



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-28

SBN 2025-04-25

Diarienummer: SBF-2023-00407

Handläggare

Diddi Carlson

Telefon: 031-368 15 77

E-post: diddi.carlson@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för handel, kontor och verksamheter vid Backavägen inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen (DP 4)

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för handel, kontor och verksamheter vid Backavägen inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen (DP 4).

Sammanfattning

Detaljplanen är en del av en större stadsutveckling på Backaplan i enlighet med program för Backaplan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en tät exploatering med ny bebyggelse för centrumverksamheter så som kontor, handel, service, utbildningslokaler med mera. Detaljplanen ska även möjliggöra för likriktarstation för spårväg.

Bebyggelsen ska utgöra ett landmärke i staden, som tydligt markerar platsens betydelse som stadsutvecklingsnod. Vidare syftar detaljplanen till att Hjalmar Brantingsplatsen ska omvandlas för att stärka dess betydelse som torg och nod i kollektivtrafiksystemet. Platsen utvecklas som mötesplats och entré till det nya Backaplan. Detaljplanen ska även skapa förutsättningar för utveckling av sammanhängande gång- och cykelstråk som kopplar ihop innerstaden med Frihamnen, Backaplan och övriga Hisingen.

Detaljplanen möjliggör för totalt 70 000 kvm bruttoarea, inklusive en cirka 36 våningar hög skyskrapa som kommer att markera torget Hjalmar Brantingsplatsen och stadsdelen Backaplan. Skyskrapan kommer att synas från flera platser i staden och bli ett nytt landmärke. Den viktigaste gestaltningsidén är att skyskrapan stegvis ska smalnas av mot himmelen i syfte att ge ett slankare intryck. Längst ner föreslås ett så kallat podium i cirka åtta våningar ovanpå vilken skyskrapan placeras. Därutöver möjliggörs för ett kvarter längs med Backavägen, som trappas upp mot norr till ett höghus på cirka 17 våningar.

Trafikutformningen kommer att ändras för att gynna ett utökat kollektivtrafikutbud som ska stärka Hjalmar Brantingsplatsens funktion som mål- och bytespunkt. Detaljplanen ger förutsättningar för utökad kollektivtrafik genom ny spårväg och nya hållplatser för spårväg och buss. Trafiklösning och struktur kan anpassas efter *Stadsutvecklingsförslag omvandling av Hjalmar Brantingsgatan*.

Marken inom planområdet ägs till största delen av staden. Exploateringsnämnden kommer i ett senare skede att markanvisa kvartersmarken till en eller flera exploatörer.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal tecknades 2022-09-29 och baseras på timtaxa. Planarbetet kan utföras inom kontorets budget.

Huvudprogram för Backaplan

Detaljplanen ingår i ”Huvudprogram för Backaplan” som samordnar och följer upp tid, kvalité och ekonomi för alla planerings- och utbyggnadsetapper inom Backaplan.

Backaplan är uppdelat i fyra delområden där delområde ett (Östra Kvillebäcken) är färdigställt. Delområde fyra (Hjalmar Brantingsstråket) samt delområde tre (västra Backaplan) ligger inom kommande planering. Delområde två, där det pågår planering och genomförande, omfattas av ett ekonomiskt inriktningsbeslut (KF 2019-03-28, K dnr 6686/17), där denna detaljplan ingår. Förändringar i förutsättningar som skett sedan planprogrammet antogs 2019 har föranlett en översyn av ekonomin. Det pågår arbete med att ta fram underlag för hela stadens investeringar i form av ett planeringsbeslut för delområde 2, vilket i så fall ersätter tidigare inriktningsbeslut från 2019. Ärendet planeras att lyftas i Stadsbyggnadsnämnden Q2 2025.

Kommunens investeringsekonomi

Övergripande ekonomisk bedömning visar att planen kommer generera ett positivt netto och utgör en viktig förutsättning för den ekonomiska ram som följer av inriktningsbeslutet 2019.

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av mark och exploateringsbidrag.

Exploateringsnämnden kommer att få utgifter för markförvärv, förrätningskostnader, utbyggnad av gator, torg, ledningsomläggningar, marksanering och arkeologi.

Inom planen finns skattefinansierade kollektivtrafikanläggningar i form av busshållplatser. För spårväg (spåranläggning, hållplatslägen samt kringliggande arbeten som krävs för det nya mittförlagda kollektivtrafikkörfälten) inom planområdet täcks investeringen delvis via Sverigeförhandlingen med statlig och regional medfinansiering.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gata och torg.

Vid utbyggnad av VA-anläggningar får Kretslopp- och vattennämnden inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av vatten-, avlopp- och dagvattenanläggningar samt för eventuell ledningsförrättning för säkerställande av ledningsrätt.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-anläggningar.

Övriga kommunala nämnder är inte berörda av planen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, utgifter för lantmåteriförrättning/fastighetsbildning, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele och vatten- och avlopp med mera. Exploatörerna bekostar merkostnader på allmänna ledningsnätet som brandvattenåtgärder för stigarledningar och sprinklers medför.

Övriga samhällsekonomiska perspektiv

Föreslagen utveckling ligger väl i linje med Göteborgsregionens strukturbild översiktsplan för Göteborg samt med intentionen att stadskärnan skall växa över älven. Detaljplanen innebär ett väsentligt bättre utnyttjande av mark som är centralt belägen med god kollektivtrafikförsörjning och annan infrastruktur. Detta bidrar till en god användning av resurser, minskat behov av biltransporter i staden och minskad luftmiljöpåverkan från biltrafik, jämfört med om nybyggnad sker i andra mindre centrala lägen. Ett genomförande enligt detaljplanen medför ökad rening av dagvatten samt marksanering.

Sammantaget bedöms utvecklingen bidra positivt till den enskilde medborgarens möjligheter i staden med ökad tillgång till centralt belägna arbetsplatser, social- och kommersiell service och utökad kollektivtrafik. Ett stort tillskott av ytor för handel, kontor och annan i tät stadsmiljö lämplig verksamhet bedöms ge fortsatta och utvecklade möjligheter för näringsidkare att etablera sig i den nya stadsdelen.

Bedömning ur ekologisk dimension

En bedömning av planförslaget har gjorts i relation till *Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021-2030* som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25. De tre mål och de delmål i programmet, som har störst relevans för planförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

- Delmål: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag.

Det finns risk att delmålet *öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön* inte uppnås då stora delar av planområdet kommer att hårdgöras. Däremot kan växtval i gata och torg göras med biologisk mångfald i åtanke.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

- Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter.

För att nå delmålet krävs överflyttning av bilresor till gång och cykel samt till kollektivtrafik, vilket detaljplanen bidrar till genom att utveckla kollektivtrafik samt bidra till del i ett gent gång- och cykelvägnät. Därutöver möjliggör detaljplanen för en stor mängd arbetsplatser vid en av Göteborgs starkaste och mest trafikerade bytespunkter för kollektivtrafik. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Människan: göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

- Delmål: Göteborgs Stad minskar användningen av skadliga ämnen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att förorenad mark tas omhand. Det ger bättre förutsättningar för att klara miljömålet. Nybyggnationen förutsätts bli giftfri. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

- Delmål, Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna.

Genom att bygga centralt, på ett sätt som ger närhet till service, minskar transportbehovet över tid. 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.

Det finns risk att målet inte uppfylls på kort sikt på grund av närheten till trafiklederna, men ljudmiljön förväntas bli bättre när Backaplan är utbyggt och byggnaderna kan hjälpa till att skärma av bullret.

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

Bedömning ur social dimension

Omvandlingen av Backaplan kommer bidra till en fysiskt sammanhållen stad, både i det lokala och i ett större perspektiv, genom stärkta stråk och kopplingar inom området och till angränsande områden bidrar förslaget till att binda samman Hisingen med fastlandet och omgivande områden och låta innerstaden växa över älven. När Backaplansområdet omvandlas från verksamhets- och handelsområde till blandstad innebär det samtidigt en stor förändring av områdets sociala karaktär. Befintliga verksamheter, billiga lokaler för kulturlivet och den tillåtande och varierade miljön minskar och/eller försvinner.

Detaljplanen bidrar till att utveckla Hjalmar Brantingsplatsen från en trafikdominerad kollektivtrafiknod till ett av stadens största torg, som ska fungera som entré till Backaplan och Hisingen och ha höga vistelsekvalitéer. Torget ska få mer samlade hållplatslägen och avgränsningen mellan hållplatslägen, trafikytor och torgytor kommer att bli tydliga. Torget har förutsättningar att bli en mötesplats för människor från stadsdelen, hela staden och även från regionen, vilket är positivt ur ett socialt perspektiv. Torget ramas in av bebyggelse med lokaler i bottenplan vilket bidrar till förutsättningar för mer stadsliv och ökad trygghet. Hjalmar Brantingsplatsens identitet kommer att utvecklas till att successivt få en tydligare innerstadsidentitet, där nya lager av stadsmiljö adderas för att skapa en mer levande och dynamisk stadsdel. Med tiden förväntas Backaplan som helhet inte bara vara en plats för ärenden, utan också en attraktiv destination att besöka och vistas i.

Detaljplanen skapar förutsättningar för ett kraftigt ökat kollektivtrafikutbud, med ny spårväg och möjlighet till utökad busstrafik, vilket underlättar för ett resande med hållbara färdmedel. Detta bedöms positivt både ur ett jämställt-, socialt-, och miljömässigt perspektiv.

Barriärer som Lundbyleden, Hamnbanan och Hjalmar Brantingsgatan kommer i stor utsträckning att kvarstå. Den nya spårvägen kan innebära ökade barriäreffekter. Detaljplanen innehåller en del av ett nytt huvudstråk för gång- och cykel som ska koppla samman innerstaden och Frihamnen med Backaplan och övriga Hisingen. Stråket ligger i Swedenborgsgatans förlängning (under planarbetet har den del av stråket som löper genom planområdet fått arbetsnamnet "Diagonalen"). Detta stråk ska bidra till att minska barriäreffekterna och koppla ihop staden.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta

4. Illustrationsritning
5. Kvalitetsprogram
6. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Beslutet innebär att detaljplan för handel, kontor och verksamheter vid Backavägen inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen (Backaplan dp 4) skickas ut för samråd. Samråd hålls under 4–6 veckor med start efter att protokollet från nämnden är justerat, vanligtvis två veckor efter beslutet är fattat.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger på Hisingen cirka två kilometer norr om Göteborgs centralstation och omfattar östra delen av Hjalmar Brantingsplatsen samt ett område med trafikytor mellan Lundbyleden och Backavägen.

Detaljplanen är en del av en större stadsutveckling på Backaplan i enlighet med program för Backaplan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en tät exploatering med ny bebyggelse för centrumverksamheter så som kontor, handel, service, utbildningslokaler med mera. Detaljplanen ska även möjliggöra för likriktarstation för spårväg.

Bebyggelsen ska utgöra ett landmärke i staden, som tydligt markerar platsens betydelse som stadsutvecklingsnod, i enlighet med översiktsplanen. Vidare syftar detaljplanen till att Hjalmar Brantingsplatsen ska omvandlas för att stärka dess betydelse som torg och nod i kollektivtrafiksystemet. Platsen utvecklas som mötesplats och entré till det nya Backaplan. Detaljplanen ska även skapa förutsättningar för utveckling av sammanhängande gång- och cykelstråk som kopplar ihop innerstaden med Frihamnen, Backaplan och övriga Hisingen.

Detaljplanen möjliggör för totalt 70 000 kvm bruttoarea, inklusive en cirka 36 våningar hög skyskrapa (enligt stadens riktlinje *stadens siluett* kallas höghus över 16 våningar för skyskrapa) som kommer att markera torget Hjalmar Brantingsplatsen och stadsdelen Backaplan. Skyskrapan kommer att synas från flera platser i staden och bli ett nytt landmärke. Den viktigaste gestaltningsidén är att skyskrapan stegvis ska smalnas av mot himmelen i syfte att ge ett slankare intryck. Längst ner föreslås ett så kallat podium i cirka åtta våningar ovanpå vilken skyskrapan placeras.

Därutöver möjliggörs för ett kvarter längs med Backavägen, som trappas upp mot norr till en skyskrapa på cirka 17 våningar. För att ta ner byggnadsskalan i Backavägens gaturum så dras delar av de översta våningarna in från gatan och höghusets volym delas upp något. För all bebyggelse, med undantag av likriktarstationen, gäller att fasad ska utformas med en markerad sockelvåning. Därutöver finns planbestämmelser som reglerar utformningen av bottenvåningar, i syfte att säkerställa förutsättningar för lokaler längs med Backavägen och vid Hjalmar Brantingsplatsen.

Trafikutformningen kommer att ändras för att gynna ett utökat kollektivtrafikutbud som ska stärka Hjalmar Brantingsplatsens funktion som mål- och bytespunkt. Detaljplanen ger förutsättningar för utökad kollektivtrafik genom ny spårväg och nya hållplatser för spårväg och buss.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, inriktningar för omvandlingsområdet Backaplan och stadsutvecklingsnod Hjalmar Brantingsplatsen samt inriktning att stadsbyggandet ska utgå från kvarterstadens och trädgårdsstadens struktur. Detaljplanen innebär avsteg från

översiktsplanens nivåer för att hantera översvämningsrisk på grund av befintliga förutsättningar i Lundbyleden.

För området gäller 3 detaljplaner. Stadsplan 1480K-II-3449 som anger industriellt- och handelsändamål och vann laga kraft 1978-09-07. Stadsplan 1480K-II-3306 som anger trafikändamål och vann laga kraft 1971-12-21. Detaljplan akt II-4225 som anger huvudgata och kollektivtrafik och vann laga kraft 1997-07-17. Genomförandetiden har gått ut på samtliga detaljplaner.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2021-11-23 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för handel, kontor och verksamheter vid Backavägen. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2021-11-13 att meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för Handel kontor och verksamheter vid Backavägen inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen.

att stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta detaljplan för Handel kontor och verksamheter vid Backavägen (Backa 866:731 m.fl.) inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen med utökat förfarande.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplanen innebär ett bättre utnyttjande av mark som ligger centralt och har god kollektivtrafiksörjning och annan infrastruktur. Planområdet består idag av mark för trafik med låga naturvärden och saknar skyddsstatus. Planen omfattar endast en liten del av ny spårväg och platsen bedöms inte som känslig.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att detaljplanens huvuddrag är i enlighet med historisk stadsplaneanalys. Placering av kvarter, gator och spårväg skiljer sig något men den generella strukturen överensstämmer.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnad ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur

Förvaltningen bedömer att detaljplanen följer principerna i översiktsplan. Detaljplanen innebär en kvartersstadsstruktur. Vad gäller gestaltning så innehåller detaljplanen

generellt hållna utformningsbestämmelser om sockelvåningar och avvikande avslut av höga byggnader. Därutöver finns möjlighet för staden att styra framtida utformning ytterligare i markanvisning, eftersom marken är i stadens ägo.

Detaljplanen möjliggör för en mycket hög exploateringsgrad, med byggnader som kommer synas från en stor del av övriga staden. Förvaltningen bedömer att detta är i enlighet med inriktning i översiktsplanen för utpekad nod för stadsutveckling Hjalmar Brantingsplatsen, samt inriktning i planprogram för Backaplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan