter längs stråket som Brunnsbostation och stora handelslokaler (DP1).

Avvägning har gjorts mellan att säkerställa stadsmässiga verksamheter i bottenvåning längs alla huvudgator och osäkerheterna kring hur stor andel av handels- och verksamhetskapaciteten som kan etableras i DP3 (utanför klustret i DP2) och osäkerhet kring hur det förändras över tid. Tätheten i Backaplan talar för att potential finns för handel i bottenplan mot huvudgatorna i DP3 men köpkraften är trots allt begränsad och ändrade handelsmönster i samhället medför osäkerhet kring om det finns tillräckligt med hyresgäster för alla bottenvåningar inom Backaplan.

På längre sikt blir den gata som går från Leråkersmotet genom DP3 (gata D) och över Kvillebäcken viktigare i stadsformsanalyserna, men först i framtidsscenarioet när bron över bäcken och bebyggelsen på andra sidan Kvillebäcken (Västra Backaplan) är byggd. Då det kan dröja ett eller flera decennier har vistelsemiljön längs Kvillebäcken prioriterats (ingen biltrafik) och krav på verksamheter sänkts.

Utan reglering riskerar det att inte bli några verksamhetslokaler då de, speciellt i ett inledande skede, kan vara svåra att hyra ut. Med för krävande reglering riskerar lokaler att stå tomma och belasta fastighetsägare och boende ekonomiskt över lång tid. Fokus i regleringen ligger på aktivering av fasad mot gata medan bostadsrum medges mot bostadsgård och till viss del mot huvudgata. Lägre krav har i förslaget ställts längs tvärgående huvudgator och kring skolan där handelsutredare menat att potentialen är lägre. Se Figur 49 på sida 78.

Forskning visar att uppglasade fasader och tillräcklig täthet mellan entréer ökar känslan av trygghet i gaturummet och främjar ett vardagssamspel mellan privata och offentliga ytor (*Indikatorer för god gestaltad livsmiljö: stadsliv och förtätning, 2021*). I detaljplanen har fastighetsägarnas önskemål om större flexibilitet vid projekteringen vägts mot stadens intresse att i planskedet säkerställa ovan nämnda stadsbyggnadskvaliteter. I denna avvägning har även de boendes önskan om insynsskydd och integritet vägts mot uppglasade bottenvåningar där fönster inte sitter för högt i förhållande till gatunivån. Hur stor del av bottenvåningens fasad som ska vara uppglasad regleras med en procentsats men där placeringen av uppglasade ytor är fri. Regleringen ger viss flexibilitet, möjliggör

hänsyn till boendes integritet och säkerställer vissa kvalitéer för gåendes upplevelse av ett tryggt och variationsrikt gaturum.

### **Parkering i varje kvarter i relation till att arbeta mot trafikstrategin**

I program för Backaplan föreslås att parkeringsbehovet i området som helhet ska tillgodoses i ett fåtal större parkeringsanläggningar som ligger inom en radie av högst 200 meter från merparten av områdets bostäder. I planarbetet har det visat sig svårt att uppnå samlade parkeringsanläggningar utifrån genomförande frågor. Fördelning och styrning av trafik mot vissa gatuavsnitt är dock centralt för att undvika köbildning i Leråkersmotet.

Fastighetsägarnas önskemål är att kunna erbjuda parkering i samtliga kvarter både utifrån de boendes tillgänglighet, bättre parkeringslösning för rörelsehindrade och för att underlätta utbyggnad utan starka beroenden mellan kvarteren. Samtidigt är det, ur risken för värmestress på gårdarna i framtiden och för vistelsekvalitén för de boende, viktigt att möjliggöra grönska och plantering av träd över tid vilket enklast sker där gårdarna inte är underbyggda.

Alternativa lösningar för att möjliggöra garage i kvarter, som i samrådet inte medgav parkering, har studerats. Bedömningen att garage är olämpligt i dessa 3 kvarter kvarstår dock. Parkering erbjuds i fler kvarter än vad som avsågs i planprogrammet.

- Kvarter 48 och 50 bedöms främst olämpliga att underbygga med hänsyn till att de bidrar till risken för köbildning i Leråkersmotet, samt riskerar att leda till smittrafik genom storkvarterens inre som planeras i stort sett bilfria. Staden har gentemot Trafikverket tagit på sig ansvaret att genomföra åtgärder om stadsutvecklingen på Backaplan medför trafiksäkerhetsproblem i Lundbyledens mot i området, och åtgärder som minskar risken för problem väger tyngre än att boende ska ha garageplats direkt i huset. Gångavståndet från gården på kvarter 50 till det samlade parkeringsgaraget i kvarter 27 är 385 m vilket motsvarar riktvärdet för acceptabelt avstånd till kollektivtrafikhållplats (400 m), och som enligt parkeringspolicyns inriktning om jämställda gångavstånd även gäller bilparkering. Kortare avstånd genom gemensamma och effektivare parkeringsanläggningar under alla övriga kvarter har fastighetsägarna inte sett som alternativ. Alla detaljplaner och kvarter längs Backavägen riskerar att påverka trafiken i Leråkersmotet i olika grad. Påverkan på motet behöver hanteras som helhet och där bäst möjligheter finns. Denna begränsning av byggrätt bedöms som rimlig inom DP3.
- Till kvarter 30, som gränsar till park, förskola och huvudgata, finns inga lämpliga lägen för att anordna in- och utfart till garage. Garageinfart skulle medföra att gatan intill förskolegården behöver breddas vilket leder till en mindre skolgård. En infart mot den norra lokalgatan skulle bryta promenadstråket. Garageutfart söderut mot gata D medför att bilarna behöver korsa cykelbana. Då cykel ska prioriteras för bil och sträckan bedöms komma att användas av många barn och ungdomar till/från förskolan, skolan och idrottshallen bedöms det som olämpligt.

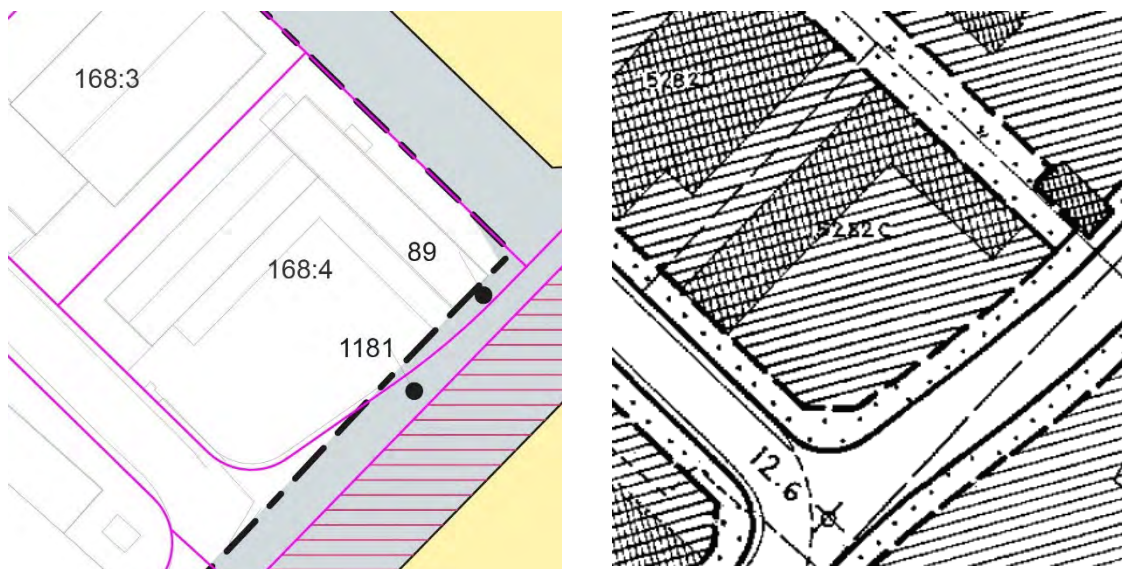
Gångavståndet till det samlade parkeringsgaraget i kvarter 27 är som längst 160 m. I avvägningen har barns och gåendes behov prioriterats.

En annan intressekonflikt gällande reglering av parkering i planen är intresset av flexibilitet för framtida samordning av parkeringsanläggningar mellan kvarteren i relation till utbyggnadsordningen (utgångspunkten i samrådsförslaget) och behovet av att begränsa antalet parkeringar, och därav följande trafikrörelser. Parkeringsavtalen som exploitörerna skriver med staden medger bara att minska p-talet i relation till riktlinjerna. Varken riktlinjerna eller parkeringsavtalen begränsar antalet platser. I granskningsförslaget har därför en högsta BTA för parkering införts för varje kvarter.

En, vid granskningen kvarstående, osäkerhet är pågående översyn av stadens parkeringsriktlinjer samt nya samtal med fastighetsägarna utifrån en beredskap att sänka antal parkeringsplatser totalt inom DP3. Beroende av eventuell minskning och/eller att nya avtalsformer utvecklas innan tillstyrkande av detaljplanen kan regleringen av BTA för parkering komma att justeras både genom minskning och annan fördelning mellan kvarteren. En förändring efter granskningen förutsätter att det inte påverkar trafikflödena kring Leråkersmotet negativt.

#### Avvägning kring intrång på fastighet Backa 168:4

Deltavägens breddning för att utvecklas från industrigata till stadsgata medför ett intrång på fastigheten Backa 168:4 (89 m<sup>2</sup>) som är privatägd. Fastigheten Backa 168:4 är en industri- och handelsfastighet med en yta på 2 938 m<sup>2</sup>. Inom fastigheten bedrivs verksamhet med vård av fordon. Ytan som tas i anspråk är idag planlagd som prickmark med plantering, det vill säga ytan får ej bebyggas och ska ordnas med plantering. Ytan används idag för parkering samt som uppställningsyta för en container. Fastigheten bedöms efter intrånget fortsatt kunna vara lämplig för sina ändamål. Slutlig lämplighetsprövning görs i förrättningen.



Figur 80. Kartbild över intrånget på fastigheten Backa 168:4 samt utsnitt från stadsplanen 3439.

## GRANSKNINGSHANDLING

Deltavägens placering inom planområdet förhåller sig till placeringen i angränsande DP2 i söder och planerad rondell i DP0 i norr. Om intrången inte görs behöver huvudgatans dragningsknäckas tydligt för att klara anslutningarna i angränsande planer.

Grundstrukturen för området sattes i Planprogrammet för Backaplan (beslutat 2019). I programförslaget ligger Deltavägen inom DP3 i lätt båge med intrång på fastigheten Backa 173:4 och större intrång på Backa 168:4. I detaljplanarbetet har gatan delvis flyttats mot sydost för att undvika intrång i befintlig byggnad på fastigheten Backa 168:4 och på fastigheten Backa 173:4.

När Deltavägen förlängs sydost om fastigheten Backa 168:4 blir fastighetens nuvarande in/utfart olämpligt placerad och kommer att behövas flyttas några meter nordväst på befintliga Deltavägen.

Med anledning av detaljplanens genomförande kommer rättigheten för parkering och förråd på angränsande fastighet Backa 866:574 att upphöra, vilket medför att ett stort antal parkeringsplatser försvinner för verksamhetsutövaren. Parkeringen inom berörd fastighet Backa 168:4 behöver därför omfördelas oavsett intrånget.

Kommunen gör bedömningen att intrånget inte har någon betydande påverkan på verksamheten. Då det handlar om en huvudgata som kommer prägla strukturen långt längre än husen som byggs bedömer kommunen intrånget som rimligt.

### **Ändrade förutsättningar för verksamheter längs befintliga Deltavägen.**

Befintlig del av Deltavägen väster om den nya skolan och idrottshallen (kvarter 26 och 27) föreslås stängas för genomfart och delar av gatan tas bort. De delar som behålls justeras delvis för att möjliggöra det nya trafikförslaget och avslutas i vändplatser.

Den södra återvändsgatan föreslås förses med backvändning och dimensioneras för drifts- och avfallsfordon. Lösningen har accepterats av Kretslopp och Vatten. Större fordon och transporter förutsätts vända på kvartersmark.

Nedan visas körspår för möjlighet att vända med transporter inklusive trailersläp på fastigheten Backa 168:2. För Backa 173:4 utgår stora parkeringsytor på mark som arrenderas av kommunen. Planen säkerställer yta för rundkörning på fastigheten. Se sida 108.



Figur 81. Körspårkontroll med specialtransporter på fastigheten Backa 168:2 som använder trailerslöp. Backvändning är möjligt för att minska ytan som krävs inom fastigheten.

Infart till två fastigheter berörs. Fastigheten Backa 168:4 vid den södra återvändsgatan och Backa 167:1 vid norra återvändsgatan. Trafikförslaget föreslår nya placeringar för båda infarterna. Förslagen är avstämde med respektive tomträttsinnehavare och fastighetsägare.

### Avvägning gatuträd och stadsmässighet i relation till balkonger och boendekvalité

Träd har många värdefulla funktioner i staden. De är bland annat rumsskapande, hanterar dagvatten, minskar luftföroreningar och bidrar till att hantera värmestress genom att skugga vid varma dagar. Med hänsyn till detta har möjligheten att kunna plantera rumsskapande träd en hög prioritet vid utformning av områdets gator. Målsättningen är att det ska finnas träd i alla gaturum. För att träden ska kunna breda ut sig utan omfattande beskärning har möjligheten till balkonger begränsats på de sidor av gatorna där träd planeras.

Dessutom har balkonger längs med huvudgatorna begränsats utifrån stadsbilden. Balkongerna ska underordna sig fasadgestaltningen men framförallt ska de inte dominera stadsrummet. Mot lokalgatorna har djupare balkonger bedömts möjligt utifrån att gatukaraktern ska vara mer boendeorienterad.

Balkonger är uppskattade bostadskomplement och påverkar bostädernas värde. De djupare balkongerna (max 1,4 m djup) ger dessutom bättre möjligheter för tillgänglighet med rullstol liksom möblering. Grundare balkong som mot huvudgator (max 0,8 m djup) kräver indrag i fasad eller större balkongdörrar för att vara tillgängliga. Ur ett byggnadstekniskt klimatperspektiv är det sämre med indragna fasader. Även grundare balkonger har ett värde för boendekvalitén om än annorlunda. Med hänsyn till bullernivåerna mot huvudgator bedöms kvalitén av balkonger som är indragna eller

orienterade mot bostadsgårdarna som högre är utanpåliggande balkonger. Utifrån innerstadsläget har avvägningen gjorts att prioritera stadsbilden och det offentliga rummet före den boendekvalité som balkonger utgör.

### **Avvägning takutformning i relation till dagvattenrening**

Den ursprungliga ambitionen för Backaplan var att eftersträva sadeltak eller mansardtak som sammanhållande element i gestaltningen av Backaplan utifrån den politiska viljan om mer klassisk arkitektur. Med fasad i kvartersgräns rinner dagvatten från den del av taket som lutar mot gatan ut på kommunal gatemark och följer inte de kommunala kraven på rening och fördröjning inom den egna fastigheten. Dagens krav på rening i relation till Kvillebäcken skulle kunna klaras för respektive kvarter, bara med rening på bostadsgårdarna, men reningseffekten blir mycket bättre om allt vatten genomgår rening och naturmiljön, och de långsiktiga effekterna på den, bedöms väga tyngre än takens inverkan på stadsbilden. Kvillebäcken har problem med övergödning och miljöförvaltningen betonar i sitt samrådsyttrande att reningen får bäst effekt så nära källan som möjligt. Enklast sker reningen av dagvatten mot gatan direkt på taket genom sedumtak eller liknande. Regnvatten från angränsande, högre liggande tak kan ledas till lägre liggande tak för hantering i gröna tak eller regnbäddar. Platta tak för dagvattenrening kan dessutom utgöra värdefulla komplement för de boende som uteplatser. Därutöver kan reningskraven komma att skärpas för dagvatten som rinner till Kvillebäcken. Om så sker krävs alternativ för rening av allt dagvatten från alla tak.

### **Miljömålsuppföljning**

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

#### **Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald**

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

#### **Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll**

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

## GRANSKNINGSHANDLING

- Delmål: Producera energi enbart av förnybara källor  
Planförslaget medger att tak används för solceller om de inkluderas i takets form. Detaljplanen säkerställer dock ingen förnybar elproduktion och det finns flera konkurrerande intressen för taken som kan komma att begränsa omfattningen av solceller.

### **Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö**

- Delmål: Göteborgs Stad minskar användningen av skadliga ämnen.  
Ett genomförande av detaljplanen innebär att förorenad mark tas omhand. Det ger bättre förutsättningar för att klara miljömålet. Nybyggnationen förutsätts bli giftfri. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.
- Delmål, Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna.  
Av miljö- och klimatprogrammet framgår att den lokala luftkvaliteten på kort sikt kan försämrats, bland annat på grund av sämre cirkulation av luft i tätbebyggda miljöer. Genom att bygga centralt, på ett sätt som ger närhet till service, minskar transportbehovet. På längre sikt leder det till minskade utsläpp av luftföroreningar från vägtrafik. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.
- Delmål: Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna.  
Planområdet är på grund av sitt läge utsatt för trafikbuller. En god ljudmiljö går att skapa på innergårdar tack vare föreslagen kvartersstruktur. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.
- Delmål, Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster.  
Planförslaget balanserar hög exploatering med tillgängliga grönytor och gör långtgående regleringar för att begränsa exploateringen i relation till områdets grönytor. Befintlig park längs Kvillebäcken utvidgas och nya parker och grönytor tillkommer med bland annat träd i alla gator. Samtidigt är tätheten hög, bostadsgårdarna små och det finns risk för högt slitage på planerade grönytor. Planförslaget bedöms sammantaget ändå bidra till att uppnå delmålet.

### **Övriga delmål**

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

## **Uppföljning Program för Backaplan**

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

### **Social service ska säkras i varje detaljplan**

Plangränsändringen mellan DP2 och DP3 i norra storkvarteret samt den nya lösningen för förskolor och skola medför att all skola ligger inom DP3. DP2 och DP3 ligger dock enligt preliminär tidplan relativt nära i tid och stadsbyggnadsförvaltningen kräver att exploateringsavtal ska vara påskrivna för båda planerna innan någon av dem går till

antagande. Risk finns att någon av planerna överklagas och i värsta fall upphävs men en samlad större skola är det bästa för verksamheten på sikt.

Planeringsriktlinjerna för förskolor och skolor har ändrats sedan planprogrammet liksom att konceptet med kompensationsyta för förskolorna i parkerna till stor del har slopats. Detaljplanen säkerställer upp till 10 förskoleavdelningar, bedömt minsta behov är 9 avdelningar. Därutöver möjliggör detaljplanen för upp till 16 avdelningar i bostadskvarteren. De nya riktlinjerna för friyta (2024) kan klaras.

### **Stadsmässig bebyggelse med fasad i fastighetsgräns. Handel organiseras främst kring Hjalmar Brantingsplatsen och i aktiva bottenvåningar utefter huvudgator**

Fasad i fastighetsgräns regleras i detaljplanen som huvudprincip. Lokaler för kommersiell service och verksamheter säkerställs inom planområdet utmed huvudgatorna.

### **Befintliga kulturella verksamheter bereds plats i den nya strukturen**

Lokaler för verksamheter säkerställs inom planområdet. Vilka hyresgästerna som kommer att etableras eller vilka hyresnivåer som kommer att gälla är genomförandefrågor för fastighetsägarna och kan inte regleras i detaljplan eller av staden på annat sätt. Då alla lokaler i DP3 är lokaliserade i bottenvåning till bostadshus begränsas möjligheter för verksamheter som bullrar eller stör på annat sätt.

### **Upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar ska variera**

Upplåtelseformer regleras inte i planen. Möjligheten att reglera lägenhetsstorlekar har studerats. 2022 beslutades i dåvarande byggnadsnämnden att lägenhetsstorlekar inte ska regleras i DP2. Stadsbyggnadsnämnden har i uppdrag, från budget 2025, att arbeta med reglering av lägenhetsstorlekar i detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden vill pröva detta i pilotprojektet, på privat mark, med en privat exploatör som accepterar att delta i försöket. Detta är inte fallet i DP3 och har därför inte implementerats i denna plan.

Inom kvarter 27 planeras för ca 300 lägenheter, marken är kommunalägd och ska markanvisas. Markanvisningen föreslås innehålla krav på att lägenheterna ska upplåtas med 100 % hyresrätter samt att 30% av lägenheterna ska vara 4 rum och kök eller större. Markanvisningen beslutas i exploateringsnämnden.

### **Friyta och vattenhantering, park och skolgårdar. En ekologisk kantzon ska etableras längs Kvillebäcken**

Kompensationsytor för brist på gårdsyta för skol-/förskolor får enligt programkrav inte uppgå till mer än 30 % av parkytan och syftar till att begränsa slitage samt att allmänheten inte ska uppleva sig undanträngd från parkerna och att dessa upplevs som ren förlängning av skol- och förskolegårdar. Istället för att räkna kompensation i parkerna för social service har skolgården utökats på parkens bekostnad och skolgården samnyttjas istället när skolan har stängt. Utökning av skolgården beror också på att förskolorna flyttats ut från kvarteren och behöver egen gård. Läs mer under överväganden och prioriteringar på sida 210.

Inom planområdet görs avsteg från programmets koncept om 20 m<sup>2</sup> friyta/barn på egen gård och 15 m<sup>2</sup> i allmän park. I stället har 20-25 m<sup>2</sup> /barn på egen gård använts som nyckeltal vid beräkning av förskolegårdar.

## GRANSKNINGSHANDLING

Alla parker i Backaplan kommer samnyttjas för dagvatten- och skyfallshantering vid extremregn. Dessutom utgör parkerna fortsatt komplement till relativt små skol- och förskolegårdar (Friytapå sida 76). Genom förflyttning av ytor från park till skolgård kommer samnyttjan starkare ske åt båda håll.

Förutom krav på minsta volym för skyfallsvatten som ska anordnas så regleras inte utformning av parkerna och deras innehåll i detaljplanen. Utformningen studeras närmare i kommande projektering där vistelsekvalitéer, behöver upprätthållas samtidigt som höjdsättningen beaktar skyfallsvolymer, grundvattennivå, marksanering, och tillgänglighet. Vid skolgården krävs nära samarbetet i projekteringen mellan skolgård, parker och gator.

Detaljplanen reglerar en kantzon på minst 6 m bredd. Parkförslaget visar att zonen kommer vara böljande och bredare i många lägen. De sociala funktionerna i parken måste vägas högt med hänsyn till den täta bebyggelsen och det centrala läget.

### **Kopplingar till omgivande områden förstärks. Fotgängare och cyklister ska prioriteras på torg och platser, där biltrafik undviks.**

Förutsättningarna för fotgängare och cyklister förbättras genom planförslaget. Bro över Kvillebäcken medges men kan vara svår att anlägga innan en omvandling sker av strukturen på västra sidan av Kvillebäcken då befintliga verksamheter hindrar att broar leder vidare.

Gående prioriteras tydligt inom storkvarteren genom att garageinfarter förläggs nära huvudgatorna. Lokalgatorna i övrigt utformas som gångfartsområden med trafik på de gåendes villkor

### **Biltrafik går i huvudsak över Deltavägen och parkering anordnas i huvudsak mot Deltavägen och det eftersträvas samlade gemensamma anläggningar.**

För Backaplan gäller samma parkeringstal som för Göteborgs innerstad. Dessutom har en eftersträvat en samordning av parkering enligt planprogrammet men på grund av genomförandesvårigheter inte i samma omfattning som trafikförslaget för programmet föreslår. Deltavägen ska prioriteras som tillfartsväg över kommande Kvillemotet vilket är en av anledningarna till att inte medge parkeringsgarage i kvarter 48 och 50.

### **Klimatanpassning sker genom markhöjning**

Planområdet höjdsätts för att hantera översvänningsrisk från hav/älv och skyfall. Hantering av skyfall har justerats under planarbetet och skyfall leds nu till alla parker, inte bara Kvillebäcksparken då längslutningarna annars inte hade gått att säkerställa.

### **Utvecklingen sker etappvis söderifrån**

Planförslaget reglerar inte utbyggnadsetapperna. Det hanteras i programövergripande samordningsforum.

## Uppföljning Indikatorer för hållbar stadsbyggnad

### Indikatorer

Göteborgs stad har tagit fram *Indikatorer för god gestaltad livsmiljö* som ett planeringsverktyg för att nå målen i översiktsplan samt arkitekturpolicyn. Indikatorerna bygger bland annat på UN Habitats rekommendationer. Till indikatorerna kopplas rekommendationer för olika lägen i staden. Indikatorerna är ett nytt verktyg som inte har använts vid framtagandet av Program för Backaplan. En fullständig analys utifrån indikatorerna har inte gjorts. 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. Indikatorerna bygger på lägesanalys. DP3 faller under potential till stråk längs Backavägen och Deltavägen men är i övrigt ”mellanområde” med hög andel bostäder.

### Huvudindikatorer

#### 1. Andel gatumark

Rekommendation oavsett läge: 25–35 %.

Planförslaget: 26 %. Inbegriper inte Backavägen som ligger i direkt anslutning till DP3.

#### 2. Andel offentlig friyta

Rekommendation: Minst 15 % av området, 2/3 del av den offentliga friytan ska vara grön.

Planförslaget: Park 21,3 % inkl. detaljplanens del av stadsdelsparken.

#### 3. Funktionsblandning

Rekommendation: 30–50 % för stråk. Max 80% bostäder i mellanområde.

Planförslaget: 7,3 % av tillåten BTA inom planområdet utgörs av krav på verksamheter (annat än bostäder). Det kan öka över tid då verksamheter tillåts även längs alla lokal-gator. Planprogrammet utgår från 50% för hela Backaplan. Övriga etapper inom Backaplan kommer ha stor andel verksamheter medan andelen bostäder i DP3 är mycket högt.

#### 4. e-tal på områdesnivå

Rekommendation: Stråk 1,5–2,0. Mellanområde 0,5–1,5.

Planförslaget: 1,95.

#### 5. Sammanlagd friyta / boende

Rekommendation: Minst 10 m<sup>2</sup> offentlig friyta/boende och 7 m<sup>2</sup> privat friyta/boende inom mellanområde, minst 5 m<sup>2</sup> privat friyta/boende vid stråk.

Planförslaget: 8,5 m<sup>2</sup> friyta i park per boende. På totalen för östra Backaplan 7,32 m<sup>2</sup> friyta i park per boende exklusive kompensationsyta på skolgård. Gårdsyta mellan 4,8 och 7,6 m<sup>2</sup>/boende (snitt 5,9 m<sup>2</sup>/boende). Ingen hänsyn tagen till komplementbyggnader eller förskolegårdar.

## GRANSKNINGSHANDLING

(Mäta stad rekommenderar 10 m<sup>2</sup> offentlig friyta/100 m<sup>2</sup> BTA bostad och 20 m<sup>2</sup> privat friyta/100 m<sup>2</sup> BTA).

### 6. Kvartersstorlek

Rekommendation: Kvartersarea, 4500–10 000 m<sup>2</sup>, kvarterslängd 60–100 m.

Planförslaget: Inga kvarter faller utanför ramen för kvartersstorlek. Kvarter 27, 30, 31 och 33 är smalare och längre än rekommendationen.

### 7. E-tal på kvartersnivå

Rekommendation: Max 4,5 för stråk och 3,5 för mellanområde.

Planförslaget: 3,2-4,2.

### 8. Gränssnitt

Rekommendation: Aktiva fasader (entréer och fönster) 10-50 % längs stråk, minst 10 % i mellanområden. Tydligt gränssnitt mellan offentligt och privat, 0,7-2,0 m vistelseyta. Platsspecifikt vid mellanområden.

Planförslaget: Grad av uppglasning i markplan regleras med bestämmelse 20-40 %. Förgårdsmark medges mot lokalgator upp till 1,5 m. Reglering av entréer mot allmän plats ger en entréäthet på ca 25m.

### 9. Innergårdsmiljö

Rekommendation: Minst 1500 m<sup>2</sup> friyta, minst 50 % grönt, minst 50 % solbelyst utemiljö klockan 12 vid vårdagjämningen.

Planförslaget: Gårdsstorlekar regleras i planen och ingen underskrider 1500 m<sup>2</sup>. Även gårdarnas planterbarhet regleras till 50 %. En majoritet av gårdarna uppfyller inte indikatorns värde på 50 % solbelyst yta. Sämst solförhållanden har gårdarna i kvarteren utmed Backavägen.

*Karta som visar skugga på gård vid vårdagjämning klockan 12*



### Avvikelser

De tydligaste avvikelserna från rekommendationerna är fördelningen verksamheter/bostäder. Detaljplanen motsvara dock planprogrammets indelning som har mål om 50/50 inom programområdet. Andra etapper av utbyggnaden av Backaplan kommer att innehålla en stor andel verksamheter.

Privat friyta ligger mellan nivå för stråk och mellanområde. De offentliga ytorna är låga då DP3 inte har några andra friytor än parker. Innergårdsmiljö: En majoritet av gårdarna uppfyller inte indikatorns värde på 50 % solbelyst yta. Avvägningen har gjorts att prioritera en sammanhållen och stadsmässig hantering av byggnadsvolymer och se de bostadsnära parkerna som bra komplement.

## Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med översiktsplanen (maj 2022).

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Eva Tenow

Planchef

Janna Bordier

Projektledare

För Exploateringsförvaltningen

Christian Jönsson

Projektägare

Tobias Gunnarsson

Projektledare