

Stadsbyggnadsförslag

Förskola, skola, bussgata samt bostäder längs Swedenborgsgatan och
skola/förskola längs Deltavägen



Datum: 2024-03-01



Innehåll

Ärendet	3
Bakgrund	3
Stadsbyggnadsförslaget	4
Målbild och innehåll	4
Syftet med stadsbyggnadsförslaget	4
Styrande dokument och tidigare beslut	5
Vision Älvstaden	5
Översiktsplan	6
Program för Backaplan och Ekonomiskt inriktningsbeslut	7
Förutsättningar	7
Planeringsförutsättningar för Västra Backaplan	7
Förutsättningar utifrån tillgång på yta, trafiklösning och ledningsförläggning	8
Ekonomiska förutsättningar, övergripande markstrategi och plan för markanvisning ..	10
Bedömning	11
Grov gemensam tidplan för det kommande arbetet	12
Prioriteringsgrund för fortsatt arbete	12



Stadsbyggnadsförslag Förskola, skola, bussgata
samt bostäder längs Swedenborgsgatan och
skola/förskola längs Deltavägen

Stadsbyggnadsförslag

Ärendet

Diarienummer: SBF-24-00300 och SBF 24-00301, EXF-2023-02301

Handläggare SBF/EXF: Karin Slättberg (SBF) och Camilla Lidholm (EXF)

Stadsområde: Hisingen Centrum

Fastigheter: Fastigheterna Kvillebäcken 62:11 och 62:12 samt Backa 173:2
(upplåtna som tomträtter) samt Kvillebäcken 738:657

Fastighetsägare: Göteborgs Stad

Ärendetyp: Stadsbyggnadsförslag

Bakgrund

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.

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.

Förslaget ligger i linje med gällande översiktsplan (2022), planprogram för Backaplan (april 2019) och 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 (oktober 2022).

Stadsbyggnadsförslag Förskola, skola, bussgata
samt bostäder längs Swedenborgsgatan och
skola/förskola längs Deltavägen

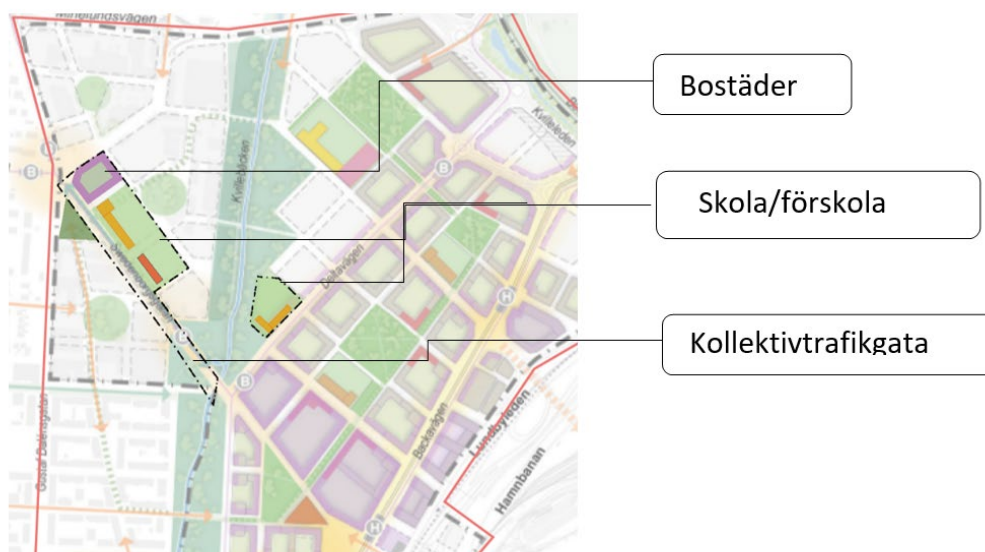
Stadsbyggnadsförslaget

Målbild och innehåll

Backaplan skall utvecklas till en hållbar, tät och grön stadsdel. Backaplans effektmål är långsiktiga mål där utfallet först kan mätas flera år efter genomfört projekt:

- 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.

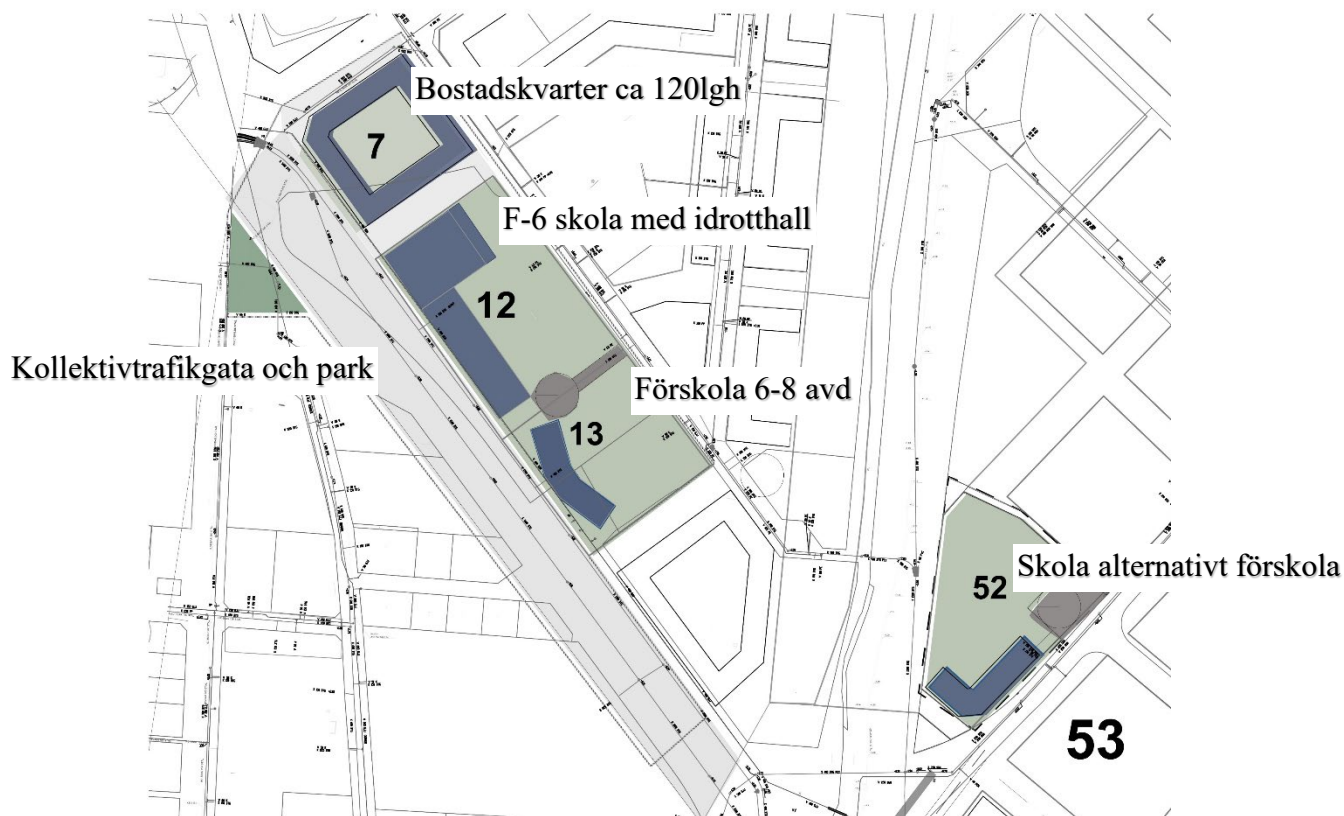
Målbilden för stadsutvecklingen på Backaplan är en blandad stadsdel där det offentliga rummet och kommunala verksamheter som skolor, förskolor, kulturhus etc. ges en värdig plats och utformning. Stadsbyggnadsförslaget innehåller tre tomter för skol- och förskoleändamål, en kollektivtrafikgata för citybuss inklusive gång och cykelbanor. Förslaget bedöms även kunna inrymma ett bostadskvarter.



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

Syftet med stadsbyggnadsförslaget

Syftet med stadsbyggnadsförslaget är att få beslut om att inleda detaljplaneläggning för att möjliggöra byggandet av 1-2 skolor med ca 3-400 barn i respektive skola samt möjligheten till 1-2 förskolor om 6-8 avd. Utöver det ingår en gata för högprioriterad kollektivtrafik, citybuss samt gång och cykelvägar. Ett bostadskvarter om ca 100-150 lgh bedöms också kunna tillskapas.



Figur 1. Stadsbyggnadsförslag

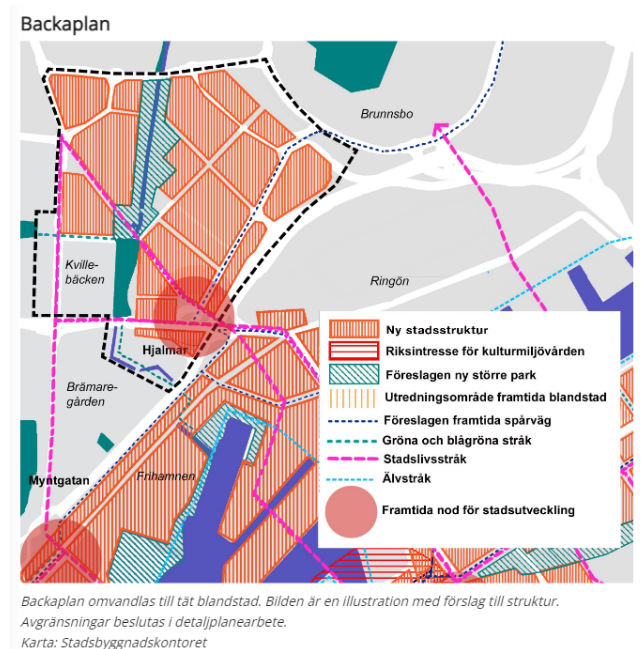
Styrande dokument och tidigare beslut

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.

Stadsbyggnadsförslag Förskola, skola, bussgata samt bostäder längs Swedenborgsgatan och skola/förskola längs Deltavägen

Översiktsplan



Figur 2. Utsnitt ur gällande översiktsplan (KF 2022)

Enligt översiktsplan 2022 har Backaplan en god potential och kapacitet för stadsutveckling. Genom att fortsätta den påbörjade omvandlingen till tät blandstad genom byggandet av stadsdelen Kvillebäckens sydöstra del, kan grunden läggas till en sammanhängande stadsstruktur mellan Hisingsbron och Vågmästareplatsen, vilket är en av förutsättningarna för en stadskärna som växer över älven. Vid omvandling bör äldre byggnader och strukturer sparas i den mån detta är möjligt. Pågående planering har hög ambitionsnivå för gestaltning av kvarter och allmän plats, liksom social blandning med säkerställande av samhällsservice i varje utbyggnadsetapp.

I gränslandet mellan verksamhetsområde och blandstad kan särskild hänsyn behöva tas till eventuella bostads- och verksamhetsetableringar.

Rekommendationer för områdets fortsatt 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.

Stadsbyggnadsförslag Förskola, skola, bussgata samt bostäder längs Swedenborgsgatan och skola/förskola längs Deltavägen

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

Program för Backaplan och Ekonomiskt inriktningsbeslut

Projektet omfattas av Program för Backaplan (BN 2019). Området vid Kvilleplatsen (kv 52 i Figur 1) omfattas av det ekonomiska inriktningsbeslutet. Området väster om Kvillebäcken (kv 7, 12 och 13 samt Kollektivtrafikgata och park i Figur 1) omfattas ej av det ekonomiska inriktningsbeslut som finns för ramavtalsområdet (KF 2019). Hela planprogramsområdet (Figur 3) omfattas dock av Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden (KF 2022).



Figur 3. Program för Backaplan (illustrationsplan)

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

Förutsättningar

Planerade bostäder i stadsdelen genererar behov av fler skol- och förskoleplatser. För att kunna säkerställa såväl att lokalerna blir till, uppförda enligt stadens ramprogram samt få en långsiktigt hållbar ekonomi, bedöms lösningen vara att uppföra dem på kommunal mark.

Förslaget följer översiktsplanen samt det planprogram som antogs för Backaplan 2019.

Planeringsförutsättningar för Västra Backaplan

Som underlag för detaljplanearbetet i delområdet väster om Kvillebäcken (kv 7, 12, 13 samt Kollektivtrafikgata och park i Figur 1), avser Stadsbyggnadsförvaltningen att fortsatt arbeta med fördjupade studier för Väster om Kvillebäcken. Grunden utgörs av den

Stadsbyggnadsförslag Förskola, skola, bussgata samt bostäder längs Swedenborgsgatan och skola/förskola längs Deltavägen

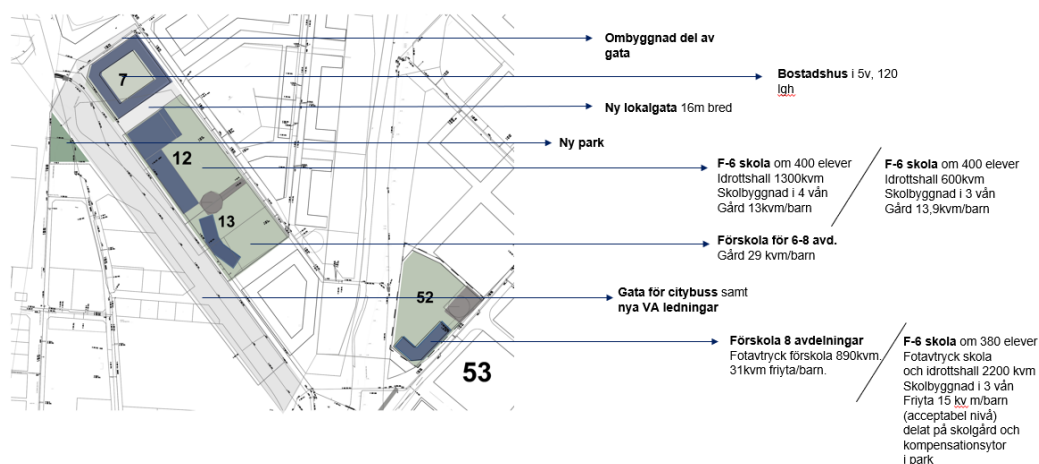
övergripande programidé och de riktlinjer för kommande detaljplaner som anges i Program för Backaplan. Studierna utgår från Program Backaplan och innebär en fördjupad kartläggning och analys av förutsättningar för fortsatt planering samt att formulera inriktning för strategiska planeringsfrågor, vilka inte bedöms kunna hanteras i varje enskild kommande detaljplan. Till dessa frågor hör bl a klimatanpassning - en övergripande lösning för skyfall, lösa en övergripande trafikstruktur för alla trafikslag, parkering, grönstrukturfrågor, övergripande ledningsplanering, fördjupad beskrivning av sociala och kulturella värden och genomförandefrågor/ekonomi.

Exploateringsförvaltningen kommer att driva ett parallellt arbete med ekonomisk förstudie (EFS) då den struktur, etappindelning och tidshorisont som är möjlig är starkt kopplat till exploateringsekonomin.

Förutsättningar utifrån tillgång på yta, trafiklösning och ledningsförläggning

I projektutvecklingsarbetet har följande förutsättningar studerats och bedöms vara uppfyllda:

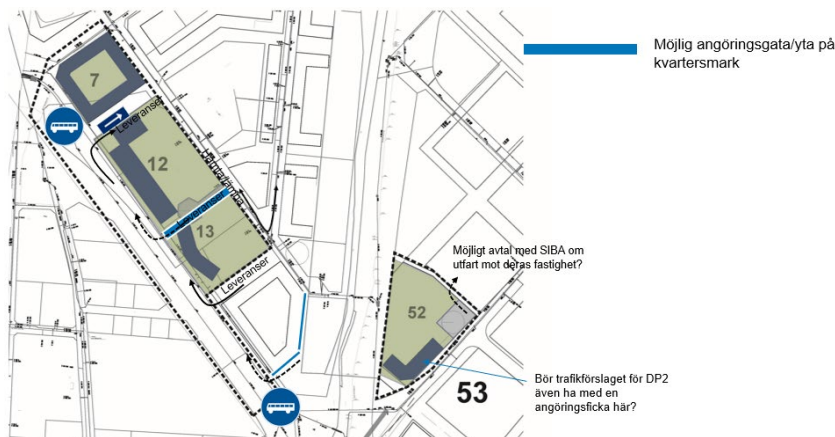
- *Möjligheten att inrymma såväl olika alternativ för byggnader som friyta enligt stadens riktlinjer för skola och förskola*



Figur 4. Tillgång på yta för skola och förskola i respektive kvarter

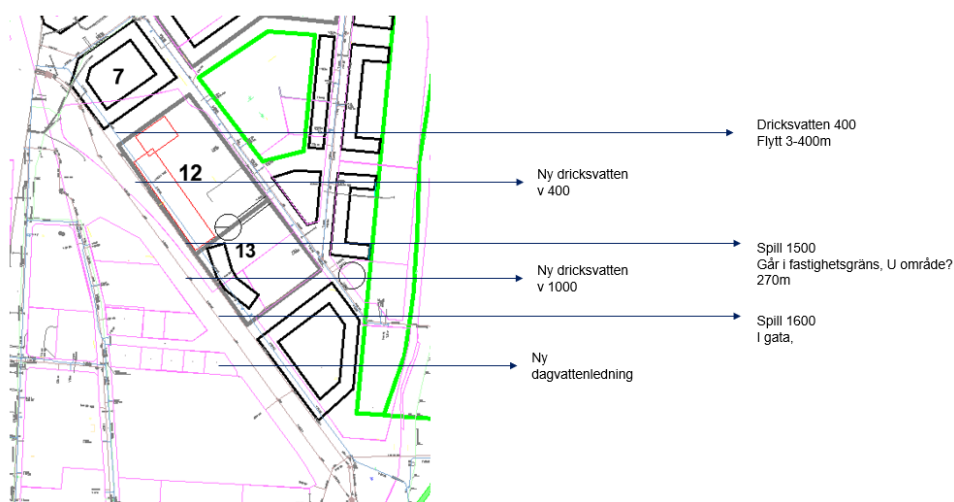
Stadsbyggnadsförslag Förskola, skola, bussgata
samt bostäder längs Swedenborgsgatan och
skola/förskola längs Deltavägen

- *Principer, ytbehov och möjlig struktur för angöringstrafik*



Figur 5. Möjlig lösning för angöring till kvarteren

- *Översiktligt behov av gatubredder med hänsyn till såväl trafikala behov som underjordiska ledningar*



Figur 6. Översiktligt ledningsbehov

- Bussgatan
 - Mycket stort ledningspaket med befintliga och tillkommande ledningar. Viktigt att ta höjd i sektionen för att möjliggöra träd i gatan. Sannolikt att det är utrymme under mark som styr bredden snarare än de trafikala anspråken.
 - Trafikala anspråk:
 - 8m körfält
 - Yta behövs för mittrefuger för att möjliggöra övergångsställen, 2-4m (4m mittförlagd trädrad?)
 - Trädrader – möbleringszoner 2*3m
 - Pendelcykelbana (enkelriktade, 1000cyklister/h) 2*3m



Stadsbyggnadsförslag Förskola, skola, bussgata
samt bostäder längs Swedenborgsgatan och
skola/förskola längs Deltavägen

- Gångbanor 2*4m
 - Summa: $8+4+6+6+8=32$ m
- Angöringsgator norr och söder om kv 12-13
 - 2*3m gångbanor
 - 5,5m körbana + 2,5m kantstensparkering
 - 2m trädrad
 - Summa: = 16 m
- Förslaget antar befintlig gatustruktur norr om bussgatan (Ångpannegatan, Turbingatan, Magnetgatan).
- Kalkyl för kommande detaljplan behöver ta höjd för att bygga om och förbättra Ångpannegatan för att passa nytt syfte (från industrigata till lokalgata vid skola/förskola/bostäder).
 - Även torgbildning med vändmöjlighet i slutet av Ångpannegatan behöver inkluderas. + GC-bro över bäcken mot kv 52
 - Inkludera medel för åtgärder i Magnetgatan, norr om kv 7

Ekonomiska förutsättningar, övergripande markstrategi och plan för markanvisning

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) 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. Markstrategin är således att i första hand nyttja kommunal mark och i andra hand förvärva mark för kommunala ändamål. För det bostadskvarter om ca 100-150 lgh som bedöms kunna tillskapa sker en markanvisning utifrån de krav projektet anser lämpligt.

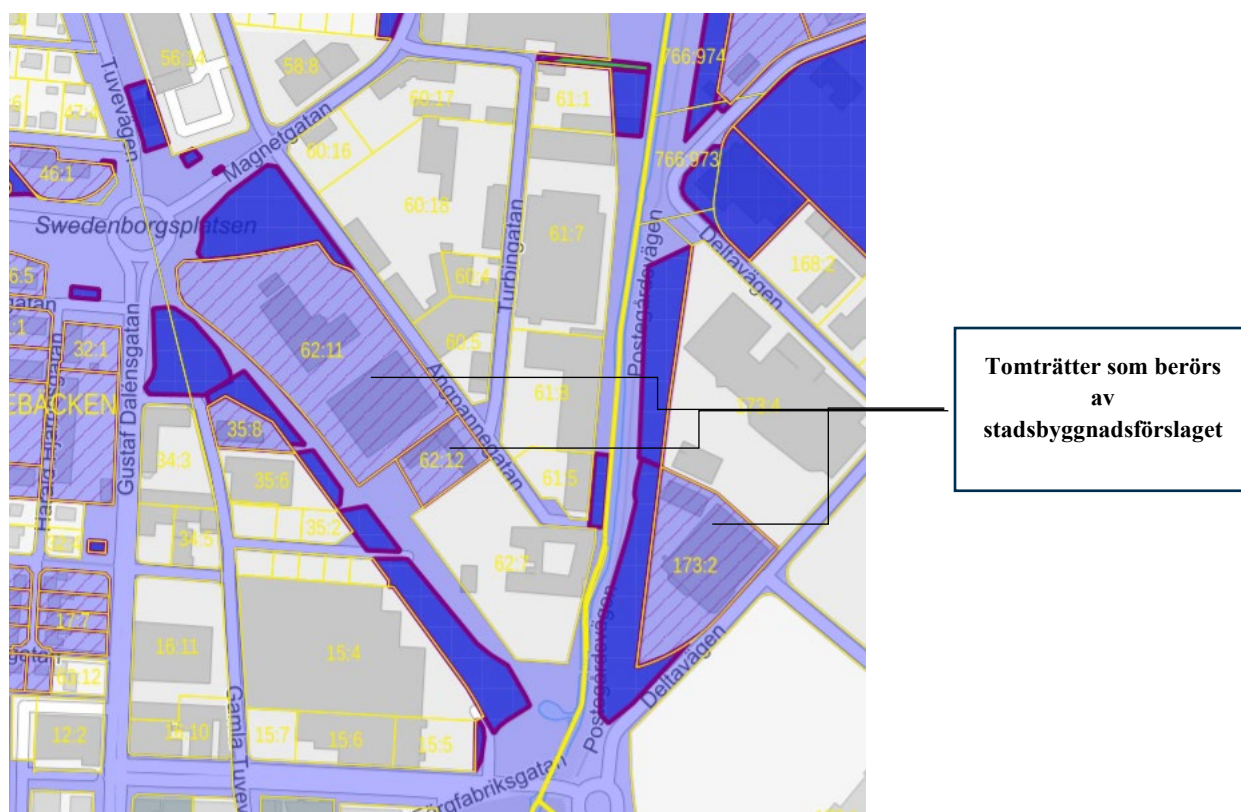
Marken som staden äger i Backaplan är till huvudsaklig del upplåten med tomträtter varav tre större tomträttsavtal löper ut 2028/29 samt 2029/30, vilket sammanfaller väl med planerad utveckling av Backaplan. För en stadsutveckling i balans samt målet om rådighet över skolor och förskolor föreslås tomträtterna sägas upp och marken planläggas för skola och förskola samt kollektivtrafik. Detta enligt det tidigare inriktningsbeslutet gällande tomträtter i Backaplan som Exploateringsnämnden fattade i maj 2023.

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 ses som en del i den större utvecklingen som sker inom Backaplan, där det är avgörande att i tidigt skede säkerställa funktioner som skola och förskola.

Exploateringsförvaltningen kommer att ta fram fördjupning av tidigare framtagen ekonomisk förstudie som del av de fördjupade studierna av området Väster om

Stadsbyggnadsförslag Förskola, skola, bussgata samt bostäder längs Swedenborgsgatan och skola/förskola längs Deltavägen

Kvillebäcken. Förvaltningen kommer även att ta fram en beskrivning av hur exploateringsbidrag i enlighet med PBL 6 kap. 40 § och i enlighet med stadens ”Riktlinjer för exploateringsavtal” avses fördelas. Exploateringsbidrag som tas ut av fastighetsägare vid etappvis utbyggnad, alltså även för investeringar som görs innan ett exploateringsavtal ingås, kommer att redovisas i särskild ordning och beslutas av Exploateringsnämnden.



Figur 7. Tomträtter (streckad yta), kommunägd mark upplåten med arrende (mörk helfärgad yta), kommunägd mark (ljusare helfärgad yta)

Bedömning

Stadsbyggnadsförslaget är en viktig pusselbit i målet om Backaplans stadsutveckling mot en socialt hållbar och blandad stadsdel. Förslagen utveckling är i linje med översiktsplanen och planprogram för Backaplan. Förslaget följer Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler (oktober 2022). Riktlinjen grundar sig på en bedömning om en fördelaktig ekonomisk långsiktig hållbarhet, då staden har rådighet över skolor och förskolor i kommunen. Att tomträtter sägs upp i de fall kommunen ser behov av att lösa sitt ansvar gällande kommunal service eller infrastruktur är det mest



Stadsbyggnadsförslag Förskola, skola, bussgata samt bostäder längs Swedenborgsgatan och skola/förskola längs Deltavägen

ekonomiska, sett ur hantering av skattemedel. Utvecklingen bedöms behövas för såväl för området såväl öster som väster om Kvillebäcken.

De ekonomiska konsekvenserna i sin helhet behöver bedömas utifrån de kommande föreslagna planavgränsningarna i ett arbete, som delvis kommer att ske inom arbetet med fördjupade studier för Västra Backaplan. I detta arbete kommer en kalkyl att tas fram och ett ekonomiskt inriktningsbeslut kommer att tas fram för stadsutvecklingen inom förstudieområdet.

Med grund i styrande dokument och tidigare beslut, de nu redovisade förutsättningarna samt det nära och kontinuerliga arbetssätt som huvudprogrammet för Backaplan ger, är samtliga förvaltningar överens om behovet, nivå på stadsbyggnadsförslaget samt vilka de kommande stegen ska vara.

Grov gemensam tidplan för det kommande arbetet

Stadsbyggnadsförslaget föreslås prövas i två olika detaljplaner.

För förslaget om skola längs Deltavägen inom kv 52 (se Figur 1) är det en prioriterad plan som föreslås startas omgående och bör vara klar i samband med DP2 och DP3, då utveckling enligt dessa planer är beroende av denna skola/förskola för att klara behovet av social service som genereras av tillkommande bostäder.

För området Väster om Kvillebäcken (se Figur 1) föreslås en starttid som möjliggör för färdig plan i samband med markåtkomst.

Prioriteringsgrund för fortsatt arbete

Detta stadsbyggnadsförslag är framtaget med hänsyn till behov av att påvisa ett kommunalt, gemensamt ställningstagande och behov av kommunal service samt prioriterad kollektivtrafik just på denna plats, dvs. en plats som utgörs av tomträtter. Detta ställningstagande sker tydligast genom ett beslut om att kommunen är redo att starta ett planarbete här. Ställningstagandet är avgörande i fortsatta samtal med tomträttsinnehavarna. För att en planläggning skall vara aktuell, förutsätts att ett beslut fattas i Exploateringsnämnden om att säga upp berörda tomträtter då syftet är att utveckla förskola/skola med kommunalt ägande. Stadsbyggnadsnämndens beslut om planuppdrag är ett starkt stöd som motiv till uppsägningen av tomträtterna.

De fördjupade studierna och den ekonomiska förstudien för Västra Backaplan kommer att omfatta delar av detta stadsbyggnadsförslag.

Sakfrågor behöver studeras närmare sker dels inom ramen för arbetet med fördjupade studier, dels i kommande detaljplanearbete.

Väsentliga frågor är:



Stadsbyggnadsförslag Förskola, skola, bussgata
samt bostäder längs Swedenborgsgatan och
skola/förskola längs Deltavägen

- Översvämningsrisk och skyfallshantering
- Trafikstruktur och gatubredder
- Kvartersutformning och angöringsytor
- Parkeringslösning
- Ledningsbehov och ledningsförläggning samt ledningsflytt
- Gestaltningsfrågor kvarter och allmän plats
- Genomförandefrågor och ekonomi

Inom området väster om Kvillebäcken finns även privata aktörer, som arbetar med utveckling av projekt för sina fastigheter. Det kan innebära en annan lämplig planavgränsning för de delar som ligger väster om Kvillebäcken än den som anges i denna rapport.