



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-11-13

Ärendenummer EXF-2023-01539

EXN 2025-12-15

Handläggare

Sandra Klang

Telefon: 0722558761

E-post: sandra.klang@exploatering.goteborg.se

Genomförandebeslut för förslag till detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo inom stadsdelen Backa

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslut för förslag till detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo inom stadsdelen Backa med ett uppskattat projekt netto för exploateringsprojektet om 3 miljoner kronor.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare översänt förslag till detaljplan för stadsutveckling i Brunnsbo inom stadsdelen Backa på samråd och granskning vilket exploateringsnämnden har tillstyrkt. Syftet med detaljplanen är att stärka Brunnsbo som bebyggelseområde och centrumpunkt i mellanstaden med nya bostäder, kontor och verksamheter samt förskola med anpassning till ny trafikering av både citybuss och spårvägsdragning samt ny pendeltågstation.

Då det vid tidpunkten för granskningsyttrande fanns osäkerheter kring projekt nettot med hänsyn till att fördelning av kostnader mellan staden och exploatörer inte var fastställd så avvaktade exploateringsförvaltningen med förslag på godkännandet av genomförandet till innan antagandet. Fördelningen är nu överenskommen varför exploateringsförvaltningen bedömer att det är möjligt att ta ett genomförandebeslut.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för bostäder och verksamheter och i form av exploateringsbidrag. Nämnden får utgifter för markförvärv, rivningar, lantmäteriatgärder, ledningsomläggningar, utbyggnad av allmän plats, kompensationsåtgärder samt dagvatten- och skyfallsåtgärder. Totalt sett är det ett positivt projekt netto för exploateringsnämnden. Stadsmiljöförvaltningen får ökade driftkostnader för tillkommande och ändringar inom allmän platsmark.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget bedöms förhålla sig som nedan till de tre övergripande målen i Miljö- och klimatprogrammet (stadens verktyg för arbetet med den ekologiska dimensionen).

Naturen

Detaljplanen innebär i vissa delar en försämring för livsmiljöer samt biologisk mångfald i

och med exploaterade grönytor, samt fällning av träd. Till största del sker dock exploateringen på den mark som idag är markparkering. Förluster av ekologiska värden ska kompenseras inom planområdet. Att vissa ytor planläggs som allmän plats natur är ett positivt bidrag. Bedömning är att detaljplanen innebär en oförändrad påverkan.

Klimatet

Detaljplaneförslaget bidrar till att möjliggöra ett hållbart resande med utbyggd kollektivtrafik samt förbättrade gång- och cykelvägar. Bedömning är att detaljplanen innebär en förbättring på sikt.

Människan

Större variation av bostäder planerade på nuvarande markparkering. En mer resurseffektiv markanvändning skapar möjlighet till fler kvalitativa grönytor, vilket i sin tur skapar bättre förutsättningar till mötesplatser och bidrar till en god gestaltad livsmiljö. Bedömning är att detaljplanen innebär en förbättring för invånare i stadsdelen.

Bedömning ur social dimension

Föreslagen utveckling ger ett positivt tillskott av bostäder i blandade upplåtelseformer vilket innebär att fler kan få en bostad i ett kollektivtrafikhärligt område i mellanstaden. En förtätning och omvandling till en mer stadsmässig boendemiljö innebär att fler människor kommer att mötas i området och en befolkningsökning ger ett bättre underlag för service i närområdet samt ett tillskott av arbetsplatser, vilket är positivt för den sociala dimensionen. Planförslaget innebär också nya bostäder på parkeringsplatser, vilket pekats ut som ottrygga miljöer, vilket bedöms positivt ur ett trygghetsspektiv.

Förslaget bedöms delvis bidra till mål fem i Göteborgs grönplan (god tillgång till parker och naturområden). Förslaget bedöms bidra till delmålet god tillgång till parker och naturområden i och med en uppgradering av den bostadsnära parken i Brunnsbo till en stadsdelspark. Förslaget bidrar till att de gröna kvalitéterna i området bibehålls.

Litteraturgatan föreslås kompletteras med separerad gång- och cykelbana längs båda sidor. Cykelbanorna byggs ut enligt standard för pendelcykel för att bygga ut det planerade nätet enligt Cykelprogram för en nära storstad 2015–2025 som är en fördjupning och konkretisering av stadens trafikstrategi, Trafikstrategi för en nära storstad.

Planförslaget planerar för två nya hållplatslägen för spårvagn i anslutning till korsningen mellan Litteraturgatan och Tingstadsvägen, samt ett vid det nya torget. Detta möjliggör resande med kollektivtrafik för fler vilket är positivt för ett ökat hållbart resande.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Projektkalkyl
2. Översiktskarta
3. Detaljkarta

Beskrivning av ärendet

Exploateringsnämnden föreslås godkänna genomförandebeslut för förslag till detaljplan för Stadsutveckling i Brunnsbo inom stadsdelen Backa med ett uppskattat projektnetto för exploateringsprojektet om 3 mnkr.

Syftet med detaljplanen är att stärka Brunnsbo som bebyggelseområde och centrumpunkt i mellanstaden där Brunnsbotorget utpekats som ett kraftsamlingsområde och kollektivtrafiknod med trafikering av både ny citybuss och ny spårvagnsdragning samt ny pendeltågstation, vilket ämnar öka både tillgänglighet och attraktiviteten till området som ny tänkt entrépunkt till Brunnsbo och till Göteborgs innerstad. Detaljplanen säkerställer också mark för allmän plats gata, natur, park och skydd. Planområdet är beläget vid Litteraturgatan i Brunnsbo på Hisingen cirka 3 km norr om Göteborgs centrum och sträcker sig mellan Oskar Rings plats i norr till Brunnsbomotet i söder.

Både kommun och exploatörer äger mark inom planområdet. Del av den kommunala marken kommer att markanvisas med ändamålet bostäder eller kontor/verksamheter.

Detaljplanen skickades ut på granskning av stadsbyggnadsnämnden mellan den 13 augusti – 2 september. Då det vid tidpunkten för granskningsyttrande fanns osäkerheter kring projektnettet med hänsyn till att fördelning av kostnader mellan staden och exploatörer inte var fastställd så avvaktade exploateringsförvaltningen med förslag på godkännandet av genomförandet till innan antagandet. Fördelningen är nu överenskommen varför exploateringsförvaltningen bedömer att det är möjligt att ta ett genomförandebeslut.

Tidigare beslut i ärendet

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnd eller tidigare nämnder
2020-09-21	Beslut om planbesked § 169, 4462/20
2024-08-26	Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - samråd
2025-05-19	Beslut i exploateringsnämnden om exploateringsmedel för till förberedande åtgärder inför genomförande av detaljplan.
2025-08-25	Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - granskning
2024-08-26	Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - samråd

Sammanfattning av inriktningsbeslut för stadsutvecklingsförslag

En förenklad stadsutvecklingsidé togs fram i augusti 2024. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en större stadsbyggnadsutveckling i Brunnsbo med en utbyggd kollektivtrafik i form av spårväg, bussgata och hållplatslägen samt en förtätning med nya bostäder, förskola, kontor, parkeringshus och centrumverksamheter.

Sammanfattning av pågående detaljplanearbete

Övergripande

Förslaget överensstämmer i huvudsak med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, som medger förtätning längs det stadsmässiga stråk som Litteraturgatan ska omvandlas till, samt en utvidgning av innerstaden.

Planområdet är sedan tidigare planlagt men där genomförandetiden är utgången.

Utformning och funktion av allmän plats

Allmän plats, gata

Vid framtagandet av detaljplanerna i Brunnsbo ligger styrdokumentet "Göteborg 2035 trafikstrategi för en nära storstad" till grund för planering av stadsrummen och infrastrukturen. På Litteraturgatan som idag är hårt trafikbelastad, planeras antalet körfält reduceras för att skapa ytor för bland annat kollektivtrafikfält, bredare gång- och cykelvägar, träd och angöringsfickor. Passager för gående och cykel planeras anläggas i plan och hastighetssäkras där behovet finns. Ambitionen är att den nya utformningen av gaturummet kommer bidra till en minskad biltrafik genom en överflyttning till hållbara färdmedel enligt trafikstrategin. En ny gatukoppling byggs till den planerade nya förskolan närmast Arödsberget för att möjliggöra hämtning och lämning samt leveranser.

Allmän plats, park

Detaljplanen föreskriver allmän plats park för det grönområde som är beläget inom planområdet idag, och parken planeras till stor del bibehållas och utvecklas med fler sociotopvärden, bland annat vistelsevärden och mötesplatser, för att kunna tillgodoräknas som stadsdelspark. Parken uppfyller inte helt minimikraven avseende storlek för stadsdelspark då en sådan är 2 ha, och den planlagda ytan här är 1,7 ha. Den framtida parken inkluderar ett befintligt område för odlingslotter. Odlingen ska fortsätta att bedrivas i motsvarande omfattning och förslaget bedöms ej strida mot detta.

Allmän plats, natur

Mindre områden inom planen kommer också planläggas som Natur för att säkra gröna kvalitéer och buffertzoner mot omgivande naturområden.

Planförslaget tar mindre naturområden i anspråk och påverkar träd med höga naturvärden. Skydds- och kompensationsåtgärder kommer att utföras för att minimera skador på de ekologiska och sociala värden som påverkas av föreslagen exploatering.

Allmän plats, skydd

I de fall där ytor tas i anspråk med huvudsakliga syfte att omhänderta skyfall planläggs dessa som allmän plats skydd. Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för hantering av ytor för översvämning vid skyfall.

Markanvisningen

Markanvisning av stadens byggrätter kommer ske efter individuellt bedömd lämplighet i tid och när åtkomst till marken är möjlig med hänsyn till parallella infrastrukturprojekt, samt beroenden till kommande ombyggnation av Tingstadsvägen, vars fortsatta sträckning ingår i en intilliggande detaljplan med planstart 2025.

Avtal, överenskommelser och tillstånd

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Inom planområdet finns allmän plats i form av GATA, NATUR, PARK och SKYDD.

Exploateringsförvaltningen kommer att teckna exploateringsavtal med exploatörer där exploatörerna får lämna exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats. Dessa avtal tecknas innan ett antagande av detaljplanen och dess syfte är bland annat för att säkra genomförandet av exploateringen.

Exploateringsförvaltningen kommer också teckna genomförandeavtal med de kommande markanvisade parterna inom detaljplanen. Även dessa med syfte att bland annat säkra genomförandet av exploateringen.

Tidplan

Planen förväntas antas andra kvartalet 2026. Förväntad byggstart av kvartersmark och allmän plats mark är runt 2030 när parallella infrastrukturprojekt är färdigställda.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Projektnettot visar på ett positivt resultat med ca 3 miljoner där en riskreserv på 20 mnkr är medräknad på grund av beroenden till samtida infrastrukturprojekt, eventuella saneringar samt osäkerhet i kostnadsnivå på skyfallsanläggningar. I projektkalkylen ingår enbart den del av Litteraturgatan som anses belasta projektet och resterande del bekostas inom Sverigeförhandlingen, vilket hanteras inom spårvägsprojektet. Projektkalkylen är upprättad i 2025 års prisnivå. Så även inkomsterna, vilket kan innebära en ökning av dessa då förväntad försäljning ligger ett par år framåt i tiden. I projektnettot ingår även investeringsutgifter som är skattefinansierade, som skall finansiera åtgärder som är för ett större områdets behov. För dessa redovisas ingen inkomst i projektet utan endast utgiften.

Exploateringsförvaltningen har även nominerat in kostnader för pendelcykelbana inom detta projekt samt intilliggande detaljplan som en C-investering till stadsmiljöförvaltningens investeringsram. Beslut om finansiering kommer inte fattas förrän efter att detaljplanen antagits varav utgiften för sträckan inom denna detaljplan tills vidare ingår i projektkalkylen.

Budgetkonsekvenser

Intäkter för kommande markförsäljning samt utgifter för allmän plats och förberedelse av kvartersmark beräknas falla ut från 2028 och framåt.

Driftkonsekvenser

I tabellen anges antaganden om projektets driftkonsekvenser för stadsmiljönämnden gällande allmän plats:

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	250	1771	2021
Parkanläggning	650	2370	3020
Övrig anläggning	10	60	70
Summa	910	4201	5111

Kommunala följdinvesteringar

Stadsfastighetsnämnden får följdinvesteringar för ny förskola och kretslopp och vatten för utbyggnad av nya ledningar.

Ekonomisk förändring

Justeringar i den ekonomiska prognosen som har gjorts under planarbetet efter granskning är främst en omfördelning av exploateringsekonomi och en mindre korrigering av prisnivån på stadens markinnehav. Nominering av C-investering kan innebära en positiv avvikelse efter antagen detaljplan.

Osäkerhet och risker

Planen kommer sannolikt att bli överklagad av närboende, vilket har hanterats i tidplanen.

- Beroenden till samtida infrastrukturprojekt gällande tider och innehåll kan påverka genomförandet av detaljplanen då deras entreprenadområden begränsar åtkomst till området samt kräver mycket samordning.
- Detaljplanen innebär negativ påverkan på naturvärden som omfattas av generella biotopskydd enligt miljöbalken. Detta kräver dispenser, vilket ansöks om i samband med granskning. Beslut krävs innan antagande.
- Beroenden mellan byggrätter gällande buller i den södra delen av detaljplanen. Bostäder inom Framtiden Byggutveckling AB:s mark, på det nya torget, klarar enbart godkända bullernivåer efter att stadens byggrätter för kontor/verksamheter söder om Litteraturgatan är byggda.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår exploateringsnämnden att godkänna genomförandet av detaljplanen med ett projektnetto om 3 miljoner kronor under förutsättning att erforderliga avtal tecknas innan antagandet.

Vid detaljplanens granskning fanns osäkerheter kring projektnettet med hänsyn till att fördelning av kostnader mellan staden och exploatörer inte var fastställd.

Exploateringsförvaltningen avvaktade därmed med förslag på godkännandet av genomförandet till innan antagandet. Fördelningen är nu överenskommen varför exploateringsförvaltningen bedömer att det nu är möjligt att ta ett genomförandebeslut.

Projektet bidrar även till exploateringsnämndens mål om exploateringsekonomi i balans.

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Bilaga 1

Projektkalkyl <i>Kalkyl upprättad i 2025-års prinsnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	183
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	88
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	
Summa Projektinkomster	271
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	1
Markförvärv	35
Markåtgärder	85
Gatuanläggningar	100
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>83</i>
<i>Skattefinansierade</i>	<i>17</i>
Parkanläggningar	34
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>16</i>
<i>Skattefinansierade</i>	<i>16</i>
Övriga anläggningar	13
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>10</i>
<i>Skattefinansierade</i>	<i>3</i>
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	268
Projektnetto	3

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-12-15. Dnr EXF 2023-01539

Utbyggnad vatten & avlopp	26
Inkomster VA (<i>tilläggsuppgift</i>)	29

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-12-15. Dnr EXF 2023-01539



Detalj-karta

