



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-06-22

SBN 2023-08-22

Diarienummer SBF-2023-00570

Handläggare

Susanne Hagberg

Telefon: 031-368 16 28

E-post: susanne.hagberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder, kontor och verksamheter med mera vid Forskningsgången (Lindholmen 6:5, 6:10) inom stadsdelen Lindholmen

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för bostäder, kontor med mera vid Forskningsgången inom stadsdelen Lindholmen.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2026 och bedöms ta 3 år.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder, kontor med mera vid Forskningsgången inom stadsdelen Lindholmen med utökat förfarande.

Sammanfattning

Förslaget innehåller totalt ett tillskott på ca 112 000 kvm BTA, fördelat på kontor, konferenslokaler, forsknings- och undervisningsmiljöer, boende och service. Avsikten är att ca 25% av tillförd area ska användas till bostadsändamål, med spridning mellan bostadsformer så som korttidsboende, studentlägenheter, hyresrätter och bostadsrätter. Bottenvåningar med service i anslutning till allmänt tillgängliga gångstråk och platsbildningar.

Förslaget bedöms förenligt med översiktsplanen för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 i det avseende att området för aktuell planansökan ligger inom utpekad nod för stadsutveckling. Översiktsplanen rekommenderar att kunskapsnoden Lindholmen stärks genom vidareutveckling av befintliga klusterbildningar för fordonsindustri, it, media, kreativa näringar och akademisk forskning. Området är även utpekad som högskole- och universitetsområde.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att en vidare utveckling av området är lämplig, men att en sådan behöver studeras vidare och vidareutvecklas. Området för planbesked berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad (GUI). Förvaltningen bedömer att förslaget är en utveckling av det som föreslås för området och att det stämmer relativt väl med GUI:n men med större kvarter. Lämpligheten i detta kommer att

utredas. Ett kommande planarbete ska även följa den struktur och de principer som planprogram Lindholmen redovisar.

Idag har platsen en rutnätsstruktur där gatustrukturen utgörs av kvartersmark. Rutnätsmönstret avses bibehållas och ett antal större volymer föreslås med kringbyggda gårdar. Viktiga huvudstråk bevaras och det blir i detta sammanhang viktigt att säkerställa den allmänna platsen. Livet mellan byggnaderna och hur området upplevs på gatunivå är mycket viktigt och kommer nog att studeras i kommande planarbete.

Förslaget måste anpassas efter översiktsplanens utpekade reservat för spårväg, Lindholmsförbindelsen, och kommande planarbete måste studera så att ingen påtaglig skada sker på riksintresse för kulturmiljövård. Kommande utbyggnad samt befintlig bebyggelse måste säkras från översvämning och högt vatten. Exploateringen kommer att behöva vara med och finansiera ett älvkantsskydd.

Inskickat förslag har en mycket hög täthet. Lämplig exploateringsgrad för området behöver utredas och prövas i kommande planarbete.

Bostädernas placering i området behöver studeras utifrån hur de bäst tillför trygghetsaspekter, bidrar till stadsliv samt utifrån goda boendemiljöer. Boendemiljön för eventuella radhus på tak behöver utredas.

Friytor för lek och rekreation behöver utvecklas, både vad gäller allmän plats och inom kvartersmark. Lindholmen har idag en mycket stor brist på offentliga friytor; såväl bostadsnära parker som stadsdelspark. Andel park- och friyta och andra behov som exploateringen genererar i form av hantering av vatten m.m. ska tillgodoses enligt planprogram Lindholmen. Stråk och gator behöver omhändertas och ses över inom kommande planarbete. Området omfattar idag till stora delar kvartersmark. Det kommer krävas en tydligare uppdelning mellan allmän plats och kvartersmark och behov av planläggning av kvartersmark som allmän plats behöver utredas för att säkra allmän tillgänglighet.

Trädrader inom området kan omfattas av biotopskydd.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Från och med 2021-08-01 kan den som söker planbesked även begära besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas i ett eventuellt planarbete. Möjligheten är en del av den så kallade privata initiativrätten. Syftet är att underlätta för sökanden att ta fram underlag i väntan på att planarbetet kommer igång. Bedömningen är alltid preliminär och en fördjupad bedömning görs inom ramen för planarbetet. Då avgörs även om eventuellt underlag som sökanden har tagit fram inför planarbetet har tillräcklig kvalitet och relevans för att användas som underlag för detaljplanen. Det är därför förenat med viss ekonomisk risk för sökanden att ta fram utredningar baserat på bedömningen i planbeskedet.

Kostnader för allmän plats i form av park- och friyta, kaj, gata samt hantering av vatten som exploateringen genererar ska tillgodoses enligt planprogram Lindholmen och kommer att belasta projektet genom exploateringsbidrag. Exploateringen är beroende av

att aktuell sektion av planerat älvkantsskydd, *högvattenskydd längs kajstråk på Lindholmen*, enligt översiktsplanen anläggs på medellång sikt (2035/40). Staden kommer att få kostnader för att bygga ut aktuell delsektion. Exploateringsbidrag ska tas ut från aktuellt projekt som en del av finansieringen.

Staden kan få utökade kostnader för förvaltning och underhåll av allmän plats.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringen bidrar till att Lindholmen kan utvecklas till en tät innerstad med centrala arbetsplatser och verksamheter. Tillsammans med att området har mycket god kollektivtrafikförsörjning bidrar det till stadens omställning till ett minskat och mer hållbart resande vilket är positivt ur en ekologisk dimension.

Ett antal trädrader påverkas på så sätt att de försvinner vilket om detta inte kompenseras är negativt ur en ekologisk dimension. I det kommande planarbetet behöver frågan studeras så att påverkade träd blir så få som möjligt. Om träd inte kan bevaras eller flyttas är det viktigt att de förlorade värdena kompenseras.

I övrigt har kontoret i detta tidiga skede som förprövningen är inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Planens komplexitetsnivå har bedömts till nivå 3.

Det aktuella förslaget innebär en mycket tät miljö. Lindholmen har idag en mycket stor brist på offentliga friytor; såväl bostadsnära parker som stadsdelspark. Andel park- och friyta och andra behov som exploateringen genererar i form av kommunal service m.m. ska tillgodoses enligt planprogram Lindholmen. Under planarbetet behöver en SKA/BKA-rapport med särskilt fokus på barn och unga tas fram. Tillkommande bostäder bedöms ha en positiv inverkan.

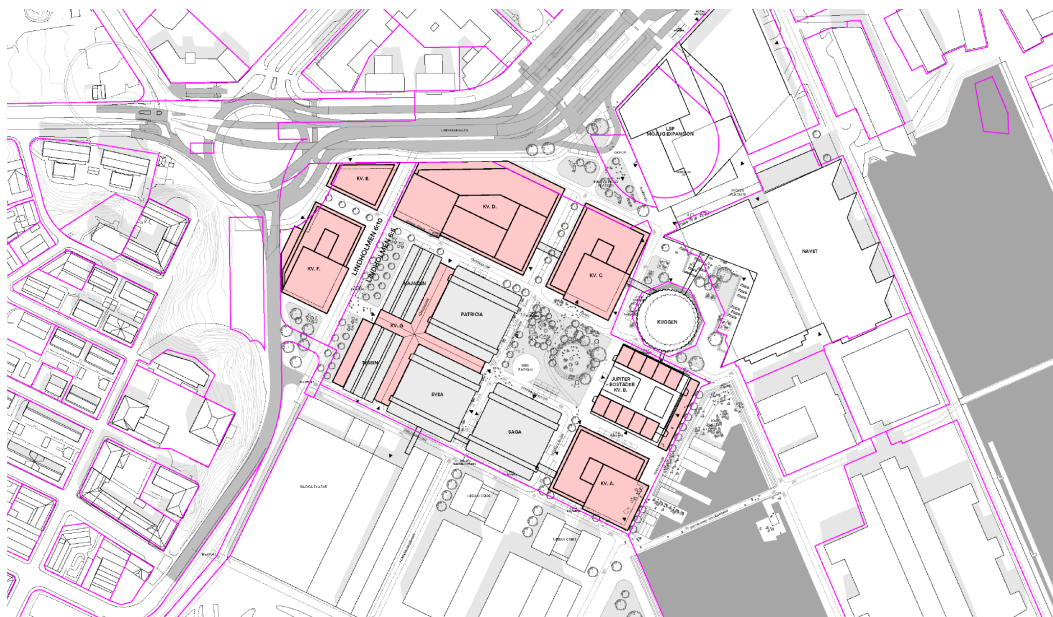
I det tidiga skede som förprövningen utgör har kontoret i övrigt inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

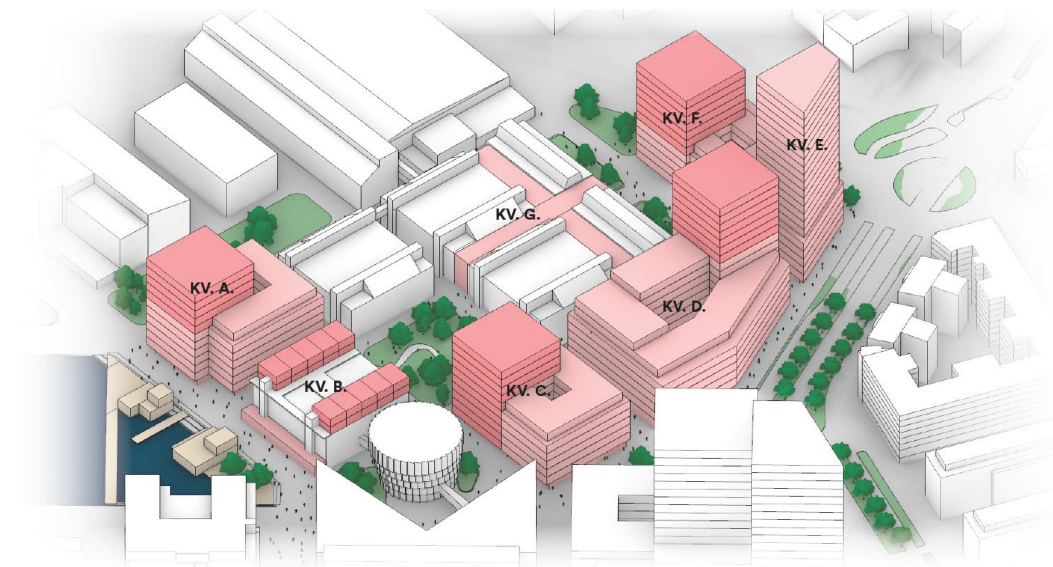
1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.



Strukturplan, (Henning Larsen Arkitekter)



Skiss. Ljusrosa – kontor/utbildning/centrum, Mörkrosa – Bostäder. (Henning Larsen Arkitekter)

Området ligger i den sydvästra delen av Lindholmen, väster om Lindholmen Science Park och ägs av Chalmersfastigheter. Förfrågan innebär ett tillskott på ca 112 000 kvm BTA där Chalmers avser möjliggöra samverkan mellan näringsliv, akademi och samhälle genom att skapa förutsättningar för nya kontor, konferenslokaler, forsknings- och undervisningsmiljöer samt för boende och service. Avsikten är att bidra till att skapa en struktur på området som kan stärka integrationen mellan akademi och näringsliv genom att ge rätt förutsättningar för en stark utveckling av Lindholmen Science Park. Idag domineras området av arbetande och studerande men andelen boende ökar i takt med pågående utveckling i området. Här rör man sig främst till fots med målpunkter i alla riktningar. Livet mellan byggnaderna och hur området upplevs på gatunivå är mycket viktigt och kommer nog att studeras i kommande planarbete.

Platsen idag har en struktur med gator i rutnät där gatustrukturen utgörs av kvartersmark. Rutnätsmönstret avses bibehållas och ett antal större volymer föreslås med kringbyggda gårdar. Viktiga huvudstråk bevaras och det blir i detta sammanhang viktigt att säkerställa den allmänna platsen. Förslaget innehåller ett antal nya kvarter samt mindre om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse. Bl.a. önskar sökanden bygga in befintliga gångstråk för delar av befintligt område, kv. G, samt påbyggnad med bostäder på kv. B. Lämpligheten i detta kommer att studeras.

Chalmers utbildning på kandidatnivå planeras flytta till Campus Johanneberg. På Lindholmen avser man skapa en nod som profileras för företagsintegrerade masterutbildningar, näringslivsintegrerad forskning och utbildning med fokus på livslångt lärande.

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen.

Styrande dokument och tidigare beslut

Aktuellt planområde ligger i innerstaden, inom omvandlingsområde för stadsutveckling enligt översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Lindholmen avses utvecklas till en integrerad del av Göteborgs stadskärna genom tillvaratagande av potential hos befintligt kunskapskluster, förbättrade älvförbindelser samt genom komplettering av bostäder och service av olika slag. Översiktsplanen rekommenderar att kunskapsnoden Lindholmen stärks genom vidareutveckling av befintliga klusterbildningar för fordonsindustri, it, media, kreativa näringar och akademisk forskning.

Området för aktuell planansökan ligger inom utpekad nod för stadsutveckling. Området är även utpekad som högskole- och universitetsområde.

I områdets västra del finns ett utpekad reservat för framtida spårväg – spårväg Brunnsbo Linné. Längs älven löper ett stråk för rörelse och vistelse, Norra älvstråket, som enligt översiktsplanen ska stärkas och tillföras vistelsevärden genom återkommande platsbildningar.

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

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

Göteborgs stads översiktsplan och tematiskt tillägg för översvämningsrisker antagen av kommunfullmäktige 2019-04-25 har fastslagit strategier kring hur Göteborgs Stad ska arbeta med att minska översvämningsrisker från höga flöden och stigande havsnivåer. Strategierna är uppdelade på kort, medellång och lång sikt. För att skydda de centrala delarna av staden på medellång sikt, fram till ca 2040, behöver angivna planeringsnivåer följas och högvattenskydd anläggas längs med delar av Göta älv och anslutande vattendrag. På lång sikt, runt 2070, bör yttre stormbarriärer anläggas för att skydda staden mot höga havsvattennivåer. I översiktsplanen finns ett 20 meter brett markreservat utmed berörda sträckor i syfte att skydda mot stigande vatten genom ett högvattenskydd, och i enlighet med översiktsplanen ska inga byggnader eller anläggningar placeras inom den reserverade ytan som förhindrar syftet med högvattenskyddet.

För aktuellt område gäller i huvudsak fyra detaljplaner. Gällande detaljplan akt 2-4720 anger i huvudsak utbildning, kontor, akt 2-3950 anger i huvudsak utbildning, kontor samt att parkering ska finnas, akt 2-5008 anger i huvudsak kontor och konferens samt torg, akt 2-4899 anger utbildning/kontor. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

Arbete med *planprogram för Lindholmen* påbörjades i december 2017, men pausades våren 2020 i väntan på beslut om ekonomisk åtgärdsplan. Hösten 2022 återstartade arbetet med planprogrammet, vilket nu avses tas upp för godkännande i Stadsbyggnadsnämnden Q2 2024.

