



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-09-03

Ärendenummer EXF-2023-02561

EXN 2025-09-22

Handläggare

Charlotte Lundin

Telefon: 031-368 09 53

E-post: charlotte.lundin@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - granskning för centrumbebyggelse inom Backaplan inom stadsdelarna Backa, Tingstadsvassen och Kvillebäcken

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för centrumbebyggelse inom Backaplan inom stadsdelarna Backa, Tingstadsvassen och Kvillebäcken med beaktande av exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för centrumbebyggelse inom Backaplan inom stadsdelarna Backa, Tingstadsvassen och Kvillebäcken (DP2) med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 9 september 2025.

Exploateringsnämnden har fått förlängd svarstid till 23 september 2025. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande och ska således antas av kommunfullmäktige.

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, grön och stadsmässig stadsdel med en god livsmiljö som en del av innerstaden och Hisingens centrum. Detaljplanen möjliggör för bostäder, ca 2400 lägenheter och centrumverksamheter såsom kontor, handel, service, utbildningslokaler med mera, ca 160 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) varav ca en tredjedel utgör kontor, förskola (8 avdelningar) samt en besöksanläggning, ca 5 500 kvadratmeter BTA. Marken inom planområdet ägs i huvudsak av Skandia fastigheter AB, Fastighets AB Balder eller till dem tillhörande bolag samt av Göteborgs stad.

Planen innebär att det befintliga gatunätet förändras och får en delvis ny struktur och ges en mer stadsmässig utformning som ska främja gång- och cykel samt kollektivtrafik. Förslaget innebär att kollektivtrafiknätet förstärks med spårväg på Backavägen mellan Hjalmar Brantingsplatsen och Brunnsbo station. Stadsdelsparken utökas och en ny park planeras i anslutning till besöksanläggningen.

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och är positiva till planförslaget och förutsätter att erforderliga avtal tecknas före tillstyrkande/antagande av detaljplanen. Den samlade bedömningen av exploateringskonsekvenser är rimliga i förhållande till de nyttor som detaljplanen medför.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningens bedömning är att projektets ekonomi genererar ett betydande negativt resultat motsvarande ca -650 miljoner kronor. Det är en ekonomisk bedömning som innehåller osäkerheter. I projektnettot ingår även investeringsutgifter som är skattefinansierade, som ska finansiera åtgärder som är för ett större områdes behov. För dessa redovisas ingen inkomst i projektet utan endast utgiften. I projektnettot ingår inte inkomster för de exploateringsbidrag som förväntas genereras från omkringliggande detaljplaner inom delområde 2. Planförslagets utformning rymmer inte inom ekonomiskt inriktningsbeslut (KF 2019-03-28, dnr 6686/17), där denna detaljplan ingår. Planförslaget förutsätter att ett beslut om fortsatt planering för Backaplans delområde 2 (SBN 2025-06-17) tas i kommunfullmäktige, vidare nämnt ”planeringsbeslut”.

Investeringen i spårväg inom planområdet i Backavägen finansieras genom Sverigeförhandlingen med statlig och regional medfinansiering.

Kretslopp och vattennämnden förväntas få ca 140 miljoner kronor i investeringskostnader. Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar och för driften av vatten-, dagvatten och spillvattenledningar.

Detaljplanens behov av skola och förskola tillgodoses inom intilliggande detaljplaner. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer investeringskostnaderna till ca 600 miljoner kronor för skola (DP3), ca 200 miljoner kronor för skola väster om Backaplan (delområde 3) och ca 180 miljoner kronor för två förskolor (DP3 och i DP för kv.52), se översikt över detaljplaner på sidan fem.

Stadsmiljönämnden får ökade drifts- och kapitalkostnader med anledning av detaljplaneförslaget, bedömd till ca 4,3 miljoner kr/år i drift- och underhållskostnad och ca 62,5 miljoner kronor per år i kapitalkostnad. Befintliga byggnader för handel och kontor i området rivs och ersätts med nya vilket vanligen leder till ökade hyresnivåer för näringsidkarna. Eventuellt kan de nya lokalerna bli mer yteffektiva vilket delvis kan kompensera ökade hyresnivåer.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget bedöms ha neutral inverkan sett ur ett ekologiskt perspektiv. Att uppföra nya byggnader innebär en viss negativ påverkan ur ett klimatperspektiv, men däremot möjliggör detaljplanen verksamheter och bostäder i ett kollektivtrafikhöga läge. Det här skapar goda förutsättningar för hållbart resande, vilket i sin tur kan bidra till att minska utsläpp av växthusgaser från transporter.

Förslaget innebär att kollektivtrafiken förstärks med spårväg på Backavägen mellan Hjalmar Brantingsplatsen och Brunnsbo station. Det förbättrar möjligheten för stadens invånare att resa hållbart med kollektivtrafiken i stället för att använda bilen. Åtgärden bidrar till att uppfylla trafikstrategins effektmål nr 2 att minst 55% av de motoriserade resorna ska ske med kollektivtrafik år 2035. I Stadens rapport 2020:11 *Uppföljning av*

Göteborgs lokala miljömål 2019 finns senaste sammanställningen av utveckling och analys av de lokala miljömålen, men även koppling till nationella och internationella mål. Rapporten beskriver att ”Stadsplanering och andra styrmedel behöver användas för att minska biltrafiken och för att främja alternativen, som kollektivtrafik och cykel.” Åtgärden går i linje med denna rekommendation. 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 att mängden parkmark i området ökar. Längs Kvillebäcken kommer en ekologiskt funktionell kantzon att anläggas vilket kommer förbättra vattenkvaliteten i bäcken samtidigt som kantzonen bidrar till ett rikare djur- och växtliv och flertalet viktiga ekosystemtjänster. Samtliga gator förses med träd och stor andel planteringar i mark. Framtida växtval för den allmänna platsen ska göras för att gynna stödjande ekosystemtjänster i form av biologisk mångfald och livsmiljöer.

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.

Den allmänna platsen planeras innehålla omfattande åtgärder för klimatanpassning. Främst fördröjning och rening av dagvatten i öppna system, samt en större yta för omhändertagande av skyfall inom parken vid Swedenborgsgatan. Stadsdelparken medför att stora, idag hårdgjorda ytor omvandlas till infiltrerbara ytor med vegetation som fördröjer och renar dagvatten. Bäckens utökade sektion förväntas kunna omhänderta mer vatten. De träd som planeras i stadsrummen kommer på sikt bidra med temperaturutjämning, vindskydd, viss luftrening samt ökad luftfuktighet. När den allmänna platsen byggs ut är det av stor vikt att välja material och lösningar med klimathänsyn i åtanke, både i byggskede och driftskede. Platserna ska gestaltas med robusthet för att hålla länge.

Människan

Planförslaget innebär en blandning av bostäder och verksamheter samt förbättring av tillgången på kvalitativa grönytor. Mål nr 5 i Göteborgs grönplan, god tillgång till parker och naturområden, uppnås i stor omfattning. De planerade parkerna bidrar till att uppfylla planprogrammets mål om 7.5 m² grönyta/boende. Gator som ingår i det så kallade promenadstråket ges en parkkaraktär och här prioriteras ytor för rekreation och vistelse.

Bedömningen är att detaljplanen innebär en förbättring men att den stora skalan kräver genomtänkt omsorg gällande utformandet av de offentliga rummen och åtgärder för att uppnå behagligt lokalklimat för att skapa en attraktiv vistelsemiljö.

Sambandet mellan stödjande ekosystemtjänster såsom biologisk mångfald och livsmiljöer och kulturella ekosystemtjänster är starkt. Genom att vistas i grönska ökar det mentala välbefinnandet och upplevelsen av årstidernas skiftningar motiverar fysisk aktivitet året om.

Bedömning ur social dimension

Backaplanens allmänna platser förväntas sammantaget bidra positivt till den sociala hållbarheten. Parker, gator och torg länkas till en väv av variationsrika offentliga rum för olika former av vistelse och aktivitet. Grupper med varierade önskemål och behov ska ges utrymme att hitta sina platser i stadsdelen. Förutsättningar för social interaktion ges genom möten, att bli sedd och se andra i de offentliga rummen. Den planerade anläggningen för kultur kan bistå med ickekommersiell verksamhet för alla. Ett grönt promenadstråk löper genom hela Backaplan och kopplar samman de olika parkerna. Stråket bidrar till människors hälsa och välmående. Gående- och barnperspektivet prioriteras extra högt. Stråket ligger i anslutning till skolor och förskolor och avser utgöra prioriterade skolvägar. Planens omfattande ambition att skapa aktiva och öppna bottenvåningar kan bidra till attraktivitet och upplevelse av trygghet som främjar den sociala hållbarheten.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta med fastighetsbeteckningar
3. Illustrationskarta över planerat område med kvartersnummer och begrepp/namn som används i tjänsteutlåtandet

Komplett planhandling finns tillgänglig på [Plan- och byggprojekt](#), se ”Planer öppna för synpunkter”.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

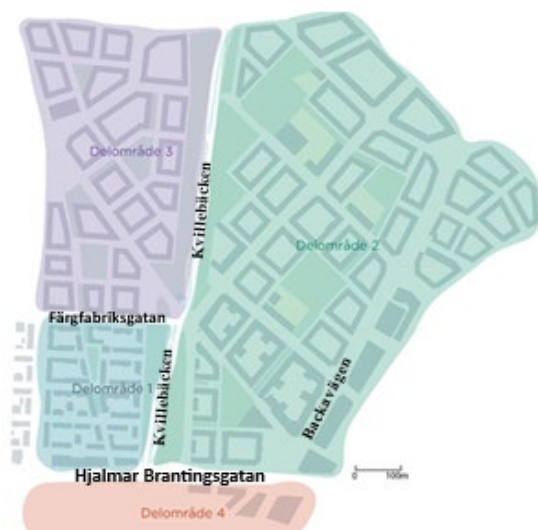
Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för centrumbebyggelse inom Backaplan inom stadsdelen Backa, Tingstadsvassen och Kvillebäcken (DP2) med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 9 september 2025.

Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 22 september 2025. Exploateringsförvaltningen har begärt och fått förlängd svarstid till 23 september 2025. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande och ska således antas av kommunfullmäktige.

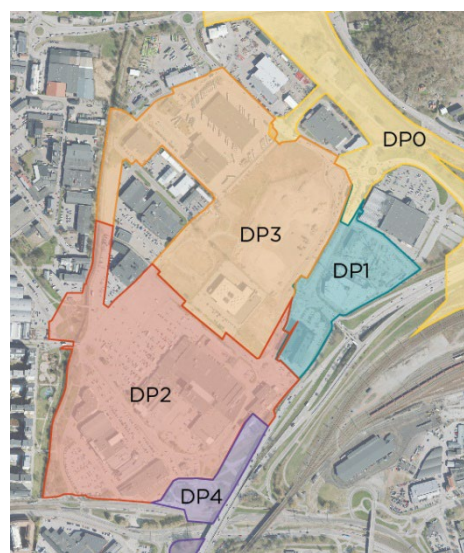
Beskrivning av ärendet

Detaljplanen ingår i exploateringsförvaltningens organisation "Huvudprogram för Backaplan" som samordnar och följer upp tid, kvalitet och ekonomi för alla planerings- och utbyggnadsetapper inom Backaplan.

Backaplan är uppdelat i fyra delområden där delområde ett (Östra Kvillebäcken) är färdigställt, se *översikt delområden inom Backaplan* nedan. 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, dnr 6686/17), där denna detaljplan ingår. Förändringar i förutsättningar som skett sedan planprogrammet *Program för Backaplan* antogs 2019-04-23 har föranlett en översyn av ekonomin. Utifrån nuvarande planförslag och aktuella status i övriga ingående detaljplaner bedöms inte exploateringsnettot från det ekonomiska inriktningsbeslutet (KF 2019-03-28) kunna uppnås för delområde 2. Dock bibehålls den beslutade ekonomiska projektramen för exploateringsutgifterna inom delområde 2 uppräknat till 2024 års prisnivå inklusive riskreserv. Ett förslag i form av ett "planeringsbeslut" för hela stadens investeringar, delområde 2, har beslutats i stadsbyggnadsnämnden 2025-06-17 och planeras tas upp i kommunfullmäktige hösten 2025. "Planeringsbeslut" föreslås ersätta inriktningsbeslut från 2019.



Översikt delområden inom Backaplan



Översikt detaljplaner delområde 2, Backaplan

Inom delområde 2 pågår planering av detaljplan för centrumbebyggelse inom Backaplan (DP2), detaljplan för bostäder, lokaler, grönytor och service vid Backavägen och Norra Deltavägen (DP3) och detaljplan för handel, kontor och verksamheter vid Backavägen

(DP4) samt utbyggnad av detaljplan för gator vid Backaplan (DP0) och detaljplan för handel och verksamheter öster om Backavägen (DP1), se *översikt detaljplaner delområde 2* ovan.

Inom detaljplanen skapas planmässiga förutsättningar för spårväg. Projekt Spårväg och citybuss Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen är en del av program Spårväg och citybuss Brunnsbo-Linné via Lindholmen. För spårväg i Backavägen (spåranläggning, hållplatslägen samt kringliggande arbeten som krävs för det nya mittförlagda kollektivtrafikkörfälten) täcks investeringen via Sverigeförhandlingen med statlig och regional medfinansiering. Projektet planeras att vara utbyggt och spårvägen, mellan Brunnsbo och Hjalmar Brantingsplatsen och ansluta till befintlig spårväg i Hjalmar Brantingsgatan, i drift år 2029.

Tidigare beslut

Datum	Tidigare beslut som berör detaljplanen
BN 2014-09-02	Beslut om planuppdrag i byggnadsnämnden (BN) enligt PBL 2010:900
BN 2016-10-25	Beslut i byggnadsnämnden om att upprätta ett program för Backaplan
BN 2017-12-19	Tilläggsuppdrag i byggnadsnämnden om att utöka programområdesgränsen i Program för Backaplan
BN 2018-08-28	Beslut i byggnadsnämnden att genomföra samråd om Program för Backaplan
FN 2018-12-10	Godkännande i fastighetsnämnden av inriktning avseende ekonomiska konsekvenser samt godkännande av ramavtal gällande planprogrammet för Älvstadens delområde Backaplan
KF 2019-03-28	Beslut i kommunfullmäktige (KF) om ekonomiskt inriktningsbeslut (KF 2019-03-28, K dnr 6686/17)
BN 2019-04-23	Godkännande av program för Backaplan i byggnadsnämnden
BN 2019-04-23	Nytt planuppdrag av byggnadsnämnden för att kunna förhålla sig till de nya förfarandena i PBL (2010:900)
FN 2020-03-16	Tilläggsavtal för utveckling av Backaplan, Fastighetsnämnden (FN)
BN 2021-12-14	Beslut om att genomföra samråd om detaljplanen (DP2)
PNN 2022-03-07	Samrådsyttrande Park och Naturnämnden (PNN)
FN 2022-03-14	Samrådsyttrande Fastighetsnämnden (FN)
TN 2022-03-25	Samrådsyttrande Trafiknämnden (TN)
BN 2022-12-13	Inriktningsbeslut om planreglering av lägenhetsstorlekar i detaljplan för centrumbebyggelse inom Backaplan (DP2)
SBN 2024-10-22	Inriktningsbeslut avseende lokaler för förskolor gällande DP2 och DP3 i Backaplan
SBN 2025-06-17	Beslut i stadsbyggnadsnämnden att om fortsatt planering för Backaplans delområde 2 samt omvandling av Hjalmar Brantingsgatan, del Backaplan inom stadsdelen Tingstadsvassen
SBN 2025-06-17	Beslut i stadsbyggnadsnämnden att genomföra granskning om detaljplanen (DP2)

Inriktningsbeslut för stadsutvecklingsförslag

Det finns inget enskilt inriktningsbeslut för detaljplanen eftersom den startade före beslut om sådan ekonomisk styrning, däremot finns ekonomiskt inriktningsbeslut för hela delområde 2 som nämnts ovan.

Det förenklade stadsutvecklingsförslaget anger att detaljplanen ska möjliggöra för en tät exploatering med ny bebyggelse för bostäder och centrumverksamheter såsom kontor, handel, service, utbildningslokaler med mera. Stadsstrukturen är kvartersstad med kringbyggda kvarter. Det ska skapas förutsättningar för en hållbar och attraktiv stadsdel med omsorgsfullt och stadsmässigt utformad bebyggelse med god tillgång till parker och grönytor. Social service som skolor och förskolor ska lösas inom programområdet. Attraktiva och tillgängliga stråk och kopplingar för gång- och cykeltrafik både inom området och till angränsade områden ska säkerställas samt möjligheter skapas för en utbyggd kollektivtrafik med bland annat spårväg i Backavägen och en ny busshållplats vid Deltavägen.

Detaljplanen

Planområdet ligger på Hisingen cirka 2 km norr om Göteborgs centrum. Projektet är en del av en större stadsutveckling i enlighet med program för Backaplan. Marken inom planområdet ägs i huvudsak av Skandia fastigheter AB, Fastighets AB Balder eller till dem tillhörande bolag) samt av Göteborgs stad.

Detaljplanen syftar till att utveckla en del av det nya Backaplan till en tät, grön och stadsmässig stadsdel med en god livsmiljö som en del av innerstaden och Hisingens centrum. Detaljplanen ska för bostäder och centrumverksamheter såsom kontor, handel, service, utbildningslokaler med mera. Detaljplanen syftar också till att ge förutsättningar för en hållbar och attraktiv stadsdel med omsorgsfullt och stadsmässigt utformad bebyggelse med god tillgång till parker och grönytor.

Detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen inom planområdet ersätts av ny bebyggelse i en kvarterstruktur. Kvarteren består av ca 2400 lägenheter, verksamheter för bl.a. handel och kontor om drygt 160 000 kvadratmeter BTA, en förskola (8 avdelningar) och en besöksanläggning, ca 5 500 kvadratmeter BTA, för kulturändamål.

Planen innebär att det befintliga gatunätet förändras och får en delvis ny struktur en mer stadsmässig utformning. Lokalgator runt de nya kvarteren tillkommer.

Det befintliga grönstråket längs Kvillebäcken breddas och blir en del av en stadsdelspark som sträcker sig genom hela Backaplansområdet. I övrigt finns ingen park eller naturmark inom planområdet sedan tidigare, i stället tillkommer grönytor med planförslaget.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborg, Program för Backaplan och stadsutvecklingsförslag för Hjalmar Brantingsgatan.

Inom området för detaljplanen finns nio stadsplaner/detaljplaner som i huvudsak tillåter handel och verksamheter utöver allmän plats för trafik och park. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut förutom för detaljplan 1480K-2-5471 (DP1). Utöver det omfattas detaljplanen även av en tomtindelingsplan.

Planförslaget innebär att stadsmiljönämnden får fler ytor att förvalta.

Utformning och funktion av allmän plats

Utformningen av allmän plats inom detaljplanen utgår ifrån Kvalitetsprogram och Gestaltungsprogram för Backaplan. Framtidens Backaplan ska bli en del av Göteborgs innerstad och den allmänna platsen ska gestaltas i likhet med den befintliga innerstadens stadsrum. Utvalda stadsrum som Hjalmar Brantingsplatsen, Swedenborgsgatan samt handelsgatorna mellan kvarteren 57–58 och 58–59 prioriteras med högre kvalitet i material och gestaltning. På grund av förväntat högt besöksstryck krävs hållbara material för att möta slitaget ur drift- och underhållsperspektiv.

Gator

Exploateringen inom detaljplanen innebär att gatunätet förändras och får en delvis ny struktur. Kvarteren är placerade i storkvarter med en park centralt placerad inom varje storkvarter. Huvudgator binder samman de olika storkvarteren och inom storkvarteren finns lokalgator med prioritet för gående.

Backavägen och Deltavägen blir huvudgator för bil- och kollektivtrafik medan Swedenborgsgatan utformas som en gångata. I planområdets norra del planeras en ny gata (i handlingarna benämnd "Skolgatan") som ersätter Södra Deltavägen och utgör en länk för biltrafik. Dessa har en större andel biltrafik och därav en ordnad och tydlig utformning med en eller två trådrader.

Lokalgatorna leder in i de inre delarna av storkvarteren och utformas med ett gemensamt golv. Lokalgatorna ska utgöra lugna bostadsgator där enbart trafik med ärende till fastigheterna är tänkt att trafikera. I storkvarterens inre finns trivsamma, lugna gator vid den centrala parken där cykel och gång prioriteras. Vid parken intill Swedenborgsgatan gestaltas en sådan gata med ett gemensamt golv, möblering för trygghet och hastighetsdämpning.

Swedenborgsgatan och handelsgatorna mellan kvarter 57 och 58 samt 58 och 59 utformas som gånggator som kantas av uteserveringar och verksamheter i ett eller två plan. Dessa gaturum tillsammans med Hjalmar Brantingsplatsen utgör kärnan och centrum i det nya Backaplan med mycket hög urbanitet och stora gångflöden.

Ett grönt promenadstråk löper genom hela Backaplan och kopplar samman de olika parkerna. Gatorna som ingår i promenadstråket har en parklik del och regleras som park i planen.

I planområdets nordvästra del vid Swedenborgsgatans slut skapas stadsrummet "Kvilleplatsen" med en ny bro för kollektivtrafik över Kvillebäcken, kopplad till en framtida bussgata. Rummet ingår i stadsdelsparken och erbjuder vattenkontakt och vistelse. En genomförandestudie pågår för att säkerställa tekniskt och ekonomiskt genomförbar helhetslösning, samt ta fram underlag för ansökan om vattenverksamhet.

Begränsat gatutrymme skapar trafik-, teknik- och gestaltungsutmaningar. En omfattande ledningssamordning har inkluderat trädgröpar och BGG-lösningar för dagvattenhantering. Utrymning sker via TR2-trapphus, vilket regleras i detaljplanen, för att undvika ytterligare anspråk på allmän plats. Balkongers utbredning begränsas i planen för att ge plats åt större träd och ett öppnare gaturum.

Planförslaget innehåller två underbyggda gator mellan kvarter 57 och 58, 58 och 59 samt en delvis underbyggd gata "Skolgatan". Underbyggd allmän plats innebär utmaningar

både under byggtid och i driftskede. Ett arbete har gjorts i samverkan mellan exploateringsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen, kretslopp och vatten samt fastighetsägare för att säkerställa genomförbarheten. Planen reglerar tillgängligt djup samt last för allmän plats och dess beståndsdelar.

Torg

Del av framtida Hjalmar Brantingsplatsen ligger inom aktuell detaljplan och övrig del inom intilliggande detaljplan för handel, kontor och verksamheter (inom stadsdelarna Backa och Tingstadsvassen, detaljplan 4). En förstudie har gjorts med syfte att utreda platsens genomförbarhet med hänsyn till höjdsättning, magasinering av skyfall, grov struktur, ledningsförläggning, programmeringsidé samt kostnad.

Hjalmar Brantingsplatsen utvecklas till huvudentré för Backaplan och närliggande besöksanläggning för kultur och handelscenter, samt förblir en stark kollektivtrafiknod med stora flöden. Platsen gestaltas med en ståtlig karaktär och tåliga material. Stadsrummet delas upp av tre grönvolymer, som tillsammans med bebyggelsen skapar inbjudande vistelsezoner.

Parker

Kvillebäcksparken - befintlig stadsdelspark som utökas med ca 1,25 ha inom planområdet.

Den långsmala befintliga parken längs Kvillebäcken utökas till en bredare grönpreglad och delvis naturlig park med vattendraget som ryggrad. Parkens stomme byggs upp av befintlig och ny vegetation, övrig materialanvändning minimeras för att minska klimatavtrycket. Slänten intill bäcken förädlas till en minst 6 meter bred, variationsrik kantzon med höga ekologiska värden. Kvillebäcksparkens utveckling innebär en förbättring av ekosystemtjänster och kommer att gynna mångfald i växtmaterial och livsmiljöer.

I parkens struktur bildas rum för vistelse och aktivitet av olika slag, såsom picknick, bollspel och kubb. Parkens fortsättning norrut som planeras inom DP3 föreslås innehålla stadsdelslekplats, hundpark och utegym.

Park vid Swedenborgsgatan - ny bostadnära park ca 0.6 ha

En förstudie av parken har gjorts med syfte att utreda platsens genomförbarhet med hänsyn till höjdsättning, magasinering av skyfall, grov struktur, ledningsförläggning, programmeringsidé samt kostnad.

Parken utformas som ett grönpreglat parktorg med robust trädstruktur som ramar in platsen mot de omgivande gatorna. Parkens samband med besöksanläggningen för kultur förväntas ge synergieffekter och det är av vikt att byggnad och park gestaltas i samverkan.

Inom parken föreslås en grönnare del i norr med platser för avskildhet och vila. Delen närmast byggnaden får en större öppen hårdgjord yta för uppträdanden och större sammankomster. Ytan skålas för att kunna omhänderta och fördröja skyfall.

Parken benämns som bostadnära park men förväntas också användas av verksamma i området samt besökare av handelskvarter och besöksanläggning för kultur. Slitaget på parken kan bli högt och ska beaktas i fortsatt arbete.

Avtal, överenskommelser och tillstånd

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats.

Avtal och överenskommelser

Det finns ett avtal "Ramavtal" samt tilläggsavtal "Tillägg till Ramavtal" tecknat mellan fastighetsägare och kommunen avseende delområde 2, där detaljplanen ingår. Syfte med Ramavtalet är bland annat att tydliggöra fördelning av kostnader avseende allmän plats som är genomgående och till nytta för detaljplaner inom delområde 2. Dessa allmänna platser för park och gata benämns i Ramavtalet för stomme. Anläggningarna inom stomme ska finansieras dels av kommunen genom skattemedel, dels genom exploateringsbidrag. Allmän plats park och gata som inte ingår i stomme benämns lokal allmän plats. Lokal allmän plats ska finansieras genom exploateringsbidrag. Ramavtal och andra överenskommelser ska ersättas av exploateringsavtal med respektive fastighetsägare.

Inom planområdet finns avtal som behöver sägas upp för att kunna genomföra detaljplanen. Likaså krävs ett flertal omläggningar av ledningar, varav flertalet omfattas av nyttjanderättsavtal.

Exploateringsförvaltningen kommer att teckna exploateringsavtal och genomförandeavtal med fastighetsägarna/exploatörerna samt avtal om fastighetsbildning, i syfte att överlåta tillskottsmark till kvarteren samt blivande allmän plats till kommunens fastigheter. Exploaterings- och genomförandeavtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bl.a. exploateringsbidrag för anläggandet av allmän plats inom och utanför detaljplanen. Avtalen ska tecknas inför tillstyrkande/antagande av detaljplanen.

Ett flertal servitut och nyttjanderättsavtal kommer att behöva tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna för att möjliggöra utbyggnad av allmän plats och kvartersmark för bl.a. tillfälliga trafikala lösningar, byggnation i fastighetsgräns och för att uppnå arbetsmiljökrav.

Detaljplanen ställer krav om byggnation i fastighetsgräns mot allmän plats, vilket medför att det krävs att privata anläggning uppförs inom allmän plats. Avtal för sådana anläggningar behöver tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare vid behov.

Servitutsavtal behöver tecknas med fastighetsägare inom DP3 för att säkerställa en tillfällig skyfallsyta för skyfallsvatten från Backavägen till dess att DP3 och södra parken kan genomföras.

Överenskommelse bör tecknas mellan staden, ledningsägare och privat fastighetsägare för att klargöra kostnadsfördelningen vid omläggning av ledning som innehar rättighet genom dels avtal med kommunen inom befintlig allmän plats, dels med fastighetsägare som äger befintlig kvartersmark.

Avtal behöver tecknas mellan staden, genom stadsmiljöförvaltningen, och fastighetsägaren angående drift och underhållsfrågor för de gator som är underbyggda av kvartersmark.

Mobilitet- och parkeringsavtal behöver tecknas mellan staden och fastighetsägarna. Likaså behöver avtal om mobilitet Backaplan tecknas med alla fastighetsägare inom hela Backaplan, se avsnitt *Trafiksystem* under avsnitt *Osäkerheter och risker* nedan.

Tillstånd

Biotoskyddsdispens krävs för genomförandet av detaljplanen för tre alléer som behöver tas ned. Ansökan har skickats till länsstyrelsen. Dispens krävs innan detaljplanen antas.

Anläggande av ny kollektivtrafikbro och påbyggd befintlig bro vid "Kvilleplatsen", som är under utredning, samt stadsdelsparkens anläggningar inom vattenområde, såsom spänger, broar, ekologisk kantzon, erosionsskydd, utlopp mm utgör vattenverksamhet som kräver prövning enligt 11 kap. miljöbalken. Processen att ta fram underlag för ansökan om tillstånd för vattenverksamhet har påbörjats.

Om vattenverksamheten bedöms påverka den fridlysta knölnaten i strid med artskyddsförordningen behövs även dispens från artskyddsbestämmelserna enligt 8 kap. miljöbalken.

Tidplan

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

Preliminär tidplan (optimerad tidplan):

Tidplan	Händelser
Q3 2025	Granskning av detaljplanen
Q3 2026	SBN tillstyrker detaljplanen
Q4 2026	KF antar detaljplanen
Q1 2027	Projektering av allmän plats planeras att starta (ev. tidigare för vissa delar)
Q2 2028	Byggnation av allmän plats planeras att starta
Q4 2029	Spårvägen i Backavägen tas i drift (annat projekt)
Q3 2029	Byggnation av kvartersmarken planeras att starta
2038	Byggnationen av kvartersmark och allmän plats avslutas

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Exploateringsförvaltningens bedömning är att projektets ekonomi genererar ett betydande negativt resultat motsvarande ca -650 miljoner kronor. Inkomster bedöms uppgå till ca 1450 miljoner kr vilket omfattar exploateringsbidrag och försäljningsintäkter. Utgifterna bedöms uppgå till 2100 miljoner kronor och omfattar bl.a. utbyggnad av allmän plats, ledningsomläggning, marksanering och markförvärv. Det är en ekonomisk bedömning som innehåller osäkerheter. I projektnettot ingår även investeringsutgifter som är skattefinansierade, som ska finansiera åtgärder som är för ett större områdes behov. För dessa redovisas ingen inkomst i projektet utan endast utgiften. I projektnettot ingår inte inkomster för de exploateringsbidrag som förväntas genereras från omkringliggande detaljplaner inom delområde 2.

Inom detaljplanen förväntas kretslopp och vattennämnden få ca 140 miljoner kronor i investeringskostnader. Den ekonomiska bedömningen bygger på grova kostnadsuppskattningar i tidigt skede.

Driftkonsekvenser

Stadsmiljönämnden får ökade drifts- och kapitalkostnader med anledning av detaljplaneförslaget.

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	2 450	38 150	40 600
Parkanläggning	1 850	24 350	26 200
Övrig anläggning	-	-	-
Summa	4 300	62 500	66 800

Drift av spårväg finansieras via banavgiften.

Kommunala följdinvesteringar

Detaljplanens behov av skola och förskola tillgodoses inom intilliggande detaljplaner. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer investeringskostnaderna till ca 600 miljoner kronor för skola (DP3), ca 200 miljoner kronor för skola väster om Backaplan (delområde 3) och ca 180 miljoner kronor för två förskolor (DP3 och i kommande DP för kv.52).

Genomförandebeslut

Exploateringsförvaltningen har bedömt att exploaterings- och genomförandeaftalen behöver tecknas innan kommunfullmäktige kan fatta ett genomförandebeslut för exploateringsprojektet. Vidare krävs också ett beslut i kommunfullmäktige om fortsatt planering för Backaplans delområde 2 ("planeringsbeslut") samt omvandling av Hjalmar Brantingsgatan, del Backaplan inom stadsdelen Tingstadsvassen.

Exploateringsförvaltningen bedömer därmed att ett genomförandebeslut inte kan fattas i detaljplanens granskningsskede.

Osäkerhet och risker

Kostnadsbedömningar

Kostnadsbedömningarna innehåller osäkerheter i och med att schablonkostnader använts per kvadratmeter, dvs. kostnadsbedömningen bygger inte på en projektering. Även uppskattningar av ledningsomläggningskostnaderna är grova bedömningar i tidigt skede.

Backaplans lösning för skyfallshantering samt rening och fördröjning av dagvatten innebär nedsänkta ytor i park för skyfall samt underjordiska system för hantering av dagvatten. För att säkerställa kostnader och genomförbarhet som kan uppkomma i och med åtgärderna krävs ytterligare bedömningar och eventuell hydrologisk utredning av yttligt grundvatten.

En genomförandestudie av Kvilleplatsen pågår vilket kan komma att påverka kalkylen.

I enlighet med Ramavtalet ska kostnader för allmän plats "stomme" tas ut av fastighetsägarna vid laga kraft. Det innebär en risk för ökade kostnader om utbyggnad av den allmänna platsen blir högre, än den kalkylerade, för staden. Likaså om det dröjer lång tid mellan att exploateringsbidrag erläggs till dess att delar av den allmänna platsen ska byggas ut. Vidare finns då en risk att behöva dra ner på kvaliteter (material och funktioner). Det finns även en risk att kommande detaljplaner inom delområde 2, vilka

ska bidra med pengar till ”stommen”, aldrig blir av. Det skulle påverka det ekonomiska resultatet av stommen negativt eftersom större delen av utbyggnaden kommer ske inom DP2, DP3 och DP4.

Beroenden mellan detaljplaner inom Backaplan

Det finns flera beroenden mellan denna detaljplan och DP3 vilket medför att stadsbyggnadsförvaltningen har ställt krav om att exploateringsavtal ska vara tecknade för detaljplanen och DP3 innan någon av detaljplanerna kan antas. Det finns således risk att avtalsförhandlingen i DP3 kan medföra en fördröjd tidplan för detaljplanen.

Detaljplanen omfattar inte planläggning av skola. Behovet av skolplatser för detaljplanen kommer lösas inom DP3. Detaljplanen säkerställer 8 avdelningar förskola i privat regi, men detaljplanen har behov av totalt 9 avdelningar. Det löses genom att förskola uppförs inom kommande detaljplan för kv.52 (Backa 173:2).

Exploateringsförvaltningen behöver teckna avtal med en fastighetsägare DP3 för att kunna iordningställa en tillfällig skyfallslösning till dess det finns planstöd för skyfallsanläggning inom DP3, detta för att säkerställa detaljplanens genomförande. Förhandlingen kan medföra en tidsfördröjning.

Befintliga byggnader

En förutsättning för att kunna genomföra framtaget trafikförslag är att byggnaden inom tomträtten Backa 173:2 rivs innan Deltavägen ska byggas om. För de fall byggnaden inte rivs inom tänkt utbyggnadstidplan kan det få konsekvenser på genomförandet avseende kostnad och utförande. Exploateringsnämnden har tagit beslut om att säga upp tomträtten.

Detaljplanens struktur medför att nya kvartersgränser korsar befintliga byggnader. En förutsättning för genomförande av detaljplanen är således att byggnaderna rivs. Likaså kan en fördröjd rivning medföra en tidsfördröjning i genomförandet.

Strandskydd

Inom detaljplanen föreslås att det inträdande strandskyddet upphävs vilket säkerställer parkens genomförande. Om strandskydd återinträder innebär det en omfattande dispenshantering för parkens funktioner och anläggningar som kommer att innebära ökad administration och kostnad samt verka tidsfördröjande.

Dispens alléträd

Inom detaljplanen finns ett antal alléträd. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att dispens medges för avverkning av dessa alléträd för att genomföra den tänkta strukturen i detaljplanen. Beslut om dispens krävs innan Stadsbyggnadsnämnden kan tillstyrka detaljplanen. Om inte dispens ges krävs ett omtag av strukturen.

Höjder i plankarta

Höjder har satts i plankartan för att säkra skyfallsvägar genom området. Under framtida projektering kan andra förutsättningar framträda som gör att höjderna behöver justeras. Det innebär risk för suboptimerade och kostnadsdrivande lösningar eller behov av planändring.

Höjder nya broar

För att säkra framkomlighet för Kvillebäckens skyfallsled vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1.2 hamnar den nya kollektivtrafikbron högt i relation till befintliga höjder

på omgivande mark och den befintliga Färgfabriksbron. Detta medför att intilliggande mark behöver höjas vilket medför kostsamma geotekniska åtgärder samt utmaningar med tillgänglighet. Även gångbron som planeras i Kvillebäcksparkens södra del kan bli svår att genomföra av samma orsak.

Dämning av Kvillebäcken

Göteborg Energi AB har år 2023 anlagt en fjärrvärmeledning under Kvillebäcken söder om Lundbyleden, inom Frihamnen. Ledningen har anlagts på en högre nivå än planerat vilket medför dämning av Kvillebäcken som får påverkan på Backaplans stadsutveckling och pågående detaljplanering. Göteborg Energi ska tillsätta en arbetsgrupp som ska föreslå åtgärder i syfte att dämningseffekten uteblir.

Tillstånd för vattenverksamhet

Arbetet med att ta fram ansökningshandlingar har påbörjats våren 2025 och bedömd tidplan för tillståndprocessen är ca 3 år. Stadsbyggnadsförvaltningen kommer att ta beslut om detaljplanen kan antas efter att länsstyrelsen lämnat beslut om betydande miljöpåverkan. Om stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att tillståndet behövs innan detaljplanen kan antas medför det en tidsfördröjning. Å andra sidan har exploateringsförvaltningen upplyst stadsbyggnadsförvaltningen om att det finns risk att, om detaljplanen antas innan tillstånd för vattenverksamhet har givits, tillstånd inte ges och att det medför att detaljplanen inte kan genomföras.

Allmän plats

Detaljplanen ställer krav om byggnation i fastighetsgräns mot allmän plats vilket medför att vissa privata anläggningar behöver anläggas inom allmän plats såsom stuprör, länkplattor, dagvatten- och dräneringsledningar och påplintar mm. Området är sättningsbenäget och kan medföra att det bl.a. skapas nivåskillnad mellan länkplattor och gångbana, vilka kommer att behöva åtgärdas. Sättningskador kan medföra ett ökat framtida underhåll. Exploateringsförvaltningen har tagit fram ett förslag för hur privata anläggningar i allmän plats, som är nödvändiga för detaljplanens genomförande, ska hanteras och exploateringsförvaltningen kan således se en genomförbarhet av detaljplanen, även om den kan medföra ökade driftskostnader.

I arbetet med trafikförslag och ledningssamordning har projektet konstaterat att det finns små marginaler för justeringar vilket medför att skulle det tillkomma krav, anläggningar eller dylikt som påverkar utformningen av den allmänna platsen finns det risk att både innehåll och kvalitet påverkas.

Bestämmelsen *plantering 1* belägen mellan kv. 62 och 63 bör utgå. Gatan förväntas bli relativt hårt belastad av leveranser och trafik till garagen. Planteringsgränser är anpassade för att med små marginaler uppfylla krav på siktförhållanden, svep och körspår för lastbilar. Om förutsättningarna förändras, t.ex. genom ändrad användning av kvarteren som medför ökad eller förändrad trafik, kan gatans utformning behöva anpassas. I sådana fall kan planbestämmelsen utgöra ett hinder för nödvändiga förändringar.

Trafiksystem

Gatustrukturen har anpassats för att uppnå målen i ”Trafikstrategi för en nära storstad” (TN 2014). Blir trafikmängderna större bildas köer som kan medföra problem.

Efter Trafikverkets yttrande vid samråd för detaljplanen har exploateringsförvaltningen och Trafikverket tecknat en avsiktsförklaring kopplat till stadsutvecklingen i Backaplan

och dess påverkan på moten på Lundbyleden. Om avtalet inte kan uppfyllas medför det att Göteborgs kommun får kostnader för ombyggnad. För att minska risken för sådana kostnader ska ett avtal om finansiering och genomförande av ett åtgärds paket kopplat till Mobilitet Backaplan ha tecknats mellan fastighetsägare och Staden innan detaljplanen tillstyrks/antas. En av åtgärderna som gjorts i planarbetet är att plankartan har en begränsning av mängden BTA bilparkering som får anläggas, för att säkerställa att det inte byggs mer parkering än mobilitet- och parkeringsutredningen anger motsvarar trafikstrategins mål. Exploateringsförvaltningen har identifierat att antal BTA bilparkering som får anläggas enbart gäller underbyggnad under kvarteren. Exploateringsförvaltningen anser att begränsning bör ske även för underbyggd kvartersmark i plankartan för att uppnå syftet.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningens bedömning av planförslaget

Exploateringsförvaltningen anser att planförslaget på flera sätt bidrar till att uppnå förvaltningens uppdrag och stadens mål. Detaljplanen bidrar med ett stort antal bostäder, bidrar till utvecklad kollektivtrafik vid en befintlig kollektivtrafiknod, främjar gående och cyklisterna i gatunätet samt begränsar antalet parkeringsplatser, vilket skapar goda förutsättningar för hållbart resande och således minskade utsläpp som ligger i linje med Göteborgs Stads mål om minskad klimatpåverkan från transporter. Detaljplanen skapar förutsättningar för ny spårväg samt koppling för kollektivtrafik mot Swedenborgsplatsen vilket ligger i linje med styrdokumentet ”Göteborg 2035 trafikstrategi för en nära storstad”. Detaljplanen främjar gröna och blå stråk genom att skapa förutsättningar för en ökad krontäckning, utökad stadsdelspark med ekologiska kantzoner som bidrar med ekosystemtjänster. Stadsdelsparken kopplas samman med tillkommande bostadsnära parker, inom detaljplanen och i DP3, genom ett grönt promenadstråk. I flertalet gator skapas öppen grön dagvattenhantering. Detta överensstämmer med Göteborgs översiktsplan och kommunens mål om ”att alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö”. Sammantaget bidrar detaljplanen till att utveckla Backaplan från ett bilburet handelsområde med stora asfalterade parkeringsytor till att bli Hisingens nya centrum.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i huvudsak omhändertagit de synpunkter som fastighetsnämnden, trafiknämnden och park- och naturnämnden yttrande sig kring vid samråd. Exploateringsförvaltningen bedömer dock att planlägga byggrätt i direkt anslutning till allmän plats är genomförbart men det kan medföra ökade anläggnings- samt drifts- och underhållskostnader.

Exploateringsförvaltningen gör bedömningen, utifrån de risker och osäkerheter som har identifierats, att följande punkter bör beaktas i planförslaget:

- Bestämmelsen *plantering 1* belägen mellan kv. 62 och 63 bör utgå.
- Begränsning av mängden BTA bilparkering per kvarter bör gälla även underbyggd allmän plats mellan kvarter 57-59 samt under ”Skolgatan”.
- Det finns behov att studera utfartsmöjligheten för Backa 173:2 (kv.52) ytterligare för att säkerställa genomförbarheten av trafikförslaget i anslutning till fastigheten.

Planförslagets nuvarande utformning förutsätter att dispens ges för alléträd innan detaljplanen tillstyrks i stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och är positiva till planförslaget och förutsätter att erforderliga avtal tecknas före tillstyrkande/antagande av detaljplanen. Den samlade bedömningen av exploaterings konsekvenser är rimliga i förhållande till de nyttor som detaljplanen medför.

Beslut om genomförande

Planförslagets nuvarande utformning förutsätter att ett beslut om fortsatt planering för Backaplan delområde 2 ("planeringsbeslut") samt omvandling av Hjalmar Brantingsgatan, del Backaplan inom stadsdelen Tingstadsvassen (SBN 2025-06-17) tas i kommunfullmäktige.

Exploateringsförvaltningen avvaktar med beslut om genomförande till dess att kommunfullmäktige har tagit beslut om nytt "planeringsbeslut" samt att exploateringsavtal har tecknats för detaljplanen för att säkerställa ett genomförbart detaljplaneförslag. Beslut om genomförande ska tas i exploateringsnämnden och i kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

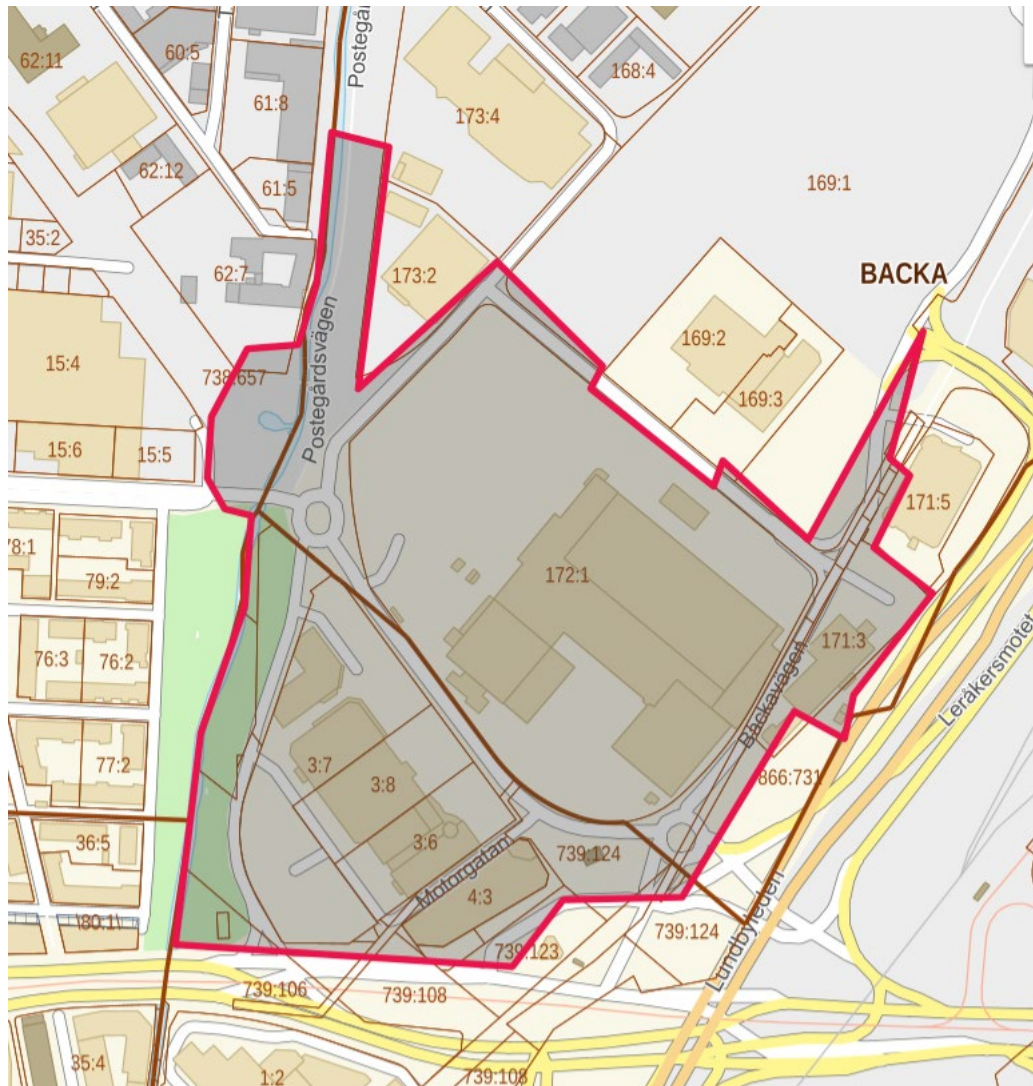
Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Översiktskarta

Detaljplanen ligger inom markerad cirkel.



Detalj-karta med fastighetsbeteckningar



Illustrationskarta över planerat område med kvartersnummer och begrepp/namn som används i tjänsteutlåtandet.

