

Planeringsbeslut för Backaplan delområde 2 och bytespunkt Hjalmar Brantingsgatan

Exploateringsnämnden 2025-05-19

Camilla Lidholm, exploateringsförvaltningen

Lukas Jonsson, stadsbyggnadsförvaltningen

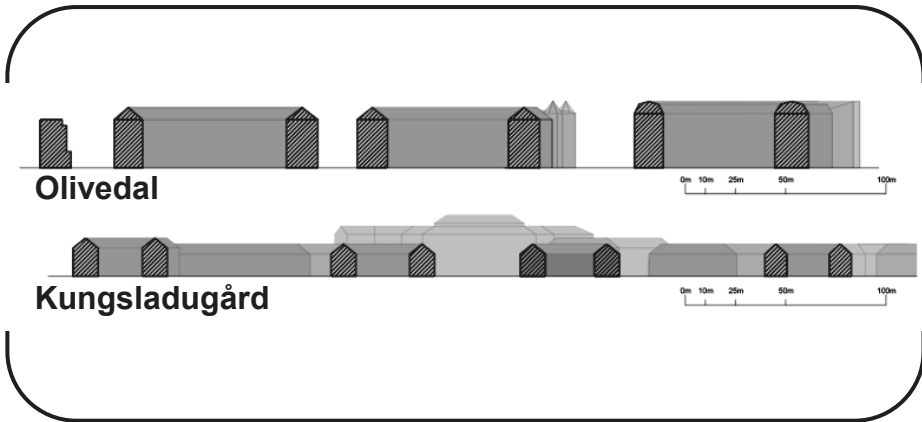
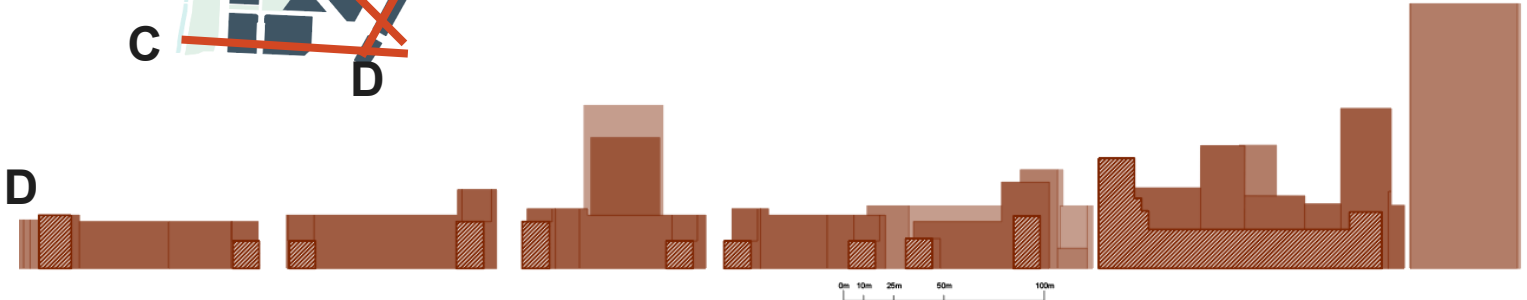
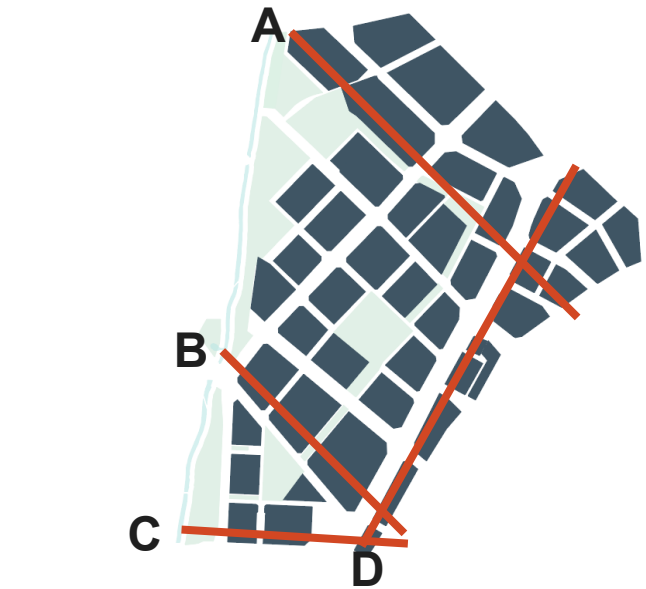
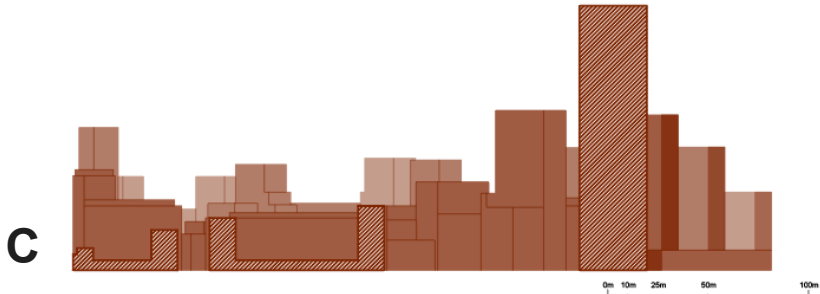
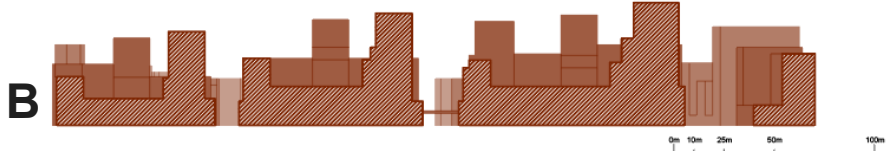
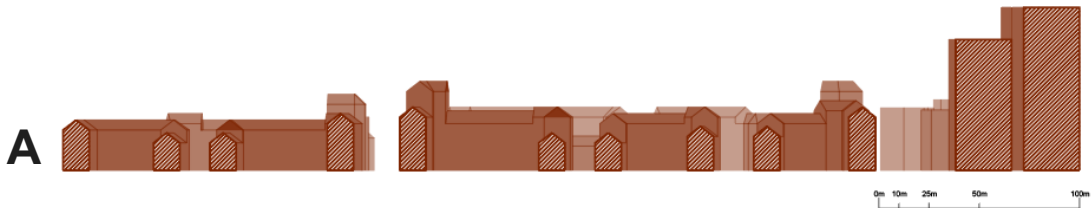
Inriktningsbeslut för Backaplanens delområde 2, 2019

Backaplan kan utvecklas till en tät, grön och stadsmässig del av innerstaden med en attraktiv blandning av bostäder, handel, arbetsplatser, service, god kollektivtrafik och en blå-grön stadsdelspark längs Kvillebäcken.

- Planprogram, Byggnadsnämnden 2019
- Ekonomiskt inriktningsbeslut, Kommunfullmäktige 2019.
 - kostnadsram om 3,5mdkr samt ett netto om -245 mnkr (2018 års prisnivå)



Skalan på bebyggelsen på Backaplan



Skiss



Vybild i Backavägens förlängning, från Hjalmar Brantingsplatsen. DP4 är i gult och DP2 i grått. Bild: Göteborgs stad. Modell av DP4 av What! Arkitektur.

Behov av planeringsbeslut för Backaplan

Utgiftssidan

Bedömda utgifter i projekten har ökat men hålls inom den indexreglerade projektramen som kommunfullmäktige beslutade om 2019.

- Byggbkostnadsutvecklingen: Justerade priser för gata och park.
- Kvarstående höga riskpåslag för markmiljö och geoteknik.

Prognos/ekonomisk bedömning

Inriktningsbeslutets ram för exploateringsutgifterna på 3 500 mnkr (2018) motsvarar 4 600 mnkr i 2024 års prinsnivå och föreslås ligga fast.

	Inriktningsbeslut Total (mnkr, prinsnivå 2018)	Indexjusterat inriktningsbeslut (mnkr, prinsnivå 2024)	Prognos (mnkr, prinsnivå 2024)
Inkomster Markförsäljning (ej indexreglerad)	975	975	850
Inkomster exploateringsbidrag	1580	2025	2850
Summa inkomster	2 555	3 000	3 700
Exploateringsutgifter	-2 800	-3 600	-4 600
Exploateringsnetto	-245	-600	-900
Generellt riskpåslag	-700	-1 000	
Ram enligt beslut	-3 500	-4 600	-4 600

Behov av planeringsbeslut för Backaplan

Inkomstsidan

Tillkommande beslut och omvärldsfaktorer påverkar exploateringsnettot:

- Strukturförändringar
 - Minskad markförsäljning till följd av förändrad plangräns för DP2 för att skapa ett tidsmässigt oberoende till ombyggnaden av Hjalmar Brantingsgatan.
 - Minskad markförsäljning till följd av minskad volym av kontor i Dp4.
- Konjunkturläget
- Uppsägning av tomträtter, positiv effekt (Exploateringsnämnden december 2024)
- Förändrad styrning för skola och förskola
 - Minskad markförsäljning genom att byggrätter för bostäder på kommunal mark ersätts av lokaler för kommunal service
 - Tolkning av lagen om offentlig upphandling förändrade tillämpningen av hyresundantaget.
 - Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler (KF januari 2023).
 - Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler (KF februari 2024)

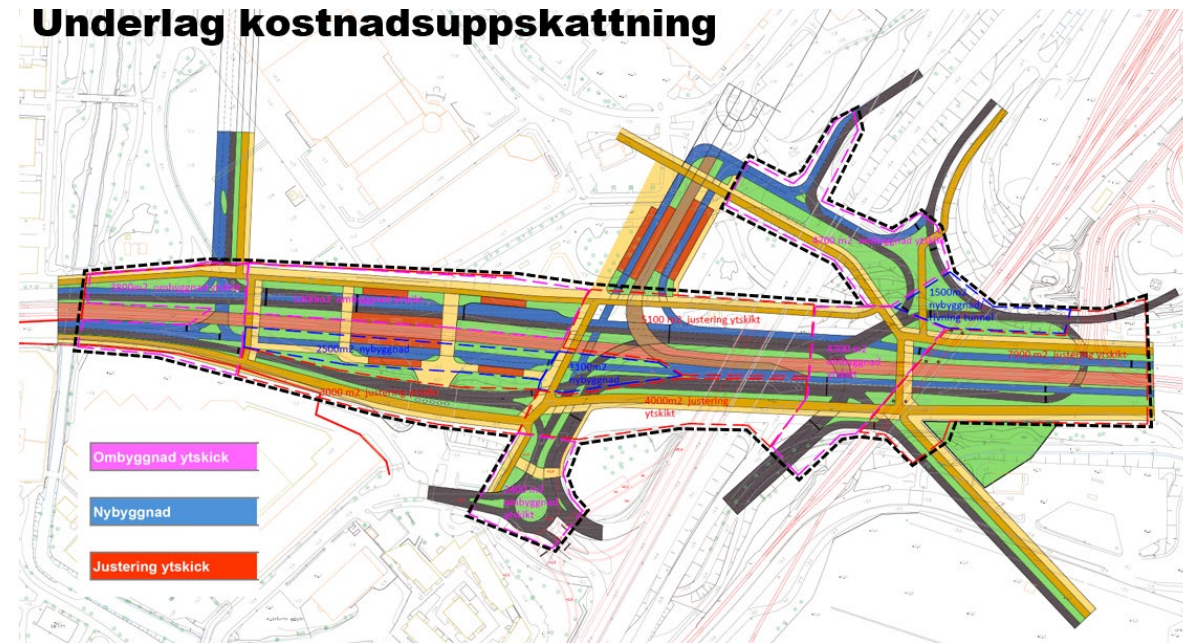
Utökning av planeringsbeslutets omfattning

- Hjalmar Brantingsstråket finns sen tidigare som namngivet objekt i trafiknämndens investeringsplan (överfört till exploateringsnämnden)
- Stadsutvecklingsförslag med den föreslagna lösningen lyfts till SBN i särskilt ärende
- Hjalmar Branting finns med som utpekad brist i gällande regional infrastrukturplan (möjligt att söka statlig medfinansiering kollektivtrafik)



Omvandling av Hjalmar Brantingsgatan

- Utbyggnad enligt planprogram Backaplan förutsätter en omdaning av befintlig bytespunkt/terminal och nytt trafikeringsupplägg för buss
- Beroenden finns till ny spårvägsutbyggnad Brunnsbo-Linné
- En helhetslösning för delen vid Backaplan har nu tagits fram
 - I etapp 1 tillskapas en attraktiv bytespunkt och mer stadsmässigt stråk
 - Behåller befintliga anläggningar i så stor utsträckning som möjligt
 - Föreslagen lösning har detaljplanestöd
 - Kostnadsbedömning ca 300 mnkr (investeringsfinansiering)
 - En möjlig etapp 2 kan i framtiden genomföras i samband med exploatering



Övergripande redovisning av Stadens övriga investeringar

Tillkommande investeringar	Miljoner kronor (2024 års prisnivå)
Exploateringsnämnden (planeringsbeslut)	-300
Stadsfastighetsnämnden	-780
Idrotts- och föreningsnämnden	-170
Summa skattefinansierade investeringar	-1 250
Higab	-350 (2021 års prisnivå)
Kretslopp- och vattennämnden	-370

Förslag

- Exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen föreslår en fortsatt planering för Backaplan delområde 2. Den ursprungliga projektramen på 3 500 miljoner kronor (2018), justerat till 4 600 miljoner kronor i 2024 års prisnivå, bör fortsatt utgöra den gällande planeringsinriktningen.
- Förslaget är att det nuvarande inriktningsbeslutet ersätts med ett planeringsbeslut, innefattande:
 - En ram för exploateringsutgifter på 4 600 miljoner kronor i 2024 års prisnivå
 - Mål för exploateringsnettot om lägst -900 miljoner kronor.
 - Fortsatt planering för en omvandling av Hjalmar Brantingsgatan med en investeringsram på 300 miljoner kronor.

Det bedöms finnas samordningsvinster med en gemensam planering och genomförande både med avseende på måluppfyllelse och ekonomi. Förgävesinvesteringar i tillfälliga trafiklösningar bedöms kunna undvikas.