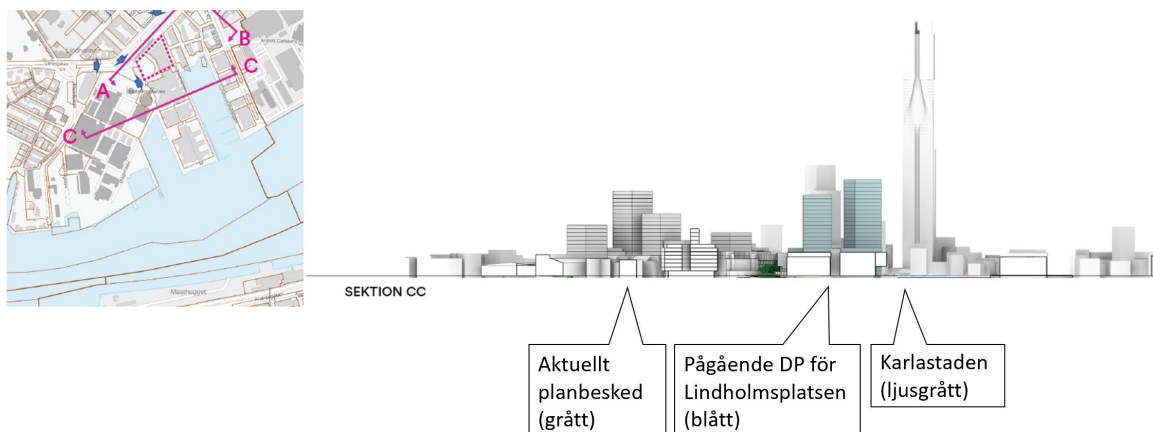
Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2017-12-19 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta program för Lindholmen inom stadsdelarna Lundbyvassen och Lindholmen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

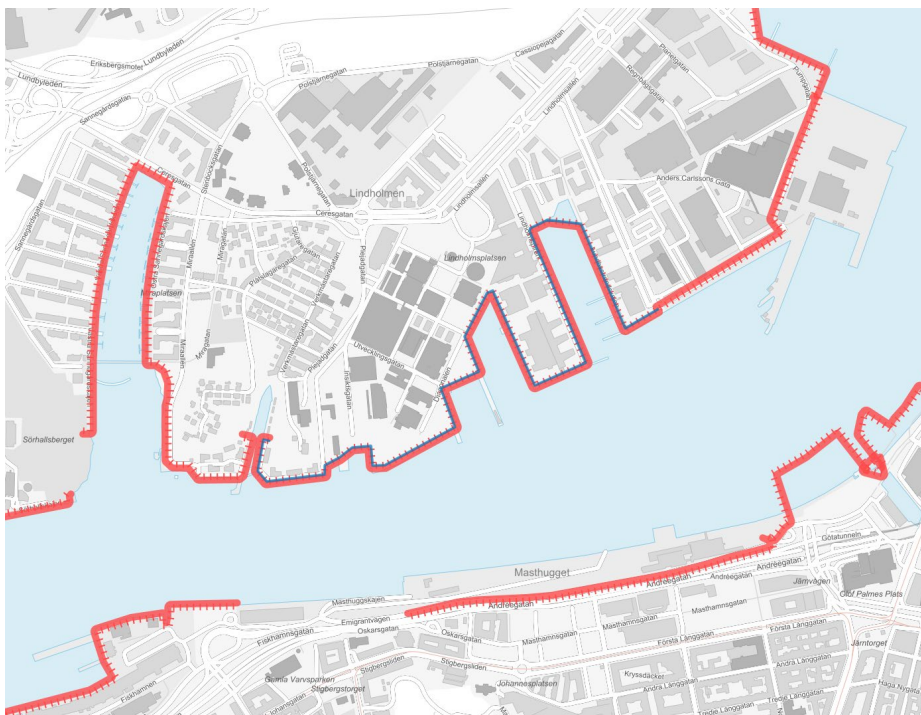
Förslaget bedöms förenligt med översiktsplanen för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 i det avseende att området för aktuell planansökan ligger inom utpekad nod för stadsutveckling där en högre täthet kan prövas med potential för ett större innehåll av verksamheter i relation till bostäder. Översiktsplanen rekommenderar att kunskapsnoden Lindholmen stärks genom vidareutveckling av befintliga klusterbildningar för fordonsindustri, it, media, kreativa näringar och akademisk forskning. Området är även utpekat som högskole- och universitetsområde med lokaler för forskning och utbildning av olika slag, där översiktsplanen anger att hänsyn i den fysiska planeringen ska tas för lärosätets expansionsbehov, både avseende kärnverksamheten, önskemål och student- och forskarbostäder samt rumsliga behov hos verksamheten som är nära kopplade till lärosätets verksamhet där den fysiska närheten mellan dem är av betydelse.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet. Arkitektur och formspråk behöver väljas, utformas och gestaltas utifrån sitt sammanhang på Lindholmen bestående av såväl äldre kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse på Slottsberget och Skatberget som närheten till gamla Lindholmens varv samt nyare mer expressiv arkitektur i form av Karlastaden, Lindholmen Science Park och Kuggen. Inskickat förslag har en mycket hög täthet. Lämplig exploateringsgrad för området behöver utredas och prövas i kommande planarbete.



Sektion som visar aktuellt planbesked i sitt sammanhang tillsammans med pågående detaljplan för Lindholmsplatsen och Karlastadens utveckling. Kontorets preliminära bedömning är att högdelen i aktuellt förslag inte harmoniserar med övrig kommande och befintlig bebyggelse samt med Skateberget och riksintresset för kulturmiljö strax väster om sektionen. Exploateringsgrad och ev. högdelen kommer därför att behöva studeras i kommande planarbete.

Aktuellt område ligger lågt och inom område med risk för översvämning. Översvämningsskydd gällande högt vatten är en stor knäckfråga som behöver hanteras vid en planläggning. För att aktuellt område ska skyddas från stigande havsvattennivåer behöver ny bebyggelse placeras på aktuella planeringsnivåer enligt TTÖP, befintlig bebyggelse behöver säkras utifrån risken för översvämning och ett älvkantsskydd behöver anläggas för en sträcka utmed Lindholmens kajer som ungefärligt sträcker sig från den före detta torrdockan vid Slottsberget till Therese Svenssons gata. Se bild från Göteborgs stads översiktsplan nedan, blå linje.



Älvkantsskydd (röd linje) och sektionering, högvattenskydd längs kajstråk på Lindholmen, (blå linje), (Översiktsplan, Göteborg)

Detta älvkantsskydd bedöms behöva vara på plats 2035/2040. På lång sikt behöver ett yttre storskaligt skydd anläggas. Program för Lindholmen hanterar områdets utveckling som helhet, och vid en kommande planläggning ska planarbetet följa programmet. Vid planläggning av aktuellt ärende kommer exploateringsbidrag behöva tas ut för delar av kostnaden för älvkantsskyddet.

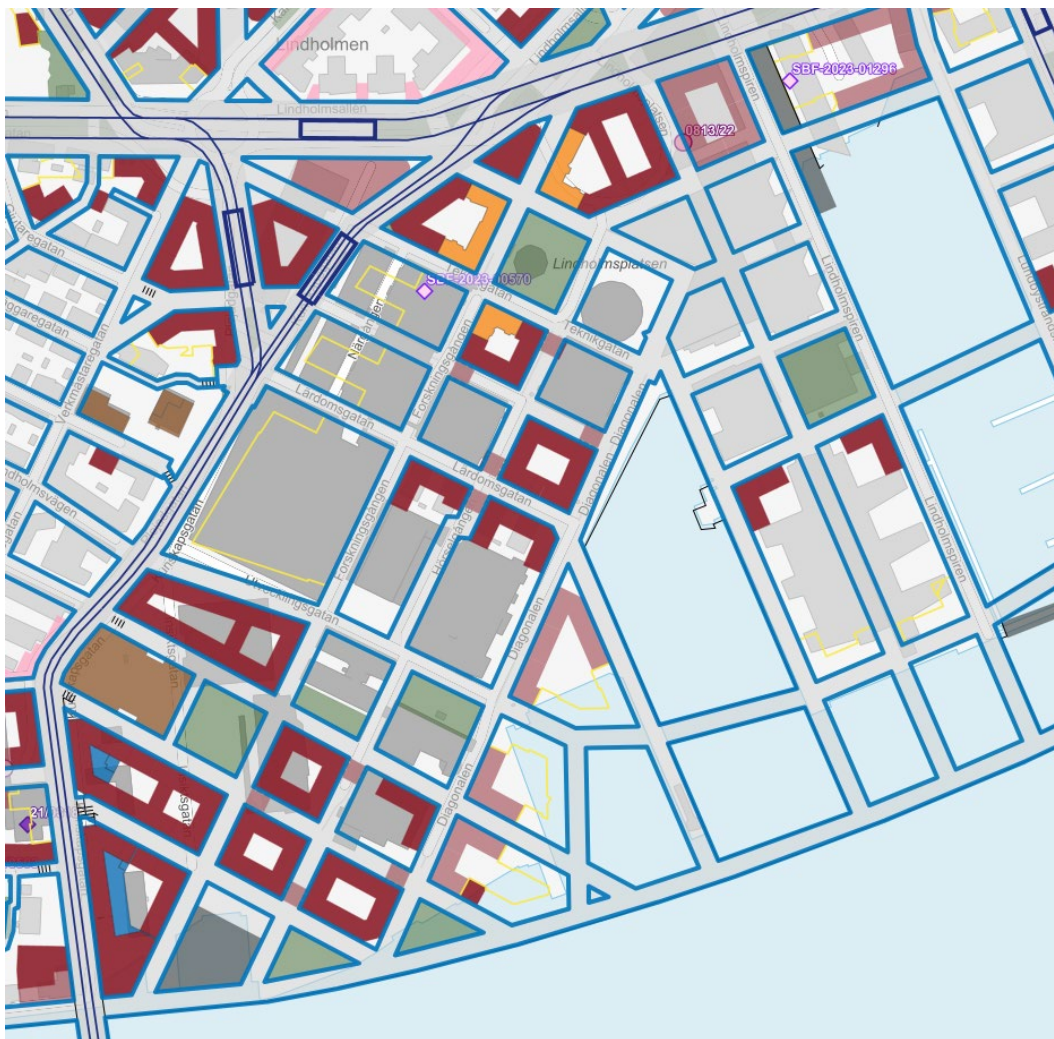
Vid ett kommande planarbete behöver beaktas att område med riksintresse för kulturmiljövård inte påtagligt får skadas. Föreslagna högre byggnaders lämplighet som sådana och placering behöver studeras under planarbetet. Förslaget måste också bearbetas så att utbyggnad av spårväg inom översiktsplanens reservat för framtida spårväg – spårväg Brunnsbo-Linné, Lindholmsförbindelsen, inte förhindras.

Lindholmen har idag en mycket stor brist på offentliga friytor; såväl bostadsnära parker som stadsdelspark. Målbilden för pågående program Lindholmen är minst 7,5 kvm parkmark per boende i området och 0,6 kvm offentlig friyta per studerande samt per arbetsplats. Andel park- och friyta och andra behov som exploateringen genererar i form av hantering av vatten och med mera ska tillgodoses enligt planprogram Lindholmen och bekostas genom exploateringsbidrag.

Stråk och gator behöver omhändertas och ses över inom kommande planarbete. Området omfattar idag till stora delar kvartersmark. Det kommer krävas en tydligare uppdelning mellan allmän plats och kvartersmark och behov av planläggning av kvartersmark som allmän plats behöver utredas för att säkra allmän tillgänglighet. Enligt inlämnat förslag önskar sökanden överdäcka befintliga gångstråk för delar av befintligt område som idag utgörs av kvartersmark. Lämpligheten i detta ska utredas.

Planprogram för Lindholmen pågår, och planeras att lyftas för godkännande i Stadsbyggnadsnämnden Q2 2024. Vid ett kommande planarbete ska detaljplanen förhålla sig till de riktlinjer som framkommer i programarbetet. Detta för att få en helhetsbild över områdets utveckling, ekonomiskt och strukturellt. Planprogram för Lindholmen ska vara godkänt innan granskning av detaljplanen genomförs för att säkra den ekonomiska genomförbarheten.

Området för planbesked 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 förslaget är en utveckling av det som föreslås för området och att det stämmer relativt väl med GUI:n men med större kvarter. Lämpligheten i detta kommer att utredas. Ett kommande planarbete ska även följa den struktur och de principer som planprogram Lindholmen redovisar.



Utsnitt från Göteborgs utvidgade innerstad för aktuellt område.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli stort.

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen. Förvaltningen bedömer att följande underlag sannolikt kommer behövas:

- *Geoteknisk utredning - undersökning av de geotekniska förutsättningarna.*
- *Markföroreningar - undersökning av förekommande markföroreningar.*
- *Naturvärdesbedömning träd och trädrader*

Övriga underlag och utredningar som kan behövas i planprocessen, men som bör tas fram av/ i samråd med kommunen först efter att planprocessen påbörjats:

- *Social konsekvensanalys/Barnkonsekvensanalys*
- *Samlingskarta ledningar*
- *Dagvatten- och skyfallsutredning*
- *Bullerutredning*
- *Undersökning av betydande miljöpåverkan*
- *Vibrationsutredning*
- *Luftmiljöutredning*
- *Kulturmiljöutredning*

- *Parkering- och mobilitetsutredning*
- *Dagsljus*
- *Solljus och lokalklimat*

Bedömningen är preliminär. Nya bedömningar görs inom ramen för planarbetet. Då avgörs även om eventuellt underlag som sökanden har tagit fram inför planarbetet har tillräcklig kvalitet och relevans för att användas som underlag för planen. Vem som har tagit fram underlaget (namn, företag) ska framgå.

Villkor för planläggningen är att:

- Planarbetet ska följa den struktur och de principer som planprogram för Lindholmen fastställer.
- De behov som exploateringen genererar i form av allmän plats, park- och friyta, hantering av vatten med mera ska tillgodoses enligt planprogram Lindholmen och bekostas genom exploateringsbidrag.
- Exploateringsbidrag ska tas ut från aktuellt projekt som en del av finansieringen av älvkantsskydd.
- Planförslaget får inte skickas ut på granskning innan program Lindholmen har godkänts av stadsbyggnadsnämnden.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Begäran är beroende av övergripande strukturella frågor, som går utanför planförslaget och som måste lösas före eller parallellt med detaljplanearbetet.

Planprogram för Lindholmen syftar till att säkerställa en hållbar utveckling av området på sikt. Programförslaget ska ta fram ett förslag som bidrar till att utveckla Lindholmen till en blandstad och en del av innerstaden, säkerställer stråk till och igenom området samt ger en god tillgänglighet till grönska och rekreation. Förslaget ska också säkerställa att behov av kommunal service kan tillgodoses inom området. Detaljplanen ska följa de principer och riktlinjer som program för Lindholmen pekar ut.

Detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen pågår. Planen berör mark i direkt anslutning till föreslaget område.

Lindholmsförbindelsen. Arbete med järnvägsplan pågår och ett detaljplanarbete kommer att påbörjas inom kort, båda med planerade samråd Q2/Q3 2025. Tre dragningar utreds, och vilken av dem som kommer att väljas kan staden först ge besked om efter ovan planerade samråd.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan