



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 24-03-01

SBN 24-03-26

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 skola/förskola längs Deltavägen (Backa 173:2) inom stadsdelen Backa

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Kommunen avser att inleda detaljpaneläggning för skola/förskola längs Deltavägen inom stadsdelen Backa (område inom röd ring inom delområde 2 i karta i tjänsteutlåtandet).
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2024 och bedöms ta 2 år.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för skola/förskola längs Deltavägen med standardförfarande.

Sammanfattning

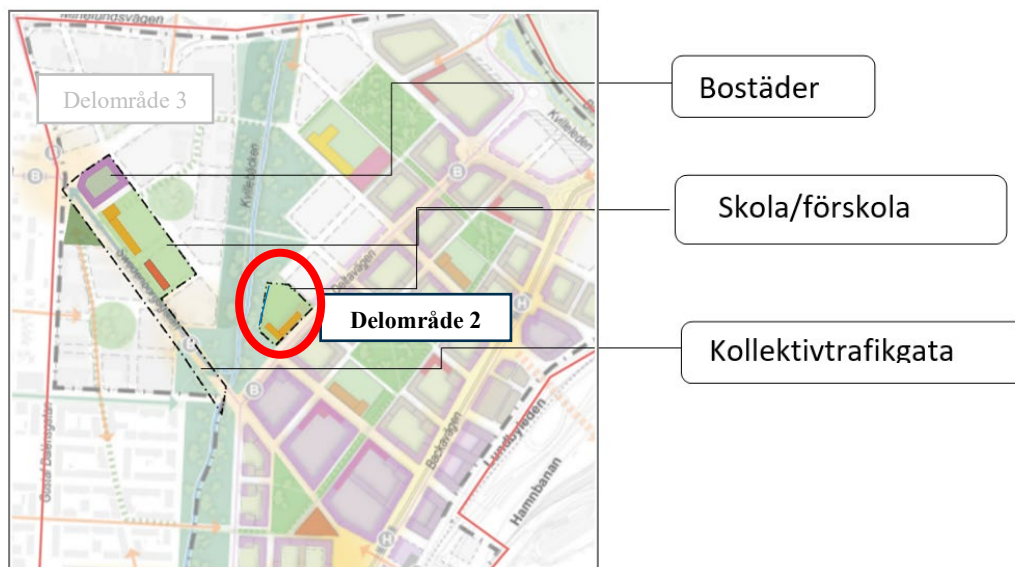
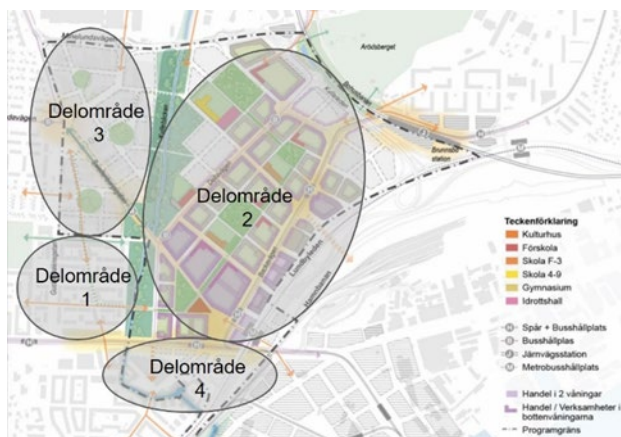
Exploateringsförvaltningen har, med utgångspunkt i Planprogram för Backaplan (2019), i samverkan med Stadsbyggnadsförvaltningen och övriga berörda förvaltningar tagit fram ett stadsbyggnadsförslag för bostäder, skola, förskola samt gata för kollektivtrafik vid Swedenborgsgatan inom stadsdelen Kvillebäcken (inom delområde 3, se karta sid 1) samt skola/förskola vid Deltavägen inom stadsdelen Backa (inom delområde 2, se karta sid 1). Beslutsförslag för området inom delområde 3 tas för tydlighetens skull upp som ett separat ärende.

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 ca 2-4000 bostäder i kommande planering. För en långsiktigt hållbar stadsutveckling behöver stadsdelen säkerställa skolor och förskolor samt goda möjligheter till bra kollektivtrafik. Förslagen planläggning är en förutsättning för att klara social service inom pågående arbete med DP2 och DP3 i Backaplan.

Förslaget följer det tidigare av Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslutet om uppsägning av tomträtter för kommunala behov och kollektivtrafik (maj 2023) samt Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler (KF januari 2023). Förslaget är också förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsstrategi, trafikstrategi och grönstrategi.

Aktuellt ärende avser området inom delområde 2 och innebär möjlighet att bygga en skola med ca 3-400 barn eller en förskola om 6-8 avd.

För att en planläggning skall vara aktuell, förutsätts att ett beslut fattas i Exploateringsnämnden om att säga upp berörd tomträtt då syftet är att utveckla förskola/skola med kommunalt ägande. Ärendet tas upp i Exploateringsnämnden i april. Stadsbyggnadsnämndens beslut om planuppdrag är ett starkt stöd som motiv till uppsägningen av tomträtten.



Stadsbyggnadsförslaget inritat på illustrationskarta ur Program för Backaplan (BN 2019).

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Förslaget går i linje med en långsiktigt ekonomiskt hållbar stadsutveckling där staden har rådighet över skolor och förskolor. I Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala

verksamhetslokaler (KF januari 2023)¹ 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 inom stadsutvecklingsområdet Backaplan, ca 20%. Det är därmed prioriterat att nyttja marken för de kommunala ändamål som anses alstras av exploateringen.

Marken, som staden äger i Backaplan, är till huvudsaklig del upplåten med tomträtter. Tomträttsavtalet, som berörs av detta planuppdrag inom delområde 2, löper ut 2028/29. 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. För en stadsutveckling i balans samt målet om rådighet över skolor och förskolor, föreslås tomträtten sägas upp och marken planläggas för skola/förskola. Processen för uppsägning av tomträtten måste påbörjas omgående och förutsätter beslut om planuppdrag i SBN. Detta enligt det tidigare inriktningsbeslutet gällande tomträtter i Backaplan, som Exploateringsnämnden fattade i maj 2023².

Föreslaget planområde vid Deltavägen (inom delområde 2) omfattas av det ekonomiska inriktningsbeslutet som finns för ramavtalsområdet (KF 2019)³ för området öster om Kvillebäcken.

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.

Stadsutvecklingen på Backaplan är ett viktigt led i att innerstaden växer över älven enligt Vision Älvstaden med bostäder och verksamheter och innebär väsentlig förbättring av möjligheterna att resa kollektivt. Jämfört med nuvarande markanvändning, innebär förslaget en mer effektiv och ändamålsenlig markanvändning utifrån Backaplans centrala läge i staden och pågående stadsutveckling i området med syfte att minska behov av biltransporter i staden. Därmed följer en minskning av den luftmiljöpåverkan, som biltrafiken medför.

Ett genomförande enligt förslaget ger också möjlighet till förbättrad rening av dagvatten, hantering av skyfall samt marksanering.

En avstämning har gjorts mot stadens lokala miljökvalitetsmål. De miljömål som förslaget främst berör är:

God bebyggd miljö - förslaget utgör del av utvecklingen till en ny, central stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter och service. Ett genomförande enligt planförslaget innebär att en god boendemiljö kan åstadkommas i den mening att skapa

¹ [Sammanträde Kommunfullmäktige 2023-01-26 - Kommunfullmäktige - Nämndhandlingar - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#) Handling nr 4

² [Sammanträde Exploateringsnämnden 2023-05-22 - Exploateringsnämnden - Nämndhandlingar - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#) Handling nr 28

³ [Sammanträde Kommunfullmäktige 2019-03-28 - Kommunfullmäktige - Nämndhandlingar - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#) Handling nr 36

närhet till nödvändig kommunal service och kollektivtrafik 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.

Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft - förslaget innebär att nya kommunala verksamheter och bostäder tillkommer inom området, vilket kan påverka antalet transporter. God tillgänglighet till kollektivtrafik och ett förstärkt och utökat gång- och cykelvägnät skapar goda möjligheter att transporter kan ske på ett hållbart sätt och på så sätt begränsa klimatpåverkan och bidra till frisk luft.

Giftfri miljö - ett genomförande av förslaget innebär att förorenad mark tas omhand enligt beslutade riktvärden.

Levande sjöar och vattendrag samt Grundvatten av god kvalitet - Göta älv och Kvillebäcken är värdefulla vatten i området och kan påverkas genom planens 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 av förslaget bedöms ha en liten påverkan på målet Bara naturlig försurning. Miljömålen Ingen övergödning, Hav i balans, Ett rikt odlingslandskap och våtmarker, Ett rikt växt- och djurliv samt Levande skogar påverkas inte av förslaget.

De eventuella miljöeffekterna (avser miljö kvalitetsnormer för luft och vatten, påverkan på Kvillebäcken, påverkan från markföroreningar, buller och vibrationer), avses avhjälpas eller reduceras till en acceptabel nivå genom åtgärder som antingen regleras i och/eller följer av genomförandet av förslaget.

Miljö- och klimatpåverkan och miljökonsekvenser har för området längs Deltavägen (inom delområde 2) övergripande hanterats inom ramen för det beslutade Program för Backaplan (BN 2019)⁴ och pågående detaljplanearbete med DP2⁵ och DP3⁶.

Bedömning ur social dimension

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

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 ålder.

Barnkonventionen är svensk lag från och med 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i framtagande av förslaget. Friyta i linje med stadens riktlinjer för förskola och skola (KF beslut 1 feb 2024)⁷ tillsammans med viss kompensationsyta i park. Förslaget

⁴ [Sammanträde Byggnadsnämnden 2019-04-23 - Byggnadsnämnden - Nämndhandlingar - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#) - Handling 24

⁵ [Backaplan - detaljplan 2: Centrumbebyggelse - Plan- och byggprojekt - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#)

⁶ [Backaplan - detaljplan 3: Bostäder, lokaler m.m. vid Backavägen och Norra Deltavägen - Plan- och byggprojekt - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#)

⁷ [Göteborgs Stad kommunfullmäktige \(goteborg.se\)](#)

bidrar till god tillgänglighet till kollektivtrafik och utveckling av gång- och cykelvägnätet som del av säkra skolvägar för barn och föräldrar.

Bilagor

1. Stadsbyggnadsförslag - underlagsrapport

Ärendet

Ärendet gäller beslut om att inleda planläggning för ett av två delområden (område längs Deltavägen inom delområde 2) enligt framtaget stadsbyggnadsförslag.

Området ligger inom Backaplan. Förslaget innebär möjlighet att bygga en skola med ca 3-400 barn- eller en förskola om 6-8 avd.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger utveckling av Backaplan till tät blandstad som del av att stads kärnan växer över älven, vilket markeras som ny stadsstruktur i markanvändningskartan.

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

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

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.

Gällande detaljplan för området vid Deltavägen (inom delområde 2) akt 1480K-II-3449 anger industri- och handelsändamål (ej livsmedel). Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen (inom delområde 2) ingår inte i startplanen för 2024.

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

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förenlighet med översiktsplanen och övergripande mål för utveckling av Backaplan

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 ca 2-4000 bostäder i kommande planering. För en långsiktigt hållbar stadsutveckling behöver stadsdelen säkerställa skolor och förskolor samt goda möjligheter till bra kollektivtrafik.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering, trafikstrategi, grönstrategi, planprogram för Backaplan samt Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler.

Området berörs även 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 förslaget, vilken överensstämmer med det av Byggnadsnämnden beslutade planprogrammet och strukturen i angränsande, pågående planering, i huvuddrag är förenlig med historisk stadsplaneanalys för området.

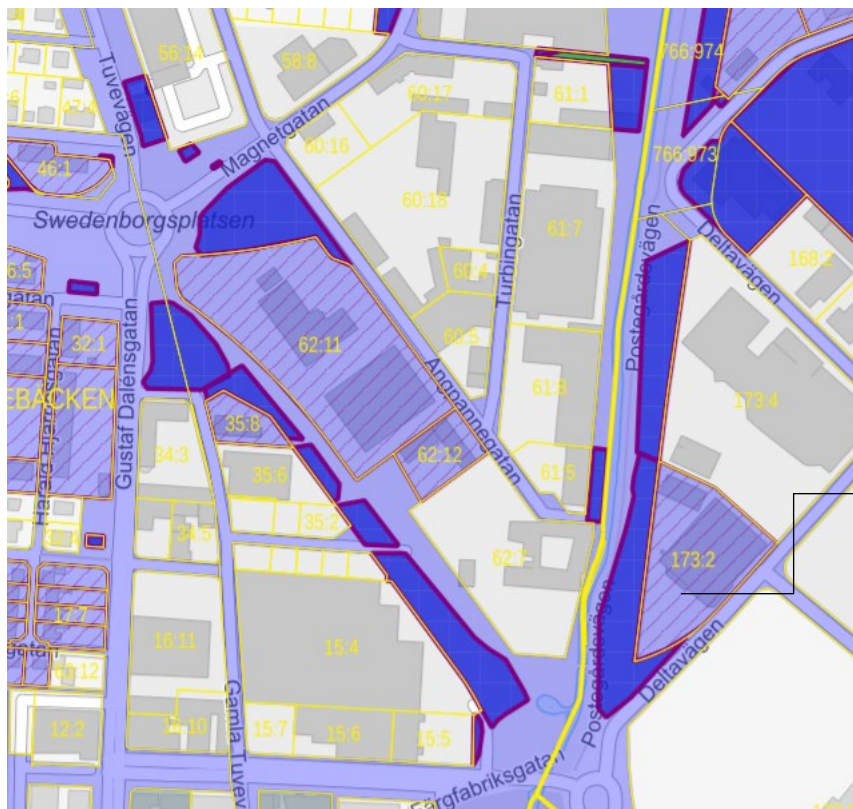
Förslaget är en del av att förverkliga de långsiktiga mål, som skall uppnås med stadsutvecklingen i Backaplan:

- 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 ekonomiskt hållbar stadsdel.
- Backaplan är en stadsdel med kvalitativ grönska och väl gestaltad livsmiljö.

Övergripande markstrategi och plan för markanvisning

Staden äger endast en mindre andel mark inom stadsutvecklingsområdet Backaplan, ca 20% totalt. Det är därmed prioriterat att nyttja den kommunalt ägda marken för de kommunala ändamål som anses alstras av exploateringen. Markstrategin är således att i första hand nyttja kommunal mark och i andra hand förvärva mark för kommunala ändamål. Att förvärva mark i detta område för kommunala behov har inte bedömts ekonomiskt försvarbart då kommunen, genom tomträtterna, äger mark som bedömts lämplig för dessa ändamål.

Stadsbyggnadsförslaget ska i sin helhet ses som en del i den större utvecklingen som sker inom Backaplan. Aktuellt område inom delområde 2 är till största delen upplåtet med tomträtt, där avtalet löper ut 2028/29, vilket sammanfaller väl med planerad utveckling av Backaplan.



Tomträtt som
ingår i föreslaget
planområde

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

Förutsättningar och förslag

Förslaget är ett viktigt tillskott i utvecklingen av Backaplan, där ca 5000 bostäder finns i skedet genomförande eller pågående planering och ca 2-4000 bostäder i kommande planering. För en långsiktigt hållbar stadsutveckling behöver stadsdelen säkerställa skolor och förskolor samt goda möjligheter till bra kollektivtrafik. För att kunna skapa garantier för att skolor och förskolor blir till, blir uppförda enligt stadens ramprogram samt att en långsiktigt hållbar ekonomi uppnås, bedöms lösningen vara att uppföra dessa verksamhetslokaler på kommunal mark.

Förslaget innebär möjlighet att bygga en skola med ca 3-400 barn eller en förskola om 6-8 avd.

Projektutvecklingsarbetet har letts av Exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan. I arbetet har även Stadsfastighetsförvaltningen, Grundskole- och förskoleförvaltningen samt Stadsmiljöförvaltningen involverats. Samtliga förvaltningar står bakom det stadsbyggnadsförslag, som ligger till grund för detta tjänsteutlåtande.

I projektutvecklingsarbetet har följande förutsättningar studerats och bedöms vara uppfyllda för aktuellt område inom delområde 2:

- Möjligheten att inrymma såväl olika alternativ för byggnader som friyta enligt stadens riktlinjer för skola och förskola
- Principer, ytbehov och möjlig struktur för angöringstrafik

Övriga förutsättningar (inom delområde 2) har i stort hanterats inom ramen för det beslutade Program för Backaplan (BN 2019) och pågående detaljplanearbete med DP2, DP3 och DP4.

Beslut om bifall till stadsbyggnadsförslaget och att inleda detaljpaneläggning för området inom delområde 2 föreslås. Planarbetet bedöms bli litet - medelstort.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Förslaget är framtaget med hänsyn till behov av att påvisa ett kommunalt, gemensamt ställningstagande och behov av kommunal service just på denna plats. Dvs. en plats som utgörs av tomträtt. Detta ställningstagande sker tydligast genom ett beslut om att kommunen är redo att starta ett planarbete här.

Beslut om att inleda detaljpaneläggning är avgörande för Exploateringsnämndens kommande beslut om uppsägning av tomträtten och i fortsatta samtal med tomträttsinnehavare.

För att en planläggning skall vara aktuell, förutsätts att ett beslut fattas i Exploateringsnämnden om att säga upp berörd tomträtt, då syftet är att utveckla förskola/skola med kommunalt ägande. Ärendet tas upp i Exploateringsnämnden i april. Stadsbyggnadsnämndens beslut om planuppdrag är ett starkt stöd som motiv till uppsägningen av tomträtten.

Förslaget om skola/förskola längs Deltavägen inom delområde 2 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 social service som genereras av tillkommande bostäder.

Väsentliga sakfrågor som behöver studeras närmare i kommande detaljplanearbete är:

- Kvartersutformning och angöringsytor
- Parkeringslösning
- Gestaltungsfrågor kvarter och allmän plats
- Genomförandefrågor och ekonomi

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan