



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 24-03-01

SBN 24-03-26

Diarienummer SBF-2024-00300

Handläggare

Karin Slättberg

Telefon: 031-368 17 32

E-post: karin.slattberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Stadsbyggnadsförslag och uppdrag för detaljplan för förskola, skola, bussgata samt bostäder längs Swedenborgsgatan (Kvillebäcken 62:11 m fl) inom stadsdelen Kvillebäcken

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Kommunen avser att inleda detaljplanläggning för förskola, skola, bussgata samt bostäder längs Swedenborgsgatan inom stadsdelen Kvillebäcken (område markerat med röd ring inom delområde 3 i karta sid 2 i tjänsteutlåtandet).
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2026 och bedöms ta 2-3 år.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för förskola, skola, bussgata samt bostäder längs Swedenborgsgatan med utökat förfarande.

Sammanfattning

Exploateringsförvaltningen har, med utgångspunkt i Planprogram för Backaplan (2019), tillsammans 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 på sid 2) samt skola/förskola vid Deltavägen inom stadsdelen Backa (inom delområde 2, se karta på sid 2). Beslutsförslag för området inom delområde 2 tas för tydlighetens skull upp som ett separat ärende.

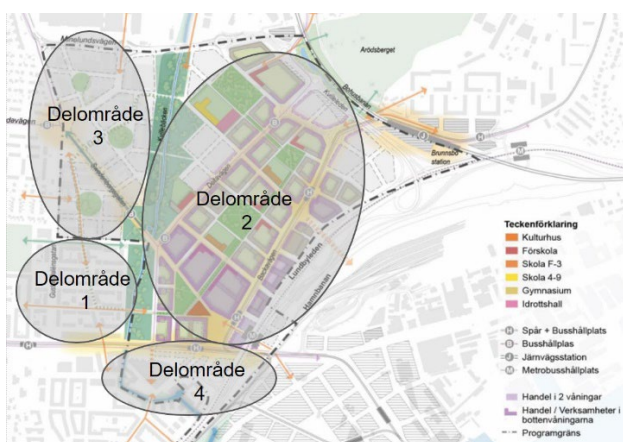
Stadsbyggnadsförslaget ingår som en del i utvecklingen av Älvstadens delområde Backaplan där en omvandling av Backaplan sker med ca 5000 bostäder i pågående planering och ca 2-4000 bostäder i kommande planering. För en långsiktigt hållbar stadsutveckling behöver stadsdelen säkerställa skolor och förskolor samt goda möjligheter till bra kollektivtrafik. Föreslagen planläggning är en förutsättning för kommande planering i delområde 2 och 3.

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 utbyggnadsplanering, trafikstrategi och grönstrategi.

Aktuellt ärende avser området längs Swedenborgsgatan inom delområde 3 Väster om Kvillebäcken. Förslaget innebär möjlighet att bygga en skola med ca 3-400 barn samt möjligheten till en förskola om 6-8 avd. Utöver det ingår en gata för högprioriterad kollektivtrafik, citybuss samt gång och cykelvägar. Ett bostadskvarter om ca 100-150 lägenheter bedöms kunna tillskapas.

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. Ärendet tas upp i Exploateringsnämnden i april. Stadsbyggnadsnämndens beslut om planuppdrag är ett starkt stöd som motiv till uppsägningen av tomträtterna.



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. Tomträttsavtalen för berörda fastigheter inom delområde 3 är möjliga att säga upp vid årsskiftet 2029/30. 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. 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 2023².

Förslaget planområde (inom delområde 3) omfattas ej av det ekonomiska inriktningsbeslutet för Backaplan (KF 2019). Hela planprogramsområdet omfattas dock av Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden KF 2022-03-24³.

För Västra Backaplan (delområde 3) är avsikten att, med utgångspunkt i planprogrammet, ta avstamp i fördjupade studier med syfte att reda ut de systemfrågor som har en påverkan på hela området och som inte kan lösas i respektive plan. Som del av detta arbete, kommer en fördjupning av tidigare framtagen ekonomisk förstudie göras samt att en beskrivning av hur exploateringsbidrag i enlighet med PBL 6 kap. 40 § och i enlighet med stadens Riktlinjer för exploateringsavtal⁴ ska tas fram.

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.

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 2022-03-24 - Kommunfullmäktige - Nämndhandlingar - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#) Handling nr 48

⁴ [Sammanträde Exploateringsnämnden 2023-05-22 - Exploateringsnämnden - Nämndhandlingar - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#) Handling nr 24

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 förslaget innebär att en god boendemiljö kan åstadkommas i den mening att skapa 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 förslagets 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 miljökvalitetsnormer 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.

Bedömning ur social dimension

Stadsbyggnadsförslaget i sin helhet 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 stadsbyggnadsförslaget. Friyta i linje med stadens riktlinjer för förskola och skola (KF beslut 1 feb 2024)⁵ bedöms kunna tillskapas på egna fastigheter. Förslaget 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

⁵ [Göteborgs Stad kommunfullmäktige \(goteborg.se\)](https://goteborg.se/goteborgs-stad/kommunfullmaktige)

Ärendet

Ärendet gäller beslut om att inleda planläggning för ett av två delområden (aktuellt område inom delområde 3) enligt föreliggande stadsbyggnadsförslag.

Området ligger inom Backaplan. Stadsbyggnadsförslaget innebär möjlighet att bygga en skola med ca 3-400 barn samt möjligheten till en förskola om 6-8 avd. Utöver det ingår en gata för högprioriterad kollektivtrafik, citybuss samt gång och cykelvägar. Ett bostadskvarter om ca 100-150 lägenheter bedöms kunna tillskapas.

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 stadskärnan 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 akt 1480K-II-3101 anger industriändamål och trafikområde. Genomförandetiden har gått ut.

För del av området gäller tomtindelning 1480K-III-5773.

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

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förenlighet med översiktsplanen och övergripande mål för utveckling av Backaplan

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsstrategi, 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.

Aktuellt område berörs 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 den föreslagna strukturen, 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:

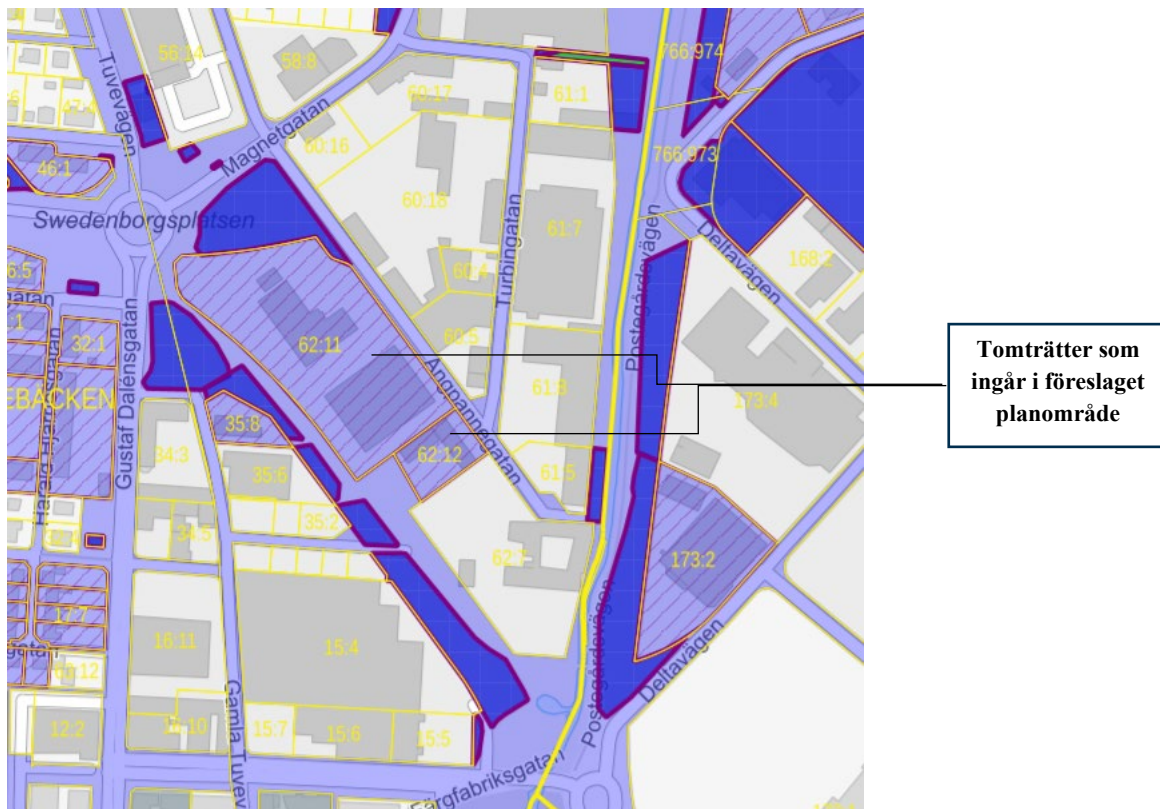
- Backaplan blir Hisingens centrum och är en del av att stadskärnan växer över älven.
- Backaplan blir en socialt hållbar och blandad stadsdel.
- Backaplan byggs för en långsiktig ekologisk hållbarhet och robusthet.
- Backaplan är en ekonomiskt hållbar stadsdel.
- Backaplan är en stadsdel med kvalitativ 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 skall i sin helhet ses som en del i den större utvecklingen som sker inom Backaplan. Inom delområde 3 är i princip all kommunal mark upplåten med tomträtter, där några av avtalen är uppsägningsbara årsskiftet 2029/30, vilket sammanfaller väl med planerad utveckling av Backaplan. Stadsbyggnadsnämndens beslut om planuppdrag är ett starkt stöd som motiv till uppsägningen av tomträtterna.

För det bostadskvarter om ca 100-150 lägenheter, som bedöms kunna tillskapas, sker en markanvisning utifrån de krav projektet anser lämpligt.



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

Förutsättningar och förslag

Stadsbyggnadsförslaget 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 samt möjligheten till en förskola 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 kunna tillskapas.

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:

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

- Principer, ytbehov och möjlig struktur för angöringstrafik
- Översiktligt behov av gatubredder med hänsyn till såväl trafikala behov som underjordiska ledningar

Övriga frågor av strategisk karaktär kommer att utredas och sammanställas i fördjupade studier för området väster om Kvillebäcken. Arbetet tar sin utgångspunkt i planprogrammet och skall ligga till grund för fortsatt planering av den större stadsutvecklingen i Västra Backaplan (delområde 3).

De fördjupade studierna har som syfte att klargöra de systemfrågor som har en påverkan på hela området och som inte kan lösas i respektive plan, t ex hantering av översvämningsrisker och skyfall. Som del av detta arbete, kommer en fördjupning av tidigare framtagna ekonomisk förstudie göras samt att en beskrivning av hur exploateringsbidrag i enlighet med PBL 6 kap. 40 § och i enlighet med stadens Riktlinjer för exploateringsavtal⁶ ska tas fram.

De fördjupade studierna kommer att omfatta även det område som detta beslutsförslag avser. Projektutvecklingen har därmed bara utförts till absolut nödvändig detaljeringsnivå.

Beslut om bifall till förslaget att inleda detaljplanläggning för området inom delområde 3 föreslås. Planarbetet bedöms bli medelstort.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Detta förslag 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. För området inom delområde 3, föreslås en starttid som möjliggör för färdig plan i samband med markåtkomst.

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. Ärendet tas upp i Exploateringsnämnden i april.

Sakfrågor, som behöver studeras närmare sker dels inom ramen för arbetet med fördjupade studier inkl. ekonomisk förstudie för delområde 3 - väster om Kvillebäcken, dels i kommande detaljplanearbete. Till dessa frågor hör:

- Översvämningsrisk och skyfallshantering
- Trafikstruktur och gatubredder
- Kvartersutformning och angöringsytor
- Parkeringslösning
- Ledningsbehov och ledningsförläggning samt ledningsflytt

⁶ [Sammanträde Exploateringsnämnden 2023-05-22 - Exploateringsnämnden - Nämndhandlingar - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#) Handling nr 24

- Gestaltungsfrågor kvarter och allmän plats
- Genomförandefrågor och ekonomi

Inom området väster om Kvillebäcken finns privata aktörer som arbetar med utveckling av projekt för sina fastigheter. Bifall till ansökan om planbesked från dessa privata aktörer, kan medföra en annan, kommande lämplig planavgränsning för de delar som inom delområde 3 än den som anges i detta tjänsteutlåtande.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan