

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 24-09-27

SBN 24-10-22

Diarienummer SBF-2024-00301

Handläggare

Karin Slättberg

Telefon: 031-368 17 32

E-post: karin.slattberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Stadsbyggnadsförslag och uppdrag för detaljplan för förskola med bostäder/skola längs Deltavägen (Backa 173:2) inom stadsdelen Backa

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för förskola och bostäder alternativt skola längs Deltavägen med standardförfarande i enlighet med förvaltningens stadsbyggnadsförslag.

Sammanfattning

Exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen har med utgångspunkt i Planprogram för Backaplan (2019), i samverkan med övriga berörda förvaltningar tagit fram ett stadsbyggnadsförslag för förskola ihop med bostäder alternativt skola vid Deltavägen inom stadsdelen Backa på mark, som idag upplåts som tomträtt. Föreslagen planläggning är en nödvändig del i helhetslösningen för att klara kommunal service inom utvecklingsetapperna detaljplan 1-3 (DP1- DP3) i Backaplan.

Förslaget utgör svar på återremissen (SBN mars 2024) angående stadsbyggnadsförslag och uppdrag för detaljplan för skola/förskola längs Deltavägen (Backa 173:2) inom stadsdelen Backa som syftade till att förskolor ska inkluderas i bottenplan på kvarter. Stora konstaterade risker i genomförande- och driftsskede kopplat till bristande erfarenhet av denna lösning gör att den inte har studerats vidare. Istället har en friliggande förskola integrerad i ett bostadskvarter studerats, som en alternativ tänkbar framtida användning.

Stadsbyggnadsförslaget ingår som en del i utvecklingen av Älvstadens delområde Backaplan där en omvandling av Backaplan sker med ca 5000 bostäder i pågående planering och cirka 2000-4000 bostäder i kommande planering. För en långsiktigt hållbar stadsutveckling, behöver planeringen av stadsdelen säkerställa skolor och förskolor i tillräcklig omfattning. I planprogrammet var förutsättningen att alla förskolor skulle hyras in. Sedan planprogrammet godkändes, har inriktningen ändrats till att stadens skall äga och inte hyra sina verksamhetslokaler (KF januari 2023). Att förvärva mark i detta område för kommunala behov har inte bedömts ekonomiskt försvarbart då kommunen, genom tomträtten, äger mark som bedömts lämplig för dessa ändamål.

Förslaget följer det tidigare av exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslutet om uppsägning av tomträtter för kommunala behov och kollektivtrafik (maj 2023). Förslaget bedöms också förenligt med översiktsplanen och andra relevanta styrande dokument.

Aktuellt ärende innebär möjlighet att bygga en förskola om 6-8 avdelningar ihop med bostäder alternativt en skola med cirka 300-400 barn. Syftet är att skapa en flexibel detaljplan som i senare skede kan nyttjas för då föreliggande behov i relation till utbyggnadsplaneringen av hela Backaplan. I alternativet med förskola, kan bostäderna avse kommunala ändamål eller bli föremål för markanvisning till annan aktör. Om tomten används uteslutande för kommunal service, bedöms det handla om minskade intäkter på cirka 70 miljoner kronor i relation till det ekonomiska inriktningsbeslutet för Backaplan. Om en del av marken markanvisas, uppskattas de minskade intäkterna utgöra hälften av denna summa.

För att en planläggning skall vara aktuell, förutsätts att ett beslut fattas i exploateringsnämnden om att säga upp berörd tomträtt med det primära syftet att utveckla skola/förskola med kommunalt ägande. Ärendet gällande uppsägning av tomträtten tas upp i exploateringsnämnden under Q4 2024 eller Q1 2025. Stadsbyggnadsnämndens beslut om planuppdrag är ett starkt stöd som motiv till uppsägningen av tomträtten.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Området omfattas av det ekonomiska inriktningsbeslutet för Backaplan (KF 2019). En förutsättning som låg till grund såväl för detta beslut som för utformning av planprogrammet var att alla förskolor skulle hyras in i privata fastigheter. Sedan inriktningsbeslutet fattades, har förutsättningarna ändrats genom KF beslut om *Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler* (KF januari 2023). Här framgår att det för staden som helhet är mest ekonomiskt lönsamt att driva skolor och förskolor i eget ägande.

Staden äger endast en mindre andel mark i Backaplan, ca 20 %. Marken, som staden äger i Backaplan, är till huvudsaklig del upplåten med tomträtter, som denna fastighet. Att förvärva mark i detta område för kommunala behov har inte bedömts ekonomiskt försvarbart då kommunen, genom aktuell tomträtt, äger mark som bedömts lämplig för dessa ändamål.

Om större andel av förskolorna placeras på den kommunala marken inryms färre bostäder vilket påverkar kommunens möjligheter till markförsäljningsintäkter. Detta är en avvägning mot att kommunen får större rådighet över förskolelokaler. En följd av kommunfullmäktiges beslut att kommunen i första hand ska äga sina lokaler för kommunal service och inte hyra är att en större andel av den kommunägda marken, behöver tas i anspråk för detta ändamål. Oavsett vilket alternativ som studeras, får detta därför påverka på det tidigare ekonomiska inriktningsbeslutet, som hade som utgångspunkt i att alla förskolelokaler skulle hyras in.

Om tomten används uteslutande för kommunal service handlar det om ett intäktsbortfall på ca 70 miljoner kronor i relation till inriktningsbeslutet. Om tomten används

uteslutande för kommunal service, bedöms det handla om minskade intäkter på cirka 70 miljoner kronor i relation till det ekonomiska inriktningsbeslutet för Backaplan. Om en del av marken markanvisas, uppskattas de minskade intäkterna utgöra hälften av denna summa.

För en långsiktigt ekonomiskt hållbar stadsutveckling och målet om kommunal rådighet över skolor och förskolor, föreslås tomträtten sägas upp och marken planläggas för förskola ihop med bostäder alternativt skola. Detta ligger i linje med det tidigare inriktningsbeslutet gällande tomträtter i Backaplan, som exploateringsnämnden fattade i maj 2023¹.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget är en del i en större stadsutveckling för Backaplan, där Backaplan skall utvecklas till en hållbar, tät och grön stadsdel. Till de styrande målen hör att Backaplan skall planeras och byggas för en långsiktig ekologisk hållbarhet och robusthet.

En avstämning har gjorts mot stadens Miljö- och klimatprogram 2021-2030. De mål och delmål som förslaget främst berör är:

Göteborgs klimatavtryck är nära noll - Minska klimatpåverkan från transporter

Stadsutvecklingen på Backaplan är ett viktigt led i att innerstaden växer över älven enligt Vision Älvstaden med bostäder och verksamheter. Jämfört med nuvarande markanvändning, innebär denna utveckling en mer effektiv och ändamålsenlig markanvändning utifrån Backaplans centrala läge i staden med syfte att minska behov av biltransporter i staden. God tillgänglighet till kommunal service i omedelbar närhet av bostäder, tillsammans med utbyggd kollektivtrafik och ett gång- och cykelvägnät av bra kvalitet, skapar goda möjligheter för att transporter kan ske på ett hållbart sätt och på så sätt begränsa klimatpåverkan och bidra till frisk luft.

Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö - Göteborgs Stad minskar användningen av skadliga ämnen, Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna, Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna, Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster

En god boendemiljö kan åstadkommas i den mening att skapa närhet till nödvändig kommunal service i vardagen. Uppförande av nya verksamhetslokaler och bostäder innebär förutsättningar för en god inomhusmiljö och införandet av moderna, hållbara system för t.ex. avfall och energi.

Arbete med utformning och gestaltning i planskedet ger möjlighet att skapa lösningar för att avhjälpa eller reducera eventuella buller- och luftproblem till den nivå som följer av lagkrav genom åtgärder som antingen regleras i och/eller följer av genomförandet av förslaget.

Förslaget utgör del av utvecklingen till en ny, central stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter och service med närhet till stadsdelsparken Kvillebäcken. I enlighet med riktlinjerna i planprogrammet, skall grönyta motsvarande 7,5 kvm per

¹ [Sammanträde Exploateringsnämnden 2023-05-22 - Exploateringsnämnden - Nämndhandlingar - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#) Handling nr 28

boende säkerställas i den framtida strukturen. Mer ytor för grönområden i enlighet med planprogrammet kan komma att ta lång tid att få rådighet över då det ligger andra verksamheter på platsen idag. I alternativet med förskola ihop med bostäder kan det innebära att det tillkommer några fler bostäder än det inledningsvis kommer finnas grönyta för. Det finns därmed risk för en lägre andel grönyta per boende tills stadsutvecklingen fortskrider. Beroende på omfattningen av antal bostäder finns viss risk för att högt slitage påverkar grönkvaliteterna både som social funktion och ur ekologisk funktion. Närmaste annan större park inom en kilometer² är Jubileumsparken i Frihamnen.

Göta älv och Kvillebäcken är värdefulla vatten i området och kan påverkas genom förslagets genomförande. Det fortsatta arbetet utgår ifrån att se till att denna påverkan minskar genom en dagvattenhantering, där dagvattnet inom området tas omhand och renas på platsen på ett bättre sätt än idag. Ett genomförande enligt förslaget ger också möjlighet till hantering av skyfall samt marksanering enligt beslutade riktvärden.

Stadsutvecklingen på Backaplan är ett viktigt led i att innerstaden växer över älven enligt Vision Älvstaden med bostäder och verksamheter och innebär en väsentlig förbättring av möjligheterna att resa kollektivt och potential att minska behov av biltransporter i staden. Därmed följer en minskning av den luftmiljöpåverkan som biltrafiken medför.

Bedömning ur social dimension

Förslaget ligger i linje med målområden i Göteborgs Stads program för en jämlik stad på följande sätt:

Skapa god start i livet och goda uppväxtvillkor

Stadsbyggnadsförslaget i sin helhet är en förutsättning för den större utvecklingen, som sker inom Backaplan, då närhet till kommunal service som förskola och skola är en avgörande faktor i boendemiljön för familjer/blivande familjer med barn.

Förslaget innebär att framtida boende i Backaplan får nära tillgång till skola och förskola, där friyta, i linje med stadens riktlinjer för förskola och skola (KF beslut 1 februari 2024), bedöms kunna tillskapas inom nyckeltalsspannet beroende på hur stora verksamhetsenheterna behöva vara. Friyta på gård för eventuella bostäder saknas helt.

Närhet till stadsdelsparken runt Kvillebäcken ger kvaliteter i boendemiljön och kan utgöra en tillgång för de kommunala verksamheterna. Parken, som allmänt tillgänglig och attraktiv miljö, ger tillfälle till möten mellan människor med olika bakgrund och olika åldrar. I ett första skede kan belastningen på parken vara stor men avses bli bättre på sikt, när större del av parkytorna kan anläggas enligt program för Backaplan.

Skapa hållbara och jämlika livsmiljöer

Förslaget ger stora möjligheter att arbeta med innehåll och gestaltning som skapar en trygg boendemiljö och att säkerställa plats för rekreation och samspel för barn och unga

² Grönplanens (dåvarande Park- och naturnämnden 2022) mått på god tillgänglighet till parker och grönområden

genom tillgång till friytor och bra utemiljöer för lek och utevistelse vid grundskola alternativt förskola

Det faktum att staden äger marken innebär att markanvisning, för de delar som inte utgör kommunal service, kan ske utifrån de krav projektet anser lämpligt och vad som är möjligt utifrån LOU. Till exempel kan detta gälla variation i lägenhetsstorlekar och val av upplåtelseform för de bostäder som möjliggörs genom förslaget.

Genom närheten till övriga delar av Backaplan, kommer det att finnas god tillgång till stadens resurser i form av bland annat service, arbetsplatser, kollektivtrafik, offentliga platser och grönområden.

I relation till stadens **lokalförsörjningsbehov**, är den totala bedömningen av behovet för förskoleplatser i DP1-DP3 drygt 430 barn, vilket motsvarar 24 avdelningar.

Barnkonventionen är svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i framtagande av förslaget. Friyta bedöms kunna skapas inom nyckeltalsspannet för stadens riktlinjer för skola och förskola (KF beslut 1 februari 2024)³ tillsammans med viss kompensationsyta i park.

Ärendet

Förslaget omfattar ett område som ligger i östra Backaplan cirka 450 meter från Hjalmar Brantingsplatsen. Förslaget innebär möjlighet till byggande av en skola (cirka 400 elever) alternativt en förskola (6-8 avdelningar) integrerad i ett bostadskvarter. Syftet är att skapa en flexibel detaljplan som i senare skede kan nyttjas för då föreliggande behov i relation till utbyggnadsplaneringen av hela Backaplan.

Föreslagen planerad användning är avgörande för att täcka behovet som uppkommer i samband med pågående planeringsetapper inom Backaplan, DP1 – DP3. Förslag för att hantera kommunal service, framförallt förskolor, för de berörda planarbetena samlat beskrivs i separat ärende.

Området ingick tidigare i det område som omfattas av planeringen i DP2, då med planer på ett liknande innehåll som föreliggande förslag. Utifrån programarbetet, studerades då en förskola i kombination med bostäder, som markanvisas till extern aktör. Området utgick ur planen då nuvarande tomträttsinnehavare drog sig ur plansamarbetet.

Förslaget utgör svar på återremissen (SBN mars 2024) angående stadsbyggnadsförslag och uppdrag för detaljplan för skola/förskola längs Deltavägen (Backa 173:2) inom stadsdelen Backa. Återremissen syftade till att integrera förskolelokaler i bottenplan i kvarter utifrån funktionsblandning och kommunalekonomi.

Förslaget till stadsutveckling avses utgöras av detta tjänsteutlåtande, och nämnden ska ta ställning till huruvida en detaljplan ska upprättas med den inriktning som här beskrivs.

Syfte och mål

Stadsbyggnadsförslaget syftar till att möjliggöra för

³ [Göteborgs Stad kommunfullmäktige \(goteborg.se\)](https://goteborg.se/goteborgs-stad/kommunfullmaktige)

- en förskola med 6-8 avdelningar integrerad i ett bostadskvarter för eventuellt andra kommunala verksamheter eller markanvisning till annan aktör alternativt
- en F-6 skola för ca 400 elever

Förslaget ingår som en del i utvecklingen av Älvstadens delområde Backaplan, där en omvandling av Backaplan sker med cirka 5000 bostäder i pågående planering och cirka 2000-4000 bostäder i kommande planering. För en långsiktigt hållbar stadsutveckling behöver staden, i takt med tillkomsten av en stor mängd nya bostäder, säkerställa tillgången på skolor och förskolor.

Backaplan skall utvecklas till en hållbar, tät och grön stadsdel. Arbetet med utvecklingen sker i staden utifrån planprogrammet och ett antal långsiktiga mål:

- Backaplan blir Hisingens centrum och är en del av att stadskärnan växer över älven.
- Backaplan blir en socialt hållbar och blandad stadsdel.
- Backaplan byggs för en långsiktig ekologisk hållbarhet och robusthet.
- Backaplan är en ekonomisk hållbar stadsdel.
- Backaplan är en stadsdel med kvalitativ grönska och väl gestaltad livsmiljö.

Målbilden för stadsutvecklingen på Backaplan är en blandad stadsdel där det offentliga rummet och kommunala verksamheter som till exempel skolor, förskolor och kulturhus ges en värdig plats och utformning.

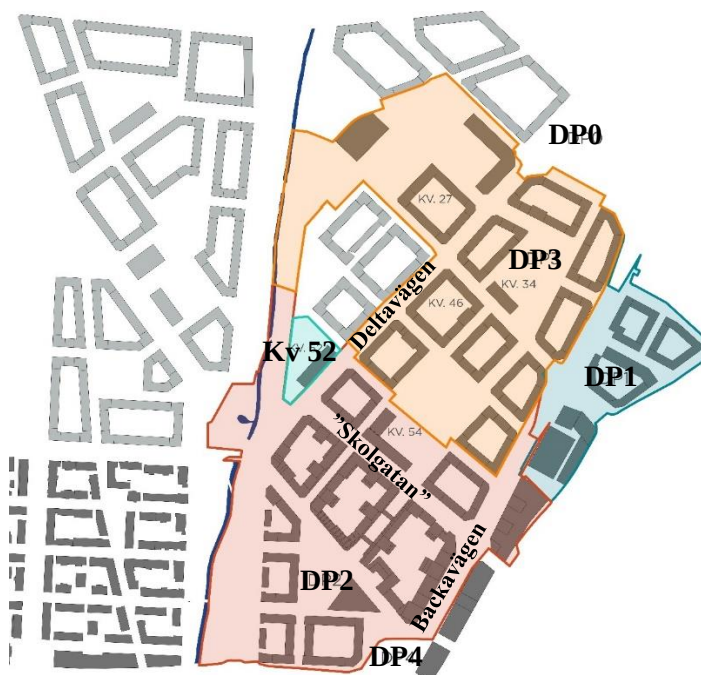
Förslag till stadsutveckling

Platsen

Området ligger i östra Backaplan. Marken används idag för i huvudsak handel och verksamheter med tillhörande funktioner.

Planområdet omfattar cirka 0,75 hektar.

Huvuddelen av marken upplåts idag med tomträtt. Fastigheten angränsar i norr till befintligt handels- och verksamhetsområde med låga byggnader och industrigator med låg standard för gående, och i övriga väderstreck till det område som ingår i pågående planläggning inom DP2. Långsiktigt är hela området som omfattas av planprogram för Backaplan utpekad som omvandlingsområde i översiktsplanen.

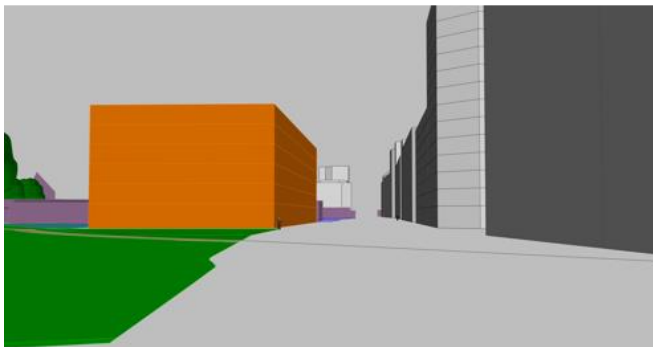
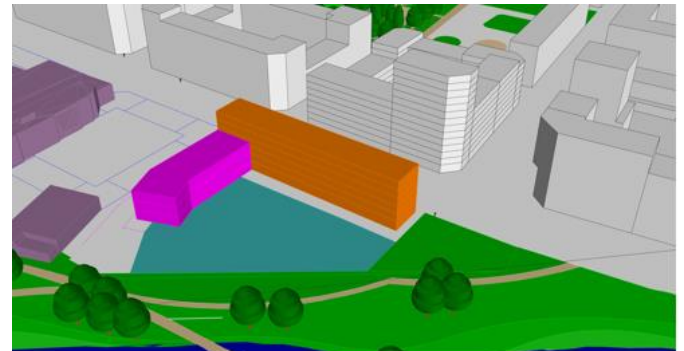


Pågående och planerade utvecklingsetapper i området. Lösningen för kommunal service i detaljplan 2 (DP2) och detaljplan 3 (DP3) inkluderar även behovet av förskoleplatser som genereras av detaljplan 1 (DP1) och är beroende av planuppdrag i kvarter 52/fastighet Backa 173:2 (Kv 52).

Beskrivning av förslaget

Förslaget innebär möjlighet att bygga en förskola med 6-8 avdelningar i kombination med boende för kommunalt ändamål (äldreboende eller BmSS) alternativt vanliga bostäder, genom markanvisning, för bättre exploateringsekonomi eller en skola för ca 400 barn. En om möjligt flexibel planreglering ger kommunen större handlingsfrihet att agera utifrån behov under utbyggnadsplaneringen.

Illustrerade volymstudier i figurerna nedan visar tänkbara utformningar beroende på innehåll. Fler alternativ för de olika funktionernas placering i kvarteret och en gatustruktur som kopplar an till en kommande, omgivande struktur med huvudgator och lokalgator, gång- och cykelvägnät prövas lämpligen vidare i detaljplanearbetet.



Förskola (6 avd) med bostäder

Förskola (8 avd) med bostäder

I alternativet förskola ihop med bostäder, är principen en förskola i en halvöppen kvartersstruktur för att klara friytorna för förskolan utifrån kommunens riktvärden mellan acceptabel och funktionell nivå (20-25 kvm/barn). Det ger samtidigt en högre täthet och uppfattas mer stadsmässigt än en friliggande förskola. Trots detta, kommer gården dagtid att fullt ut behöva nyttjas som förskolegård på de boendes bekostnad. Även utifrån ljudhänseende kan det upplevas som sämre för boendekvalitén. Detta behöver studeras vidare i planarbetet. Goda möjligheter finns också att med andra åtgärder än byggnader rama in ett framtida kvarter, vilket studeras i planarbete och genomförandeskede.

Ett alternativ med förskola i bottenvåning på ett kvarter har inte studerats, då det bedöms medföra ett både mer omfattande och kostnadsdrivande genomförande- och driftskede. Kommunen saknar ännu erfarenhet av att samordna ritande, projektering, byggande och underhåll med andra kommunala förvaltningar eller bolag, såväl kommunala som privata. Osäkerheterna som behöver redas ut kring avtal, upphandlingar med mera är därmed många och innebär ett större risktagande. En 3D-fastighetsbildning med olika potentiella ägare inom en volym ses inte som en attraktiv eller genomförbar lösning för varken privata aktörer eller staden. Kvalitativt innebär överbyggda lokaler även sämre möjligheter och behov av större ytor för bedrivandet av förskoleverksamheten, vilket innebär hög sannolikhet för ökade kostnader i driftskedet.

Projektutvecklingsarbetet har letts av Exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan. I arbetet har även Stadsfastighetsförvaltningen, Förskoleförvaltningen samt Kretslopp- och vatten involverats.

I projektutvecklingsarbetet har följande förutsättningar studerats och behöver beaktas i kommande planarbete:

- **Struktur:** Möjligheten till en sammanhållen, stadsmässig bebyggelse i 4-8 våningar mot Deltavägen, där siktlinje från angränsande huvudgata i DP2 samt stadsdelens grundläggande rutnätsstruktur ska beaktas.
- **Friyta för elever (och boende i alternativet med förskola):** Friyta för förskola på gård kan uppnås enligt stadens riktlinjer om funktionell nivå i alternativet med 6 avdelningar förskola. I alternativet med 8 avdelningar förskola krävs avvikelse från riktvärdet 25 kvadratmeter per barn, men acceptabel nivå på 20 kvadratmeter per barn bedöms kunna vara möjligt med viss justering av gräns mot allmän plats park. Omfattningen måste studeras närmare i detaljplanearbetet. Oavsett storlek på förskolenhet, krävs alternativa lösningar till gårdsyta för boende. Friyta för skola F-6 klaras inte enbart inom fastigheten, utan kräver kompensationsytor i angränsande stadsdelspark.
- **Trafik:** Principer, ytbefov och möjlig struktur för angöringstrafik. Angöring direkt från Deltavägen respektive i södra delen av området bedöms inte som möjligt varken av hänsyn till gatuutformning i Deltavägen eller av trafiksäkerhetsskäl. En angöringsgata i norr bör utformas med hänsyn till fortsatt utbyggnad av området i framtiden.
- **Parkering:** Utgångspunkten i planarbetet bör vara att parkering, utöver angöring och parkering för rörelsehindrade, löses genom till exempel P-köp i någon annan större P-anläggning, som uppförs i angränsande utvecklingsetapper i Backaplan. Parkering för rörelsehindrade måste studeras vidare inom aktuellt planområde.
- **Högt vatten och skyfallshantering:** Skyfallsflöden förbi byggnaden mot Kvillebäcken är viktiga att säkerställa genom att inte placera byggnader för långt åt söder.

Övriga förutsättningar som övergripande höjdsättning av området och planering av anslutande och omgivande allmän plats (gata och park) samt ledningsplanering har i stort hanterats inom ramen för det beslutade Program för Backaplan (BN 2019) och pågående detaljplanearbete med detaljplan 2 (DP2) och detaljplan 3 (DP3).

Beslut om att inleda detaljpaneläggning för området i enlighet med stadsbyggnadsförslaget föreslås. Planarbetet bedöms bli litet till medelstort.

Strategiska och taktiska överväganden

Förslaget ingår som en del i utvecklingen av Älvstadens delområde Backaplan där en omvandling av Backaplan sker med ca 5000 bostäder i pågående planering och cirka 2000-4000 bostäder i kommande planering. För en långsiktigt hållbar stadsutveckling behöver stadsdelen säkerställa skolor och förskolor i tillräcklig omfattning för den nya stadsdelens behov. Enligt skollagen, är det ett kommunalt ansvar att tillhandahålla plats på såväl skola som förskola för alla berörda. Stadens ansvar för med sig att lösningar för staden att förvalta/driva skola och förskolor måste säkerställas i detaljplaneskedet för bedömt behov.

Planerade bostäder i området genererar ett stort behov av framförallt förskoleplatser. För DP1-DP3 motsvarar det bedömda behovet totalt 24 avdelningar förskola, vilket innebär 432 platser (*PM behov av kommunal service Backaplan*, SLK maj 2022). Funktionen

Tomträtter (streckad yta), kommunägd mark upplåten med arrende (mörk helfärgad yta), kommunägd mark (ljusare helfärgad yta)

Beroenden och prioriteringsgrund

Förslaget är framtaget med hänsyn till behov av att påvisa ett från staden gemensamt ställningstagande och behov av kommunal service på just denna plats. Detta då fastigheten utgörs av tomträtt.

För att en planläggning skall vara aktuell, förutsätts att ett beslut fattas i Exploateringsnämnden om att säga upp berörd tomträtt. Syftet är att utveckla förskola med kommunalt ägande alternativt skola. Alternativet med förskola kombineras med bostäder i kommunal regi eller markanvisning till annan aktör. Ärendet tas upp i Exploateringsnämnden under Q4 2024 eller Q1 2025. Stadsbyggnadsnämndens beslut om planuppdrag är ett starkt stöd som motiv till uppsägningen av tomträtten.

Då kvarteret ingår som en del i ett större stadsutvecklingsprojekt, måste utformning och innehåll anpassas och tas fram i samverkan med planering av omgivande områden. Det innebär framförallt en samordning med pågående arbete inom DP2, DP3 och Stadsbyggnadsförvaltningens planerade arbete med fördjupade studier av programstrukturen för väster om Kvillebäcken med start under 2025.

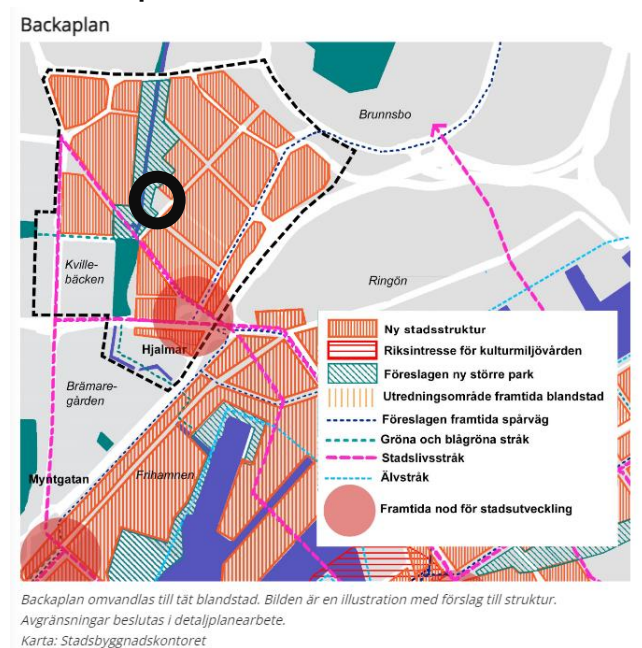
Förslaget om förskola ihop med bostäder/skola längs Deltavägen innebär en prioriterad plan som bör vara klar i samband med att DP2 och DP3 antas, då utveckling enligt dessa planer är beroende av denna skola/förskola för att klara behovet av kommunal service som genereras av tillkommande bostäder.

Väsentliga sakfrågor som behöver studeras närmare i kommande detaljplanearbete är:

- Koppling till omgivande struktur i pågående och kommande planeringsetapper
- Innehåll och utformning
- Gestaltungsfrågor bebyggelse och allmän plats
- Angöring, parkering för rörelsehindrade och övrig parkeringslösning
- Skyfallshantering
- Genomförandefrågor och ekonomi

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan



Utsnitt ur gällande översiktsplan (KF 2022). Området som berörs av förslaget schematiskt markerat med svart cirkel.

Enligt översiktsplan 2022 (ÖP) har Backaplan en god potential och kapacitet för stadsutveckling och är en viktig del i att stadskärnan växer över älven.

Rekommendationer för områdets fortsatta utveckling är:

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

ÖP anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

I avsnittet om tematiska inriktningar *Hälsa och säkerhet* i ÖP framgår att för att skapa långsiktigt hållbara och anpassningsbara städer som kan hantera klimatrelaterade risker, ska planering och utveckling säkerställa en kontrollerad hantering och avledning av vatten vid skyfall genom att planera för tillräckliga ytor och kapacitet. Den kommande planeringen enligt förslaget skall utgå ifrån de dimensionerande planeringsnivåer för hav,

höga flöden i vattendrag samt skyfall som anges i *Tematiskt tillägg till översiktsplanen om översvämningsrisker*.

Struktur och innehåll i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö och översiktsplanens rekommendationer i övrigt.

Detaljplaner och program

Projektet omfattas av Program för Backaplan (BN 2019). Förslaget bedöms överensstämma med programmet.

Området omfattas även av det ekonomiska inriktningsbeslut som finns för ramavtalsområdet (KF 2019). Utifrån stadens begränsade markinnehav i området, innebär KF-beslutet 2023 om äga eller hyra en ny förutsättning, som inte fanns då beslut fattades om ekonomisk inriktning. Oavsett vilket innehåll och utformningsalternativ som studeras kommer därför en avvikelse från beslutet på helheten för Backaplan att behöva göras. I alternativet förskola ihop med bostäder, finns även möjlighet att pröva bostäder på platsen vilket om möjligt kan medföra en markförsäljningsintäkt för en bättre exploaterings ekonomi.

Program för Backaplan, dnr LIS 0698/16 med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Gällande detaljplan för området vid Deltavägen akt 1480K-II-3449 anger industri- och handelsändamål (ej livsmedel). Genomförandetiden har gått ut.

Önskad utveckling enligt förslaget är inte möjlig att genomföra med stöd av gällande detaljplan.

Övriga styrande dokument

Budget 2024 Göteborgs Stad

Enligt Göteborgs Stads budget 2024, område Stadsutveckling, skall "Göteborgs utvidgade innerstad" och Framtidens arbete med värdeskapande stadsutveckling utgöra grunden för Göteborgs utbyggnad under mandatperioden. Göteborgs Stad ska planera stora områden långsiktigt med fokus på att skapa sammanhållande stråk, bygga en tät stad och omvandla överdimensionerade vägar till stadsgator. Inriktningen ska vara att Göteborg ska bli en 15-minutersstad där det som behövs dagligen finns nära bostaden. Det kommer att ställa krav på yteffektiv stadsplanering där olika intressen behöver vägas mot varandra. Gröna och blå stråk ska värnas för att skapa hälsofrämjande livsmiljöer, vackra stadsmiljöer och säkra den biologiska mångfalden.

Modernistisk stadsplanering ska undvikas i högsta möjliga mån, exempelvis punkt- och lamellhus utan koppling till gatan. Trädgårdsstad och kvartersstad med sammanbyggda kvarter och levande bottenplan ska premieras i planering och nyproduktion under mandatperioden. Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad mark och i nära anslutning till kollektivtrafik. Nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna strukturen, som del i Backaplan övergripande rutnätsstruktur och förslag om en kvartersbebyggelse med fasad i fastighetsgräns, vilket ramar in gatan, ligger i linje med budgetens inriktning. För att överensstämja med tidigare KF-beslut om äga eller hyra, det vill säga möjliggöra kommunal rådighet över verksamhetslokaler för kommunal service (i egen byggnad) och för att klara acceptabel nivå utifrån beslutade nyckeltal gällande friyta för skola och förskola (gårdsstorlek), föreslås en placering av bebyggelsen i ett halvöppet kvarter. I kommande planarbete och genomförande ges möjlighet att studera och precisera såväl gestaltning av kvartersbebyggelsen som alternativ till hur kvarteret med flera tänkbara åtgärder kan ramas in.

Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad

Förslaget berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 – 2018 på uppdrag av dåvarande Byggnadsnämnden och dåvarande Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att den föreslagna strukturen, vilken överensstämmer med det av Byggnadsnämnden beslutade planprogrammet och strukturen i angränsande, pågående planering, i huvuddrag är förenlig med historisk stadsplaneanalys för området.

Vision Älvstaden

Området ingår i Älvstadens delområde Backaplan och ska därmed utvecklas i enlighet med de principer och ställningstaganden som görs inom Älvstaden. Måldokumentet är Vision Älvstaden, som beslutades av kommunfullmäktige 2012.

Arkitekturpolicy

Enligt Arkitekturpolicyn, skall Göteborgs Stad ska agera som förebild genom att investera i god arkitektur både i de offentliga rummen och i det byggda och agera som förebild genom god arkitektur i rollen som planerande, byggande och förvaltande aktör. Målen i Arkitekturpolicyn har konkretiserats i ett kvalitetsprogram specifikt för Backaplan, vilket i sin tur är vägledande för fortsatt planering och byggande i området.

Tidigare beslut

Byggnadsnämnden/Stadsbyggnadsnämnden, Fastighetsnämnden/Exploateringsnämnden och Kommunfullmäktige har tidigare beslutat:

2016-10-25 – beslut i byggnadsnämnden om att [upprätta ett program för Backaplan](#)

2017-12-19 – tilläggsuppdrag i byggnadsnämnden om att [utöka programområdesgränsen i Program för Backaplan](#)

2018-08-28 – beslut i byggnadsnämnden att [genomföra samråd om Program för Backaplan](#)

2018-12-13 – godkännande i fastighetsnämnden av [inriktning avseende ekonomiska konsekvenser samt godkännande av ramavtal gällande planprogrammet för Älvstadens delområde Backaplan \(K dnr 6686/17\)](#).

2019-03-28 – beslut i kommunfullmäktige av [inriktning avseende ekonomiska konsekvenser samt godkännande av ramavtal gällande planprogrammet för Älvstadens delområde Backaplan \(K dnr 6686/17\)](#).

2019-04-23 – godkännande av [program för Backaplan i byggnadsnämnden](#)

2022-03-24 – beslut i Kommunfullmäktige om [Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden](#) (handling nr 48)

2023-05-22 – beslut i exploateringsnämnden att [säga upp tomträtter i följande fall; behov av kommunal service, infrastruktur eller om tomträtten utgör ett avsevärt hinder för pågående stadsutveckling](#)

2024-03-26 – [beslut i stadsbyggnadsnämnden om återremiss av ärendet med inriktningen att lokaler för förskolor ska anordnas i bottenvåningar på tillkommande stads kvarter.](#)

Program för Backaplan, dnr LIS 0698/16 med samrådsredogörelse går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Övriga beslut fattade av Kommunfullmäktige och andra berörda kommunala förvaltningar:

2020-06-17 – beslut i Grundskolenämnden om [Skolenhetsutredningen – grundläggande principer för en ny skolenhetsorganisation](#)

2023-01-26 – beslut i Kommunfullmäktige om [Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler](#)

2023-06-05 – Information i Stadsfastighetsnämnden gällande [vissa förutsättningar vid hyra av specialanpassade lokaler](#)

2023-09-27 – beslut i Förskolenämnden om [Förskolenämndens lokalbehovsplan 2023](#)

2024-02-01 – beslut i Kommunfullmäktige om [Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler](#)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan