

Backaplanens framtida struktur och skala samt ekonomi

Information SBN 19 november 2024

Karin Slättberg, stadsbyggnadsförvaltningen

Camilla Lidholm, exploateringsförvaltningen

Framtidens Backaplan



- 10 000 nya bostäder
- 20 000 nya invånare
(Mariestad 16 000)
- 200 000 kv m handel
och verksamheter
(Nordstan drygt
300 000 kv m varav
70 000 kv m butiker och
restauranger)
- Skolor, förskolor,
en idrottshall,
ett kulturhus

Struktur - utifrån och in

Områdets kopplingar till omgivningen



Aktiva huvudstråk



Huvudstråk

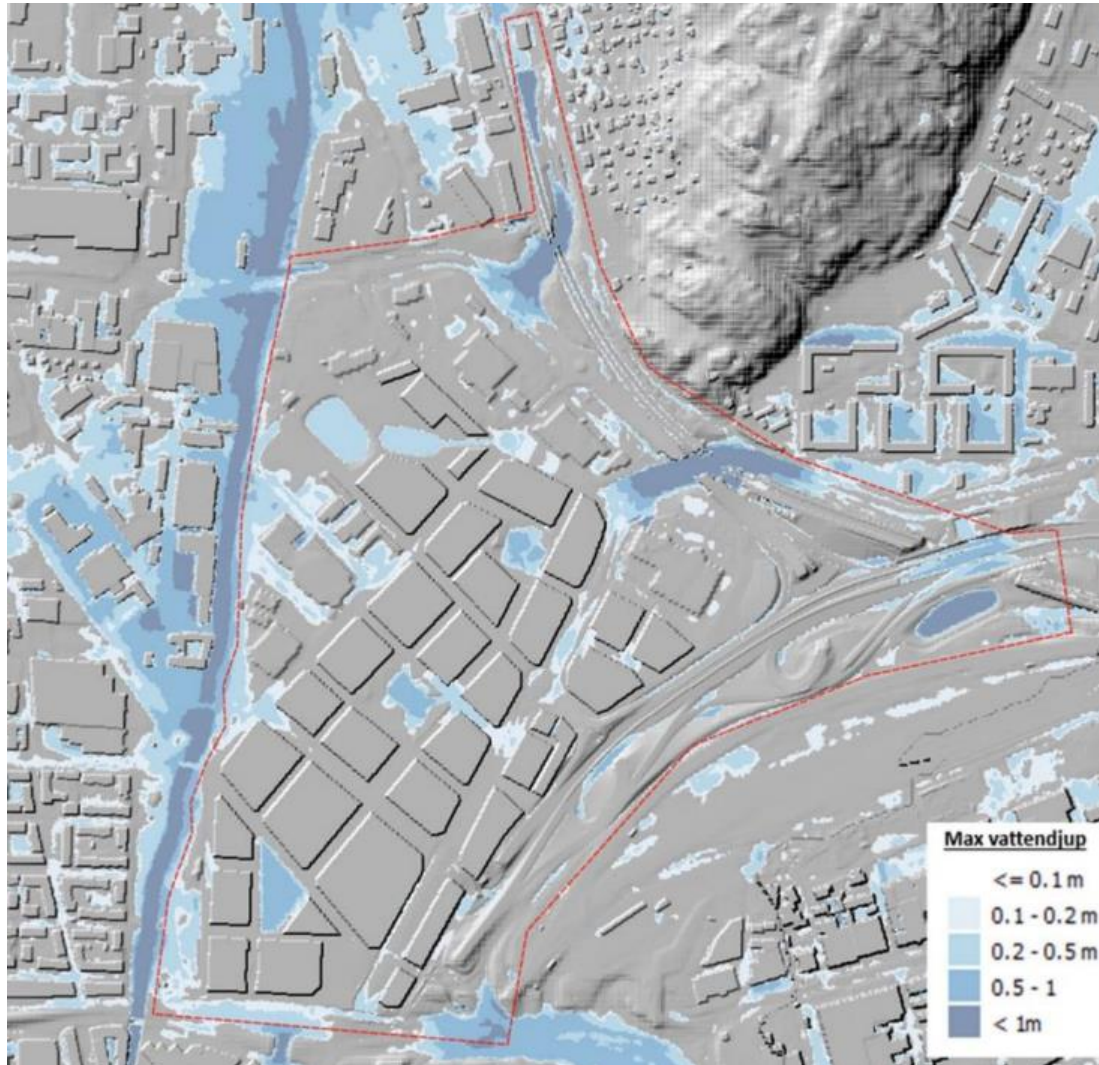
Lugnare insida



Lokalgator och
bostadsnära
parker



Grönskan – mer än rekreation och lek



Hantering av skyfallsvatten-
en avgörande funktion

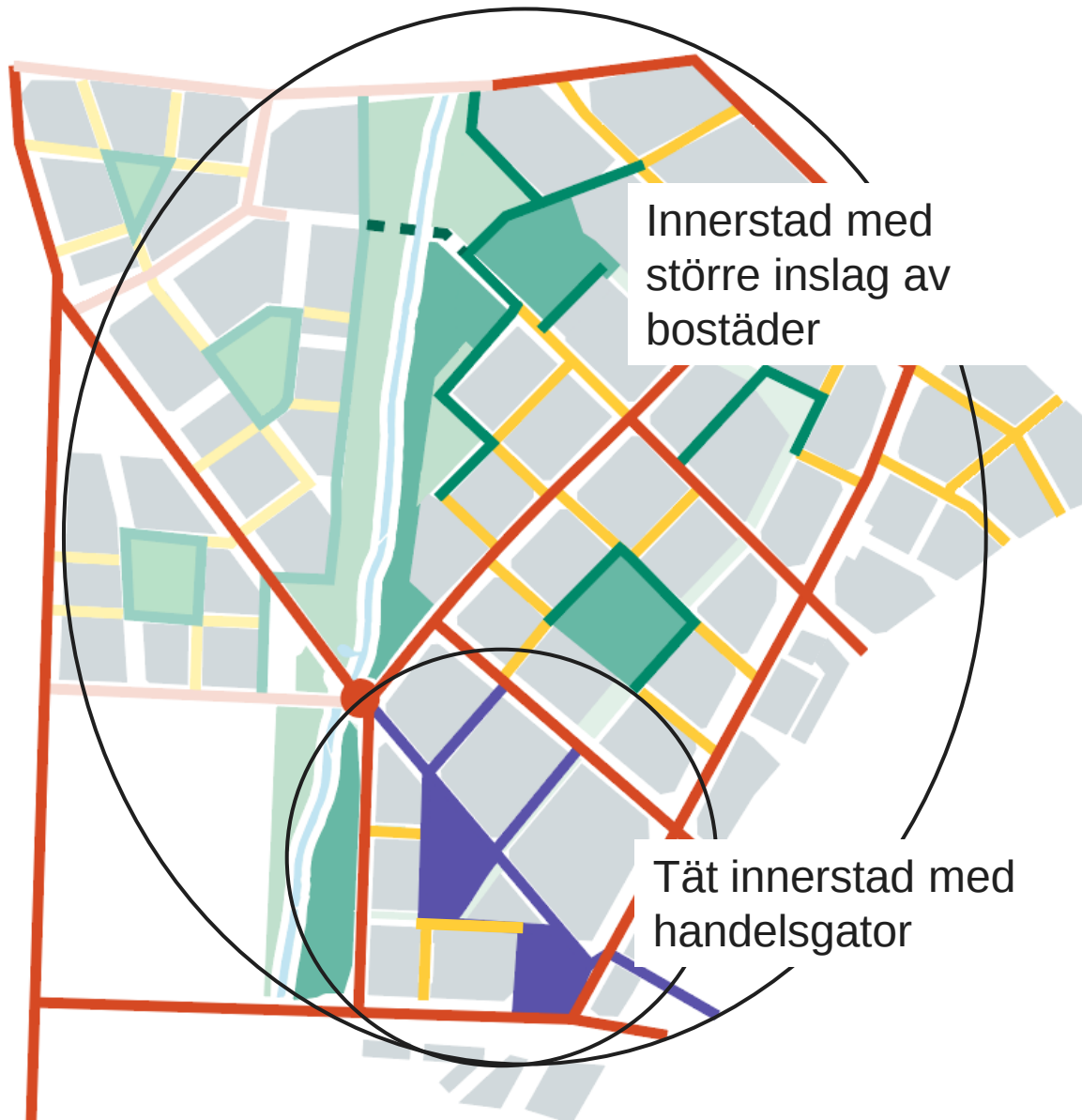
Grönskan – mer än rekreation och lek



- Kompensation för skuggiga gårdar
- Jämnar ut temperaturen varma sommardagar
- Bryter vindtunnlar
- Renar luften
- Samnyttjas som skolgård eller för andra funktioner



Stadsrumskaraktärer



Huvudgator och **Handelsgator**

Offentliga, aktiva rum

Möten mellan göteborgare

Lokalgator och **Lokala parkrum**

De intimare, lugnare rummen

Möten mellan boende och verksamma



Göteborgs
Stad

Stadsrum med långa siktlinjer

Huvudgator



Vypunkt i stadsrum
på efterföljande bilder



Övriga stadsrum med
långa siktlinjer

*Skissbild som visar skalan.
OBS! Arbetsmaterial*



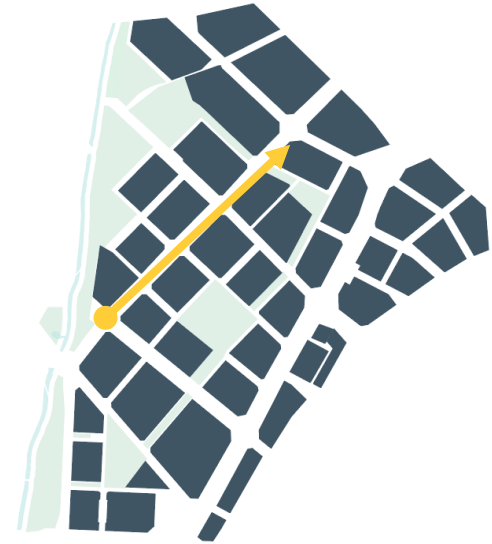
Visualisering Swedenborgsgatan,
White arkitekter

*Skissbild som visar skalan.
OBS! Arbetsmaterial*



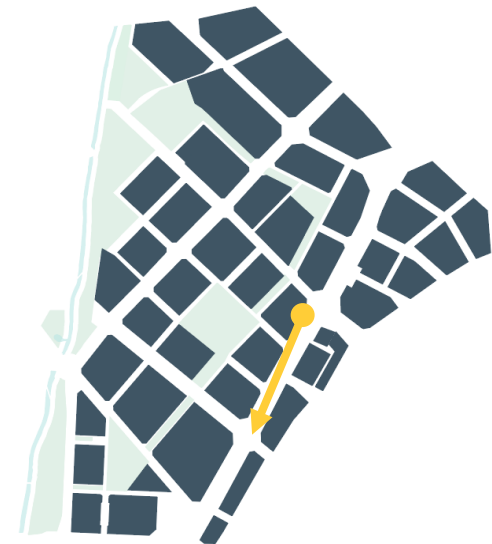
Visualisering
Swedenborgsgatan,
White arkitekter

*Skissbild som visar skalan.
OBS! Arbetsmaterial*



Skalbild Deltavägen, från Geodata, SBF

*Skissbild som visar skalan.
OBS! Arbetsmaterial*



Skalbild Backavägen från norr, Geodata, SBF



*Skissbild som visar skalan.
OBS! Arbetsmaterial*

Skalbild Backavägen från söder
från Geodata, SBF

*Skissbild som visar skalan.
OBS! Arbetsmaterial*



Skalbild Hjalmar
Brantingsplatsen och
Backavägen från söder
Geodata, SBF



Göteborgs
Stad

Stadsrum med sekvenser och kortare siktlinjer

Inom storkvarteren



Vypunkt i stadsrum
på efterföljande bilder

*Skissbild som visar skalan.
OBS! Arbetsmaterial*



Skalbild Handelsgata, från Geodata, SBF

Visualisering Handelsgata,
R-Studio



Skissbild som visar skalan.
OBS! Arbetsmaterial

*Skissbild som visar skalan.
OBS! Arbetsmaterial*



Skalbild Gult/grönt stadsrum
från Geodata, SBF

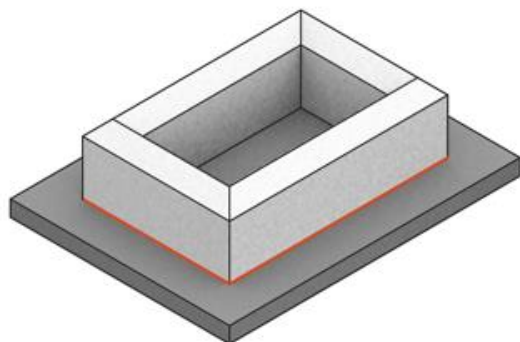
*Skissbild som visar skalan.
OBS! Arbetsmaterial*



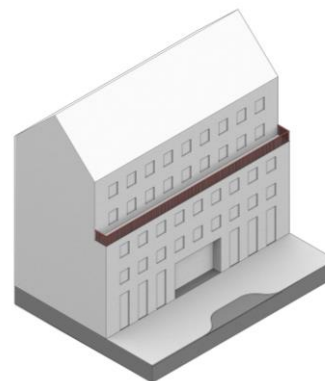
Skalbild Grönt stadsrum, från Geodata, SBF

Gestaltningens kvaliteter

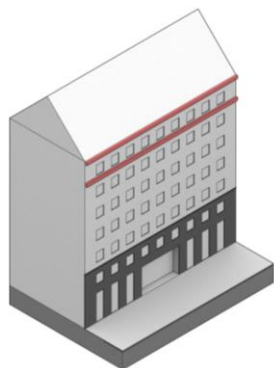
Exempel på gestaltungsprinciper som avses regleras i DP



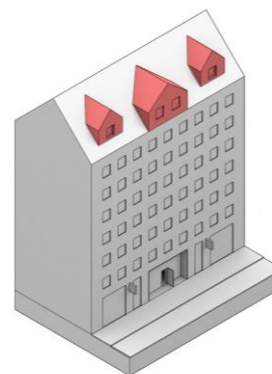
Fasad i
fastighetsgräns



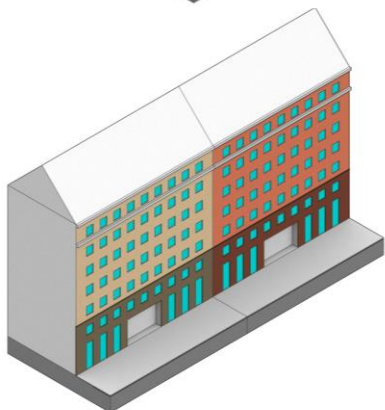
Möjliga indrag i fasad
Översta våning, balkonger,
entréer...



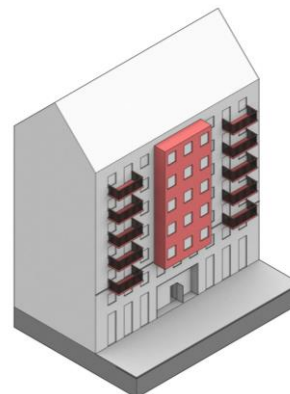
Horisontell
fasadindelning
Sockel, mitt och avslut



Takform, takkupor
och frontespiser



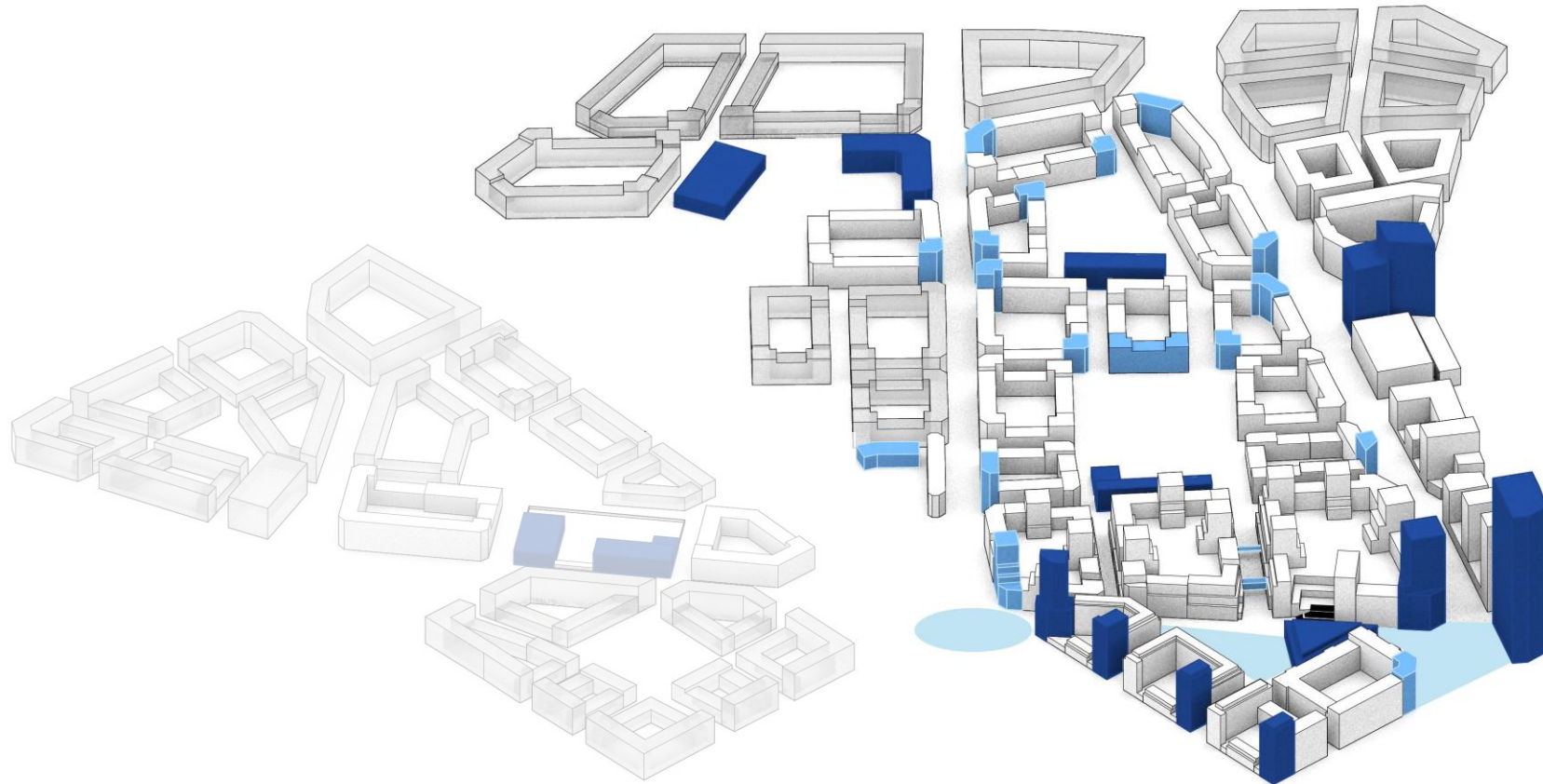
Vertikal fasadindelning



Balkonger och burspråk

Kvalitetsuppföljning i Backaplan

Fortsatt arbete med gestaltning i genomförandet



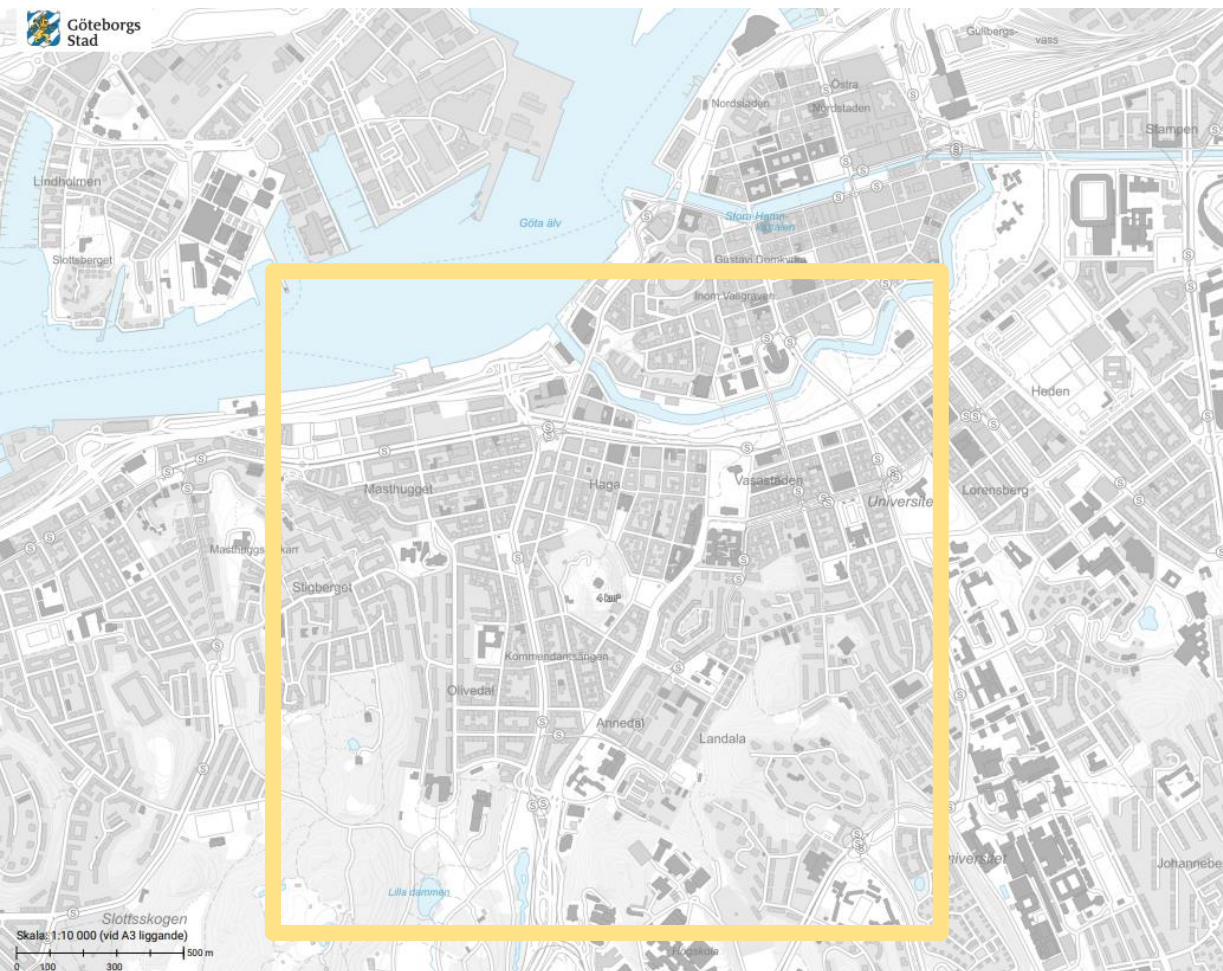
Byggnad som kräver
särskild omsorg



Offentlig plats som
kräver särskild omsorg

Backaplan i jämförelse med andra delar av staden

Täthet



Områdestäthet

**Linnéstaden-
Vasastaden**

1,0

Befolknings-
täthet

**100 invånare
per hektar**

Offentlig friyta
per boende

**25
kvadratmeter/
boende**

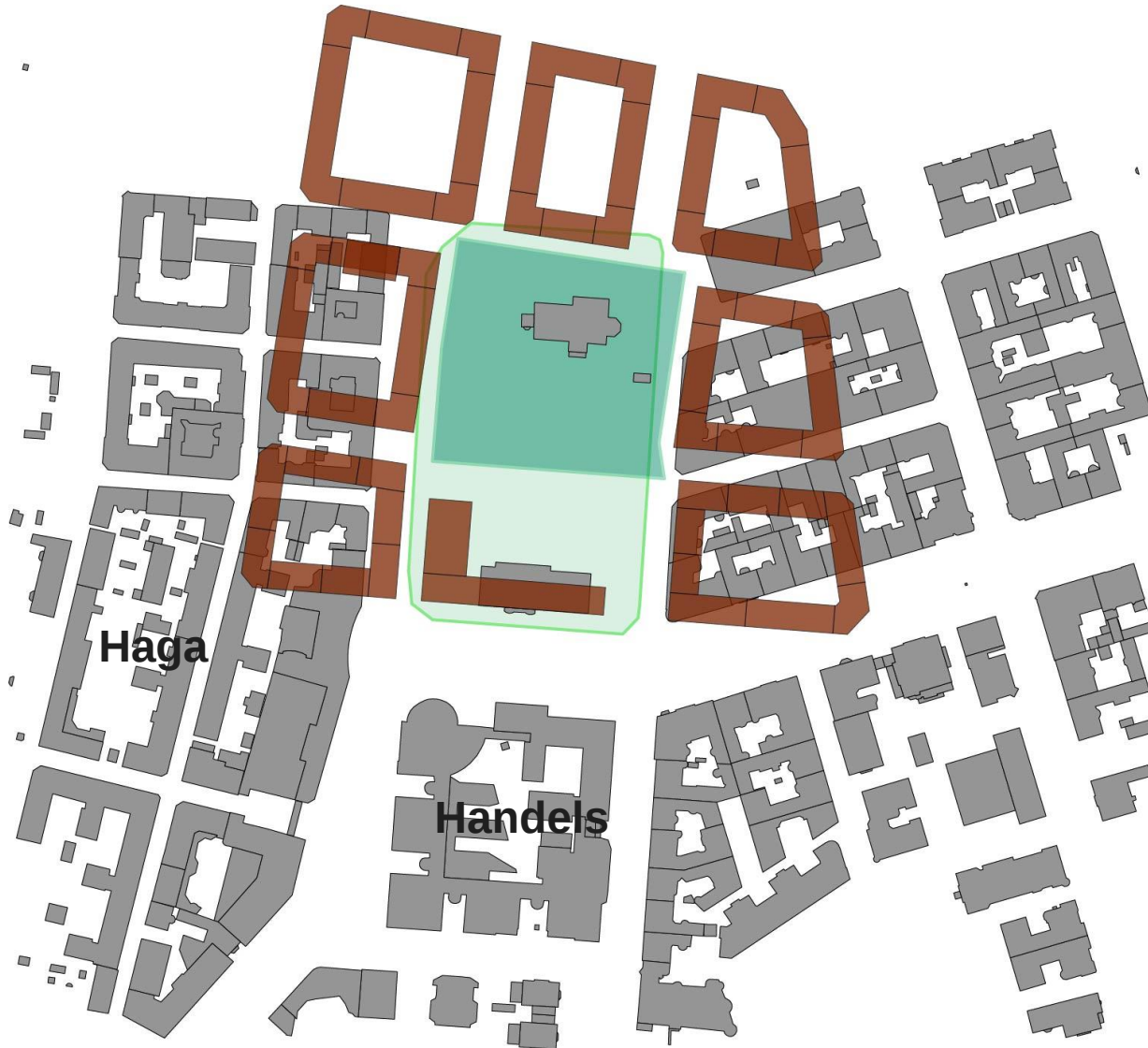
Backaplan

Över 2

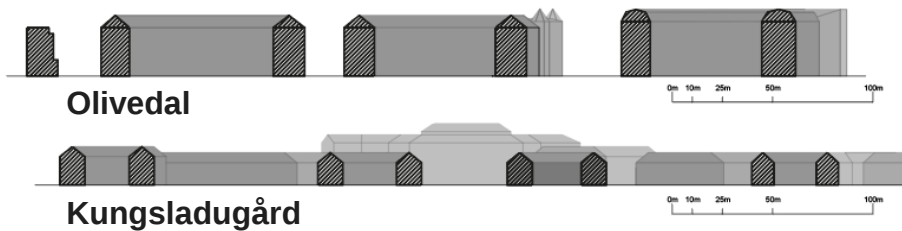
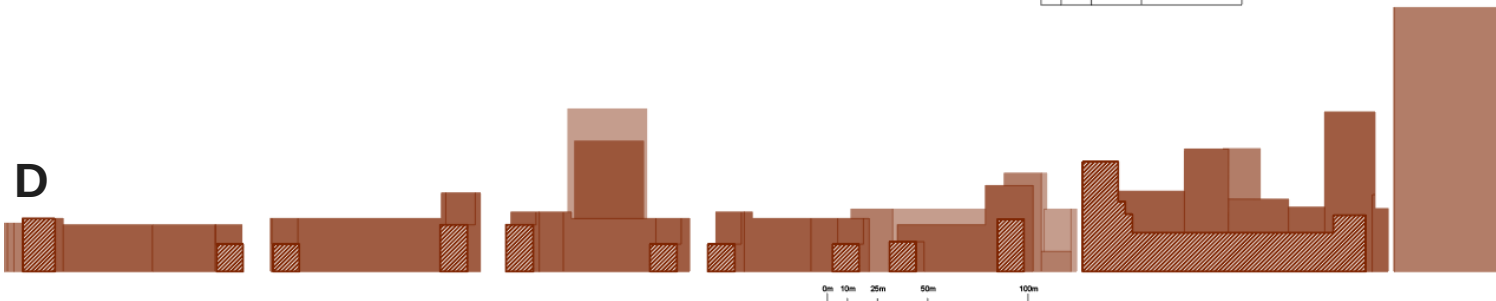
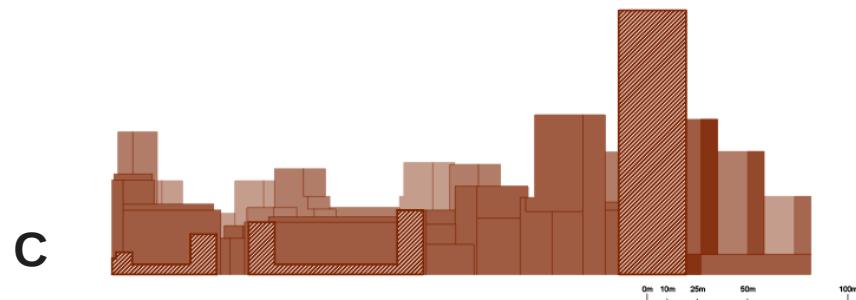
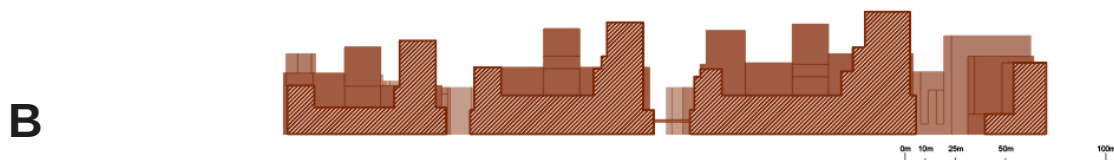
**250 invånare
per hektar**

**10
kvadratmeter/
boende**

”Stora bostadsparken” i Backaplan och Hagaparken



Backaplan jämfört med andra stadsdelar i Göteborg



Ekonomi

Exploateringsekonomi – fördelade anläggningar



Investeringar	Finansiering
Mark och kvartersmarksutveckling för att skapa byggbar/försäljningsbar mark	Markförsäljning/Markupplåtelse
Utbyggnad av allmän plats som helt eller till del är till direkt nytta för den tillkommande bebyggelsen	Exploateringsbidrag (externt, internt eller som del av markförsäljningen) & Skattefinansiering Med utgångspunkt i PBL och genom förhandlingar
Utbyggnad av kommunalt VA	Anläggningsavgifter/Brukningsavgifter
Utbyggnad av kommunalteknisk infrastruktur baserat på ett övergripande behov ("generalplaneinvesteringar") för den växande staden/regionen. Ingen direkt nytta/krav för den tillkommande bebyggelsen	Skattefinansiering (eller med annan offentlig finansiering)
Utbyggnad av kommunal service för utbildning, vård, fritid/kultur etc	Skattefinansiering (hyror, avgifter....)
Utbyggnad av övrig teknisk infrastruktur med kommunalt huvudmannaskap (energi, fiber etc)	Egna affärsmodeller
Utbyggnad av övriga lokaler, anläggningar och bostäder med kommunalt huvudmannaskap	Egna affärsmodeller

Exploateringsekonomi – fördelade anläggningar



Kvartersmark, privtägd. Exploatör står för kostnaden.



Kvartersmark, kommunägd. Kommunen står som exploatör står för kostnaden.



Lokal gata som är till nytta för exploateringen. Exploatör står för hela kostnaden



Park som är till nytta för exploateringen. Exploatör står för hela kostnaden



Kommunal gata med nytta för mer än exploateringen. Kostnaden delas på exploateringen och skattefinansierad del.



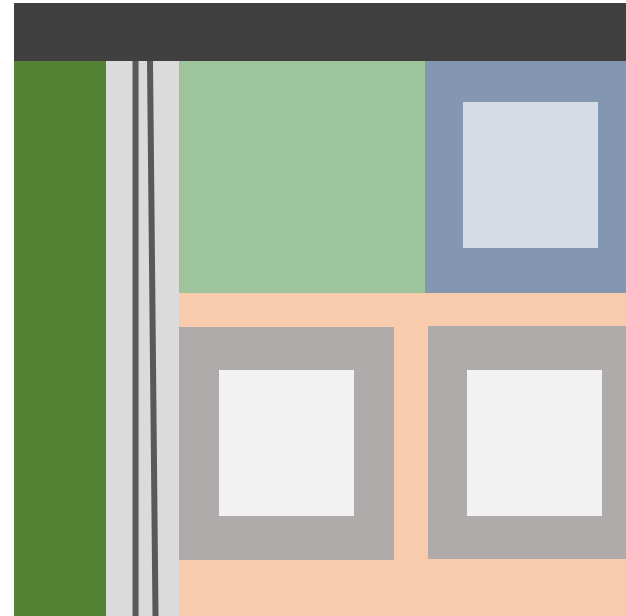
Kommunal park med nytta för mer än exploateringen. Kostnaden delas på exploateringen och skattefinansierad del.



Statlig väg eller spårväg. Staten står för kostnad.



Spårväg – Staden står för investering och ägande av spår. Ofta med medfinansiering från VGR och ibland med medfinansiering från staten



VA – VA kollektivet (KoV) tar betalt inom va-verksamhetsområden via anläggningsavgifter (anslutningsavgifter) och brukningsavgifter. Anläggningsavgifterna täcker sällan kostnaderna utan de står brukningsavgifterna för

Exploateringsekonomi – fördelade anläggningar

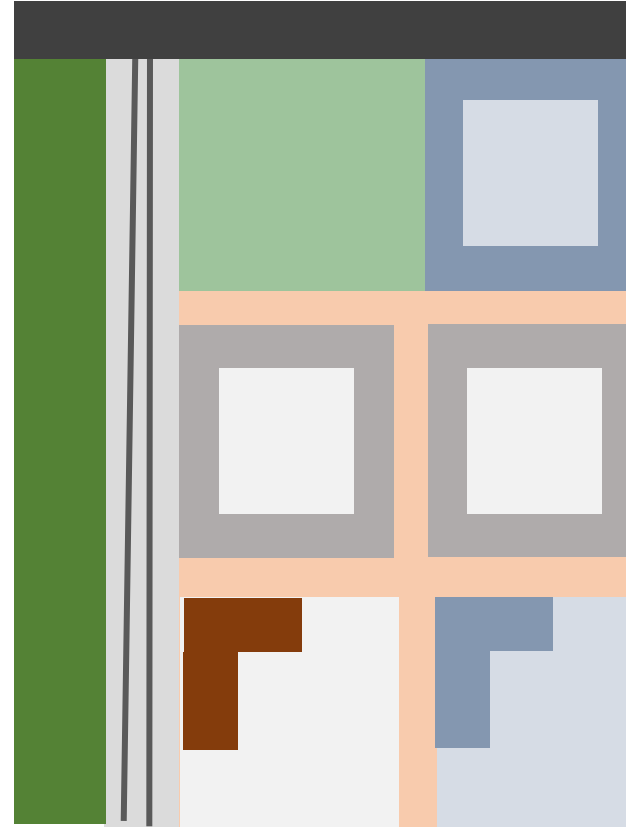


Staden köper mark av privata fastighetsägare för att bygga Skola, förskola, äldreboende etc.



Kommunal mark som utvecklas för skola, förskola, äldreboende Bmss etc.

Marken säljs inte varför en intäkt inte redovisas i kalkylen. Fastigheten har dock ett värde.



Prognos – hantering framåt

SAMMANSTÄLLNING				
	RESULTAT (MSEK)	INRIKTNINGSBESLUT TOTAL (prisnivå 2018)	Indexreglerad prognos (prisnivå 2018)	PROGNOS TOTAL (prisnivå 2023 exkl DPÖ)
INTÄKT	Markförsäljning	974	820	820
	Expl. Lokal allmän plats	55	957	1 268
	% Expl. Stomme	280	296	397
	% Expl. Stomme stadsdelspark	293	310	405
	TOTAL INTÄKT	2 502	2 383	2 760
KOSTNAD	Byggherrekostnader inkl påslag	-359	-377	-486
	Produktionskostnader lokal allmän plats	-794	-778	-1 042
	Produktionskostnader Stomme	-758	-784	-1 032
	Påslag	-256	-296	-388
	Generella osäkerheter	-581	-504	-633
	TOTALT KOSTNAD	-2 747	-2 739	-3 614
	Resultat	-245	-357	-724

Backaplan delområde 2

Omfattas av ett inriktningsbeslut med en ekonomisk ram motsvarande 3,5 mdkr (2018 års prisnivå) för den samlade exploateringen inom ramavtalsområdet i Backaplan,

Under förutsättning att kalkylerat exploateringsnetto uppnås och att stadens skattefinansierade andel bibehålls.

Prognos – hantering framåt

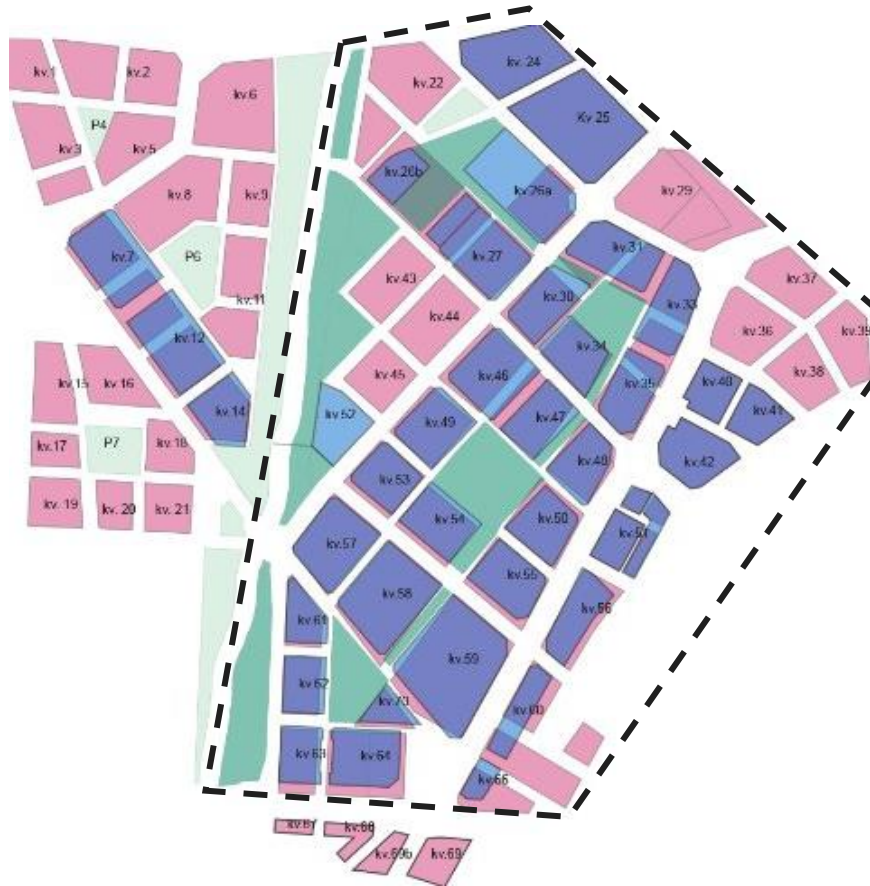
SAMMANSTÄLLNING				
	RESULTAT (MSEK)	INRIKTNINGSBESLUT TOTAL (prisnivå 2018)	Indexreglerad prognos (prisnivå 2018)	PROGNOS TOTAL (prisnivå 2023 exkl DPÖ)
INTÄKT	Markförsäljning	974	820	820
	Expl. Lokal allmän plats	55	957	1 268
	% Expl. Stomme	280	296	397
	% Expl. Stomme stadsdelspark	293	310	405
	TOTAL INTÄKT	2 502	2 383	2 760
KOSTNAD	Byggherrekostnader inkl påslag	-359	-377	-486
	Produktionskostnader lokal allmän plats	-794	-778	-1 042
	Produktionskostnader Stomme	-758	-784	-1 032
	Påslag	-256	-296	-388
	Generella osäkerheter	-501	-504	-633
	TOTALT KOSTNAD	-2 747	-2 739	-3 614
	Resultat	-245	-357	-724

Backaplan delområde 2

Omfattas av ett inriktningsbeslut med en ekonomisk ram motsvarande 3,5 mdkr (2018 års prisnivå) för den samlade exploateringen inom ramavtalsområdet i Backaplan,

Under förutsättning att kalkylerat exploateringsnetto uppnås och att stadens skattefinansierade andel bibehålls.

Förändringar som påverkat ekonomin



Delområde 2

Intäkter – förändringar

- Kv 52, inget friköp på ny plan – minskad intäkt
- Vid uppsägning – möjlighet till intäkt samt förskola alt skola
- Beslut om förskolor integrerade i kvarteren samt KF beslut om äga/hyra. Minskad intäkt
- Minskad byggrätt samt ökade kostnader för allmänplats i DP4.
- Förändrad struktur och utrymme i den allmänna platsen – minskad försäljning av tillskottsmark

Utgifter – förändringar

- Förändring av stomme och lokal allmänplats – omfattning och avgränsning
- Inget förvärv av skolfastighet på Skandias fastighet
- Sänkta riskpåslag på ledningar och markmiljö

Övriga investeringar

Stadsfastigheter har investeringar i skolor och förskolor

Idrott och föreningsförvaltningen har investering i idrottshall

Higab har investeringar i kulturhuset

Kretslopp och vatten i ledningar

Trafikanläggningar kopplad till kollektivtrafik och Lundbyleden



Kontakt

Karin Slättberg

karin.slattberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad

Camilla Lidholm

camilla.lidholm@exploatering.goteborg.se

Exploateringsförvaltningen, Göteborg