



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder mm vid Kunskapsgatan
(Lindholmen 6:9) inom stadsdelen Lindholmen**

2026-05-22

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	5
Översiktlig planering.....	5
Program för Lindholmen	6
Bebyggd miljö.....	9
Kulturmiljö och riksintressen	10
Kommunal service.....	14
Trafik och parkering.....	14
Teknisk försörjning och mark.....	15
Miljö- och hälsoaspekter.....	15
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Slutsats	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Sammanfattning och slutsats	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Detaljplanarbete (Utgår vid negativt besked).....	17
Inkomna yttranden	17
Göteborg Energi.....	18
Kretslopp och Vatten	18
Kulturförvaltningen	18
Socialförvaltningen Hisingen	18

Ärendet

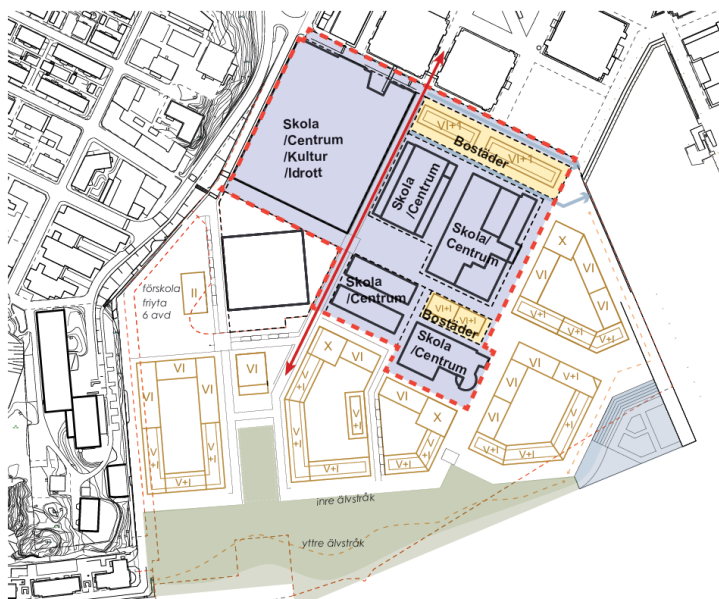
Diarienummer:	SBF-2025-01498
Handläggare SBF:	Erik Florberger
Stadsområde:	Centrum
Fastighet:	Lindholmen 6:9
Sökande:	Älvstranden Utveckling AB

Området ligger på Lindholmen. Marken används idag för skoländamål på gällande detaljplan för industri. Planansökan gäller ”Skolområdet” på Södra Lindholmen, del av fastigheten Lindholmen 6:9 som ägs av Älvstranden Utveckling AB.

Syfte med ny detaljplan

- Att ändra den nu gällande industriplanen och permanenta samt utvidga befintliga funktioner på byggnaderna.
- Att bilda flera fastigheter för att kunna möjliggöra avstyckning av enskilda byggnader i syfte att kunna avyttra dessa både enskilt och samlat.
- Att tillskapa allmän plats på gator och platser mellan byggnaderna, inklusive anslutning till kommunalt ledningsnät. Allmän plats behövs också för åtkomst till angränsande fastigheter.
- Att samordna med Chalmersfastigheters planer för sina fastigheter, och med deras planprocess.
- Att skapa nya byggrätter för bostäder mellan befintliga byggnader. Bostäder i området medför en bättre blandning av funktioner, och byggnaderna stärker stråken och tillför rum som kan bidra till en levande stadsdel. Byggrätterna bidrar också till att finansiera planen och tillskapandet av allmän plats

Förslaget innebär medför att befintliga byggnader kan ges ny användning med Skola/utbildning samt Centrum(bef. BTA, 104.000 m²). Förslaget innefattar också en komplettering i nya kvarter med ca 110 bostäder ny BTA, ca. 11.000m²). Förslaget innebär att gator i stor uträkning övergår till allmän plats med de yttre gatorna mot vattnet med ett integrerat högvattenskydd.



Hela Södra Lindholmen har stor potential för att utvecklas till ett mycket attraktivt, älvnära område, med stort inslag av attraktiva bostäder. Tidplanen för en sådan utveckling påverkas dock av Lindholmsförbindelsen. Tunneln ska enligt aktuell tidplan börja byggas 2032 och det är först då den börjar färdigställas som Södra Lindholmen kan exploateras.

Planskissen togs fram av Älvstranden Utveckling i samverkan med Stadsbyggnadsförvaltningen under våren 2026. Den är framtagen för att kunna vara en del av det kommande planprogrammet för Lindholmen.

SKOLOMRÅDET (enl. skiss)

Total area ca 31 050 kvm

Tillkommande BTA bostäder ca 11 200 kvm

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.

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

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 stadsbygget ska vara kvartersstadens- och trädgårdsstadens struktur.

I vision Älvstaden, antagen av kommunfullmäktige i oktober 2012 beskrivs att Älvstaden ska utvecklas till en sammanhängande innerstad. Detta genom att bygga vidare på befintliga klusterbildningar i stadsdelen. Områdets arbets- och utbildningsområde ska stärkas men också kompletteras med bostäder.

Pågående 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, och planprogrammet planeras godkänt första kvartalet 2027. Förslag till samråd lades fram till nämnden för beslut första gången 2025-02-xx, därefter bordlagt.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-2471 anger i huvudsak industriändamål.

Genomförandetiden har gått ut. För den aktuella delen av fastigheten gäller fortfarande

den gamla stadsplanen från 1946. Där är hela området markerat med ett ”J”, dvs industriändamål.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|------------|--|
| 2017-12-19 | att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta program för Lindholmen inom stadsdelarna Lundbyvassen och Lindholmen. |
| 2025-02-25 | beslut om negativt planbesked på planansökan. SBF-2024-00229. |
| 2026-05-19 | förslag till beslut om samråd för planprogram. |

Bedömning

Översiktlig planering

Markanvändning

Översiktsplan Göteborgs gällande översiktsplan antogs 2022. I den är Lindholmen en del av Göteborgs Stadskärna med markanvändning tät, blandad stadsbebyggelse.

Rekommendationerna för Lindholmen som är relevanta för skolområdet är:

- Utveckla området i etapper till en blandstad med övervägande arbetsplatser men även med ett stort inslag av bostäder och bostadsanknuten service och närhet.
- Stärk kunskapsnoden Lindholmen genom att bygga vidare på befintliga klusterbildningar för fordonsindustri, it, media, kreativa näringar och akademisk forskning.
- Utveckla en mer sammanhållen och integrerad stadsstruktur i hela området. • Utveckla gröna oaser och offentliga rum av olika slag i hela området och omhänderta närheten till vattnet i hela området för allmän vistelse

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. I planprogram för Lindholmen har studerats möjliga lägen och alternativ för ett mer precist läge, och hur det kan integreras med befintliga kajer

Översiktsplanen, *Gestaltad livsmiljö*

I översiktsplanens tematiska inriktning *Gestaltad livsmiljö* anges att stadens kulturmiljöer ska tas tillvara och utvecklas genom att:

- *Låt den växande staden utvecklas i samspel med kulturmiljövärden genom att bygga vidare på stadens karaktärer.*
- *Förtydliga och förstärk platsspecifika värden som Göteborgs historia och stadens unika karaktär i all stadsutveckling.*
- *Ny arkitektur ska förhålla sig respektfullt till kulturhistorien, spegla vår nutid och stärka Göteborgs identitet för framtiden.*
- *Tillämpa skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljöer i detaljplanering och bygglovgivning.*

Översiktsplanen, *Centrala Göteborgs karaktärsområden*

Med norra Älvstranden avses här det område mellan Älvsborgsbron i väster och Slottsberget i öster som under de senaste 35 åren utvecklats från hamns och industriområde till tät blandstad med ca 10 000 bostäder men också många arbetsplatser. Här fanns, fram till mitten av 1970-talet, fartygsvarven Eriksbergs Mekaniska verkstad och Lindholmens varv. Inom området arbetar idag fler personer än det gjorde under varvstiden.

Området innefattar även stadsdelen Lindholmens västra del med Slottsberget. Hela detta område är en sammanhållen miljö med före detta arbetarbostäder i den norra delen i form av landshövdingehus och trähus i två våningar. På Slottsberget finns en småskalig, klättrande trähusbebyggelse som uppvisar de bohuslänska fiskelägenas tradition. I området finns även den gamla torrdockan från Lindholmens varv bevarad. Genom områdets läge vid älven är all bebyggelse väl synlig och karaktärsskapande i det stora älvrummet. Den utbyggnad som skett genom områdets utbyggnad har förändrad stadens siluett på ett sätt som tydliggör berättelsen om den föränderliga staden, där olika näringar avlöser varandra och livsvillkoren förändras.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om *gestaltad livsmiljö*.

Program för Lindholmen

Inom ramen för program Lindholmen har översiktsplanen inriktning fördjupats för Centrala och Södra Lindholmen.

Centrala Lindholmens strategiska läge vid Lindholmsplatsen och Lindholmspirens kontorskluster och med mycket god kollektivtrafik, skapar förutsättningar för en hög andel verksamhetsytor. Programförslaget innehåller ca 350 bostäder, ca 54 000 kvm BTA verksamhetsytor, en mindre park (befintlig) och anläggningar för samlad parkering.

Förskola föreslås omhändertas inom angränsande delområde södra Lindholmen och ett parkstråk som bostadsnära park föreslås inom Lindholmsallén. Planeringsförutsättningar som ligger till grund för förslaget är att befintligt gatunät ligger kvar, befintliga byggnader och kvarter ligger kvar och byggs eventuellt på, befintlig p-anläggning rivs och ersätts av bostäder och verksamheter. Nyckeltal för park, skola och förskola skapar behov som inte kan tillgodoses inom området utan behöver omhändertas i angränsande områden. Skola finns inom Plejadgatan och ny skola planeras inom DP Regnbågsgatan.

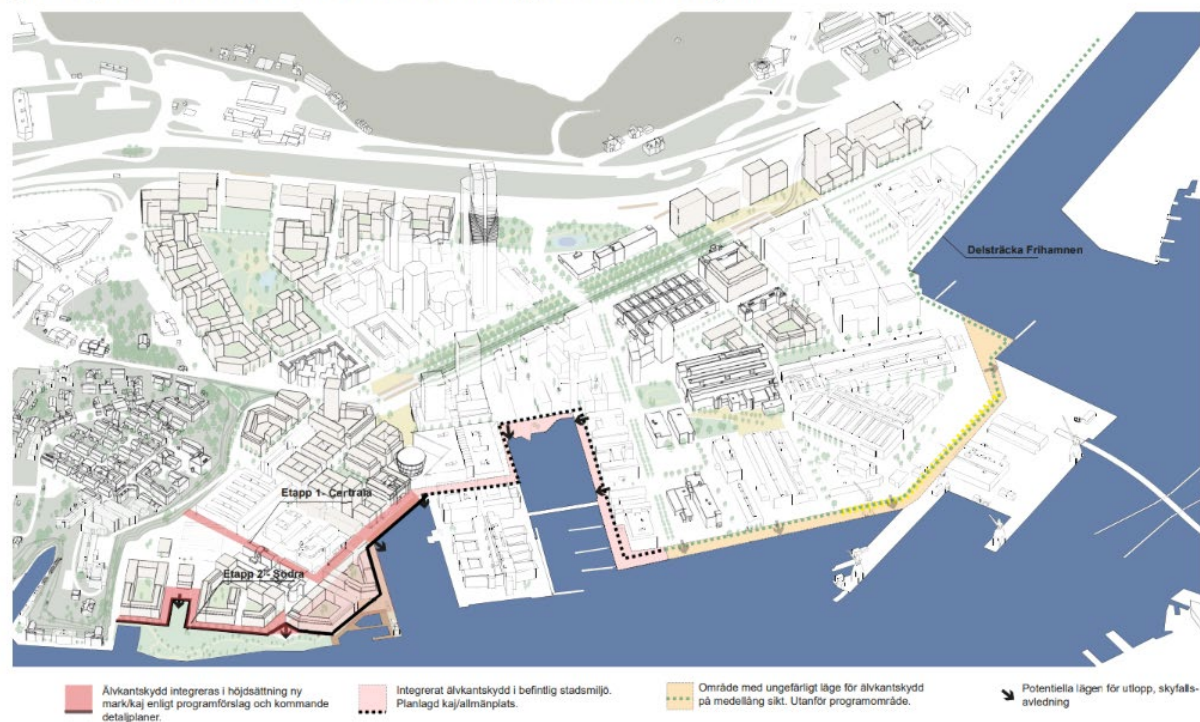
Förslag till fördelning allmän plats och alternativ till högvattenskydd samt dagvatten och skyfallshantering studerats med alternativ. Delområde Centrala Lindholmen föreslås planläggas som en helhet tillsammans Chalmersfastigheters område. Nyttan av en sammanlagd plan för övertag av allmän plats, höjdanpassning av gator, ledningsnät samt parkering samt nya kvarter viktiga parametrar att samordna i en plan. förutsättningar sätts i omgivande detaljplanering

I programmet anges följande inriktning för klimatanpassning till högt vatten;

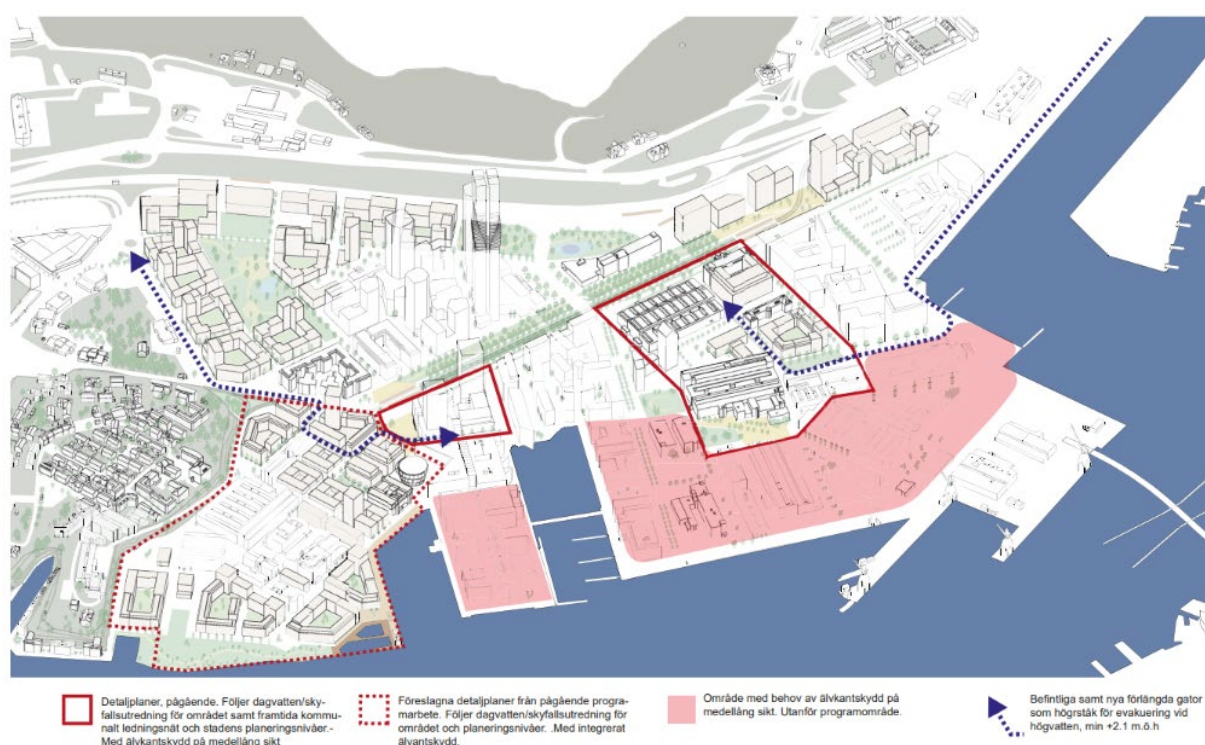
Programförslaget för Lindholmen utgår från de planeringsnivåer som anges i översiktsplanens avsnitt om klimatanpassning, (tidigare tillägg för översvämning, TTÖP). Eventuella avsteg från rekommenderade planeringsnivåer som kan bli aktuellt inom befintlig struktur får följa stadens inriktning med riskutredningar där skydd av enskilda fastigheter istället kan bli aktuella. Älvkantskydd är för att säkra lämpligheten av planerad markanvändning inom planprogrammet förslag för Lindholmen. Redan pågående detaljplaner har dock anpassats för att kunna säkerställa dagens planeringsnivåer och marginaler för evakueringsstråk. Den planerade höjden för ett älvkantskydd anges med dagens planeringsnivåer till +2.3 m.ö.h men kan variera utmed sträckan. Skydden ska även säkerställa att skyfallsutlopp är möjliga och öppningar kommer behövas för att ytligt kunna leda ut skyfall vilket bedöms kunna lösas tekniskt. Lösningar för älvkant skydd har studerats som en helhet på Lindholmen. Beroende på utbyggnadsordning, förutsättningar och befintliga kajer kommer skyddet att utformas på olika sätt längs Lindholmens ca 3km långa älvkant och bli en del av kajstråket. Utformning kommer att utredas vidare utifrån platsens förutsättningar. Där utbyggnad föreslås genom utfyllnad i älven bör älvkantskyddet integreras i utbyggnaden. På så sätt kan nya och befintliga områden skyddas mot över svämning samtidigt som nya exploateringsområden med tillgängliga stråk och ökade stadsbyggnadskvaliteter tillskapas. Ett planeringsbeslut för att genomföra en sk genomförandestudie av högvattenskydd längs delar av Göta älv har behandlats i kommunstyrelsen och ska i nästa steg beslutas i kommunfullmäktige. kommer förslag till investeringsbeslut med förslag till genomförandestapper. Högvattenskyddet ska skydda bland annat delar av Lindholmen till vattennivå som lägst +2,3 meter (RH 2000) samt skyddsportar i Kvillebäcken. Ett högvattenskydd för delsträckan planeras att vara genomfört senast 2040 och utgör då ett storskaligt skydd för Lindholmen.

I ett kommande detaljplanearbete finns goda förutsättningar att planlägga högvattenskydd enligt studerade alternativ i program för Lindholmen, delområdet Centrala. (se figur nedan).

princip för delsträckor och utformning av älvkantskydd



princip för delområden med evakueringsstråk och planeringsnivåer



Inom ramen för planprogrammet har särskilt exploateringsekonomi fördjupats för hela centrala Lindholmen, och området utgår från en exploateringsekonomi i balans. Exploateringsförvaltningen exploateringsekonomi bedöms vara i balans för delområdet men det finns flera osäkerheter och risker kopplat till området som kan få påverkan på det ekonomiska resultatet. Riskerna avser framför allt omfattningen av upprustning av befintlig kaj och behov av ledningsflyttar.

Bebyggd miljö

Södra Lindholmen består av två tydligt avgränsade områden. Den mindre delen ligger uppe på Skateberget i väster. För denna del pågår en detaljplaneprocess. I öster ligger en större låglänt del. Den är tätt bebyggd i norr men betydligt glesare mot Göta Älv i söder. Här låg mellan 1839 och 1885 Lindholmens varv, det äldsta varvet på Hisingen. Många byggnader från varvets senare period finns fortfarande kvar i den norra delen, här kallat "skolområdet". Dessa har sedan varit lades ner successivt byggts om till framför allt skol- och kulturändamål. Den södra delen domineras av resterna av varvets stapelbäddar och är till största delen obebyggd. Samtliga byggnader inom området för planansökan (utom studentbostäderna som har tillfälligt bygglov till 2026) uppfördes under varvstiden.

Efter hand har de renoverats och byggts om och till för att fungera för nya ändamål, framför allt utbildning. De fungerar idag väl och planen är att byggnaderna ska bevaras och även fortsatt kunna användas som de gör idag.



Huvudsaklig funktion hos byggnader i karta!

Göta Innehåller Ester Moseasons Gymnasium med programmen Hotell och turism samt Restaurang och livsmedel. Här finns utåtriktad verksamhet i form av gymnasiets butik och två restauranger.

Äran Innehåller bland annat gymnasieskolornas bibliotek (fd Lindholmens bibliotek), ytor för Polhemsgymnasiet samt en större restaurang/skol matsal.

Atle Innehåller Slottbergsgymnasiet, en gymnasiesärskola, samt lokaler för SFI

Anglia Innehåller Polhemsgymnasiet med programmen Ekonomi, Natur, Samhäll och Teknik Santosbyggnaden Innehåller Backa Teater och Hasselbladfabriken. Därtill kontor, samt lokaler för högstadieskolan Santosskolan i form av gymnastiksal samt personalutrymmen.

Urban Cribb Studenbostäder (arrendeavtal som löper till 2030, för närvarande tillfälligt bygglov till 2026)

Kulturmiljö och riksintressen

Beskrivning – karaktär

Bebyggelsesammanhanget präglas till stor del av de bevarade byggnader från 1940 och 60-talet som sedan 80- och 90-talen nått nya funktioner. Omvandling har till delar förenklat byggnadernas kvalitet genom utbytta komponenter och detaljer som portar och fönster, till- och påbyggnader. Kvarvarande byggnader har varierande karaktär och utgör viktiga rester från tiden då varven utgjorde stadens viktigaste näring.

Bebyggelsestrukturen har en tydlig riktning mot älven. Byggnaderna har varierade uttryck efter sin funktion, med binds samman av placering i strukturen, och röda tegel. Bredd- och höjdskalet varierar. Taken är flacka. Miljön är företrädesvis hårdgjord, med inslag små platser, alléer och enskilda träd. Markbeläggning av gatsten skänker miljön en bearbetad karaktär. Upplevelsen präglas starkt av närheten till älven, kajpromenaden och hamnbassängernas konturer. Flera av byggnaderna är idag exponerade i stadsbildens front mot älven och utgör ett viktigt blickfång också i relation till Slottsberget och Lindholmens arbetarbostäder i betraktelsen från älvrummet och innerstaden.

Utvecklingen bedöms som positiv förutsatt att vad som tillkommer följer den strategiska inriktningen och ansluter befintlig bebyggelsemiljö på ett kreativt och respektfullt sätt. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (PBL 2 kap 6§). En viktig utgångspunkt är att inte överrösta äldre spår och byggnader som representerar varvs- och hamnverksamheten, i stället stärka och bygga vidare på stadsdelens unika identitet och särprägel, som i det större sammanhanget nu utmanas från flera olika håll med byggnader med tydligt avvikande höjdskala och arkitektoniskt uttryck. Kvarteren regleras idag av en äldre generös stadsplan från år 1941 vars syfte var att möjliggöra pågående verksamheters behov. Reglering av befintlig särskilt värdefull bebyggelse saknas.

Stadens strategi för att ta tillvara kulturvärden anger att: Tillämpa skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljöer. Utifrån betraktas det som lämpligt att inkludera bef värdefulla byggnader i planarbetet och säkerställa dem för framtiden.

Det finns flera kulturmiljöunderlag för området. Det som inte återfinns i Go-kart är Kulturmiljöunderlag för program för Lindholmen framtaget av Göteborgs stadsmuseum år 2017 som återfinns på hemsidan. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas. Utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader avses bevaras. Byggnadernas kulturhistoriska värde och möjlighet till skydd eller bevarande behöver studeras vidare.

Den aktuella fastigheten ingår i miljön ”F d Lindholmens varv, kv 6 Lindholmens varv” som är utpekad i stadens bevarandeprogram Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – ett program för bevarande – Del I, under ”Övrigt – utanför programmet”. Inom före detta Lindholmens varv är delar av varvsbyggnaderna rivna. Ett par av de yngsta som uppfördes 1946–1951 står kvar och utgör intressanta minnen från varvet. Fastigheten ligger även delvis inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården (Lindholmen [O 2:3]).



Markerade byggnader avser områdets äldsta och bedöms initialt uppnå kriterierna för särskilt värdefull byggnad PBL 8:13.

Att tänka på vid komplettering/nybyggnation:

- Höjd i relation till befintliga byggnader, landskapets formationer, i blick från älven mot Lindholmen,
- Fasaduppbyggnad och proportioner
- Gestaltning – hamnkaraktären – tegel, puts, plåt, stål, en bastant/robust karaktär jämte de postmoderna tillskotten
- Inbyggd kreativitet brokighet

Program för Lindholmen anger att:

- Byggd miljö och stadsstruktur ska värnas för att behålla läsbarheten av stadsdelens varvshistoria, minska klimatpåverkan genom att använda det redan byggda och stödja befintliga verksamheter.
- Utvecklingen av Lindholmen ska värna befintlig byggd miljö och stadsdelens identitet. Området hyser kulturhistoriskt värdefull miljö. Utpekade kulturhistoriskt intressanta byggnader, riktningar och topografi ger stöd för framtida stadsutveckling, stråk och attraktiva offentliga rum.
- Lindholmen skapar möjlighet för en stor stadsutveckling under lång tid. För att

möjliggöra detta och samtidigt minska miljö- och klimatpåverkan är cirkulärt byggande en viktig del.

Enligt stadens budget 2025 ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

En kulturmiljöutredning ligga till grund för hur befintligt bestånd kan kompletteras och hur ny bebyggelse kan förstärka och komplettera stadsmiljön och kulturmiljövärden.

Social miljö

Området domineras idag av användningen för skolor och till viss del även kulturinstitutioner som Backa teatern o idrott i Santoshallen. Flera stråk och relativt liten närvaro av människor kvällstid gör att området till viss del kan uppfattas otryggt kvällstid. I arbetet med program för Lindholmen så har social barnkonsekvensanalys tagits för området så föreslås särskilt att i vidare planarbete för centrala och södra Lindholmen fokusera på dessa inriktningar:

Rekommendationer från denna pekar på;

- Möjliggöra för kulturella verksamheter att etablera sig i området genom funktionella och ändamålsenliga lokaler och låga hyror i både befintlig och ny byggnation.

- Möjliggör för bad i hamnbassängen i tidigt skede, så att platsen blir känd som en badplats för alla i staden. Detta minskar även risken för konflikt med framtida boende. Programmera inte hela parkytan vid vattnet, utan möjliggör för informella friytor.

- Arbeta för att tydliggöra mellan offentlig och privat mark.

- Verka för en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och bostadstyper.

Avslutningsvis bedömer förvaltningen planens komplexitetsnivå till nivå 3. Detta då planen innehåller ett större antal bostäder, samhällsfunktioner i form av skolor samt har en koppling till planprogram med flera kommande detaljplaner i närheten.

Stadsmiljö, offentliga platser och parker

Området saknar tillgång till bostadsnära park/natur enligt de riktvärden som anges i översiktsplanen och Göteborgs grönplan samt brist på stadsdelslekplats inom 1000 meter. Föreslagen parkstruktur i pågående planprogram innebär att den bristerna åtgärdas. Den föreslagna exploateringen ska bidra ekonomiskt till utvecklingen av de parker, grönytor och lekplatser som föreslås.

Den föreslagna exploateringen ska även bidra ekonomiskt till genomförandet av andra offentliga platser samt skyfallslöningar och högvattenskydd så som anges i pågående planprogram.

I pågående planprogram har mål kopplade till offentlig friyta tagits fram. För varje planerad bostad föreslår programmet 10 kvm offentlig friyta, varav 7,5 kvm ska utgöras av parkmark. Detta behöver säkras i samband med och föreslås startas inom planläggning för omvandling av delar i Lindholmsallén, startplan 2027. Inom området finns det flera befintliga träd och trädtrader. I framtida planarbete behöver en bedömning göras för att avgöra hur biotopskyddade trädtrader påverkas av planerad utbyggnad. I samband med detta bör även en inventering av naturvärden göras på träden. Om biotopskyddade träd behöver tas ner krävs dispens från Länsstyrelsen och i samband med detta kan det bli aktuellt med kompensationsåtgärder.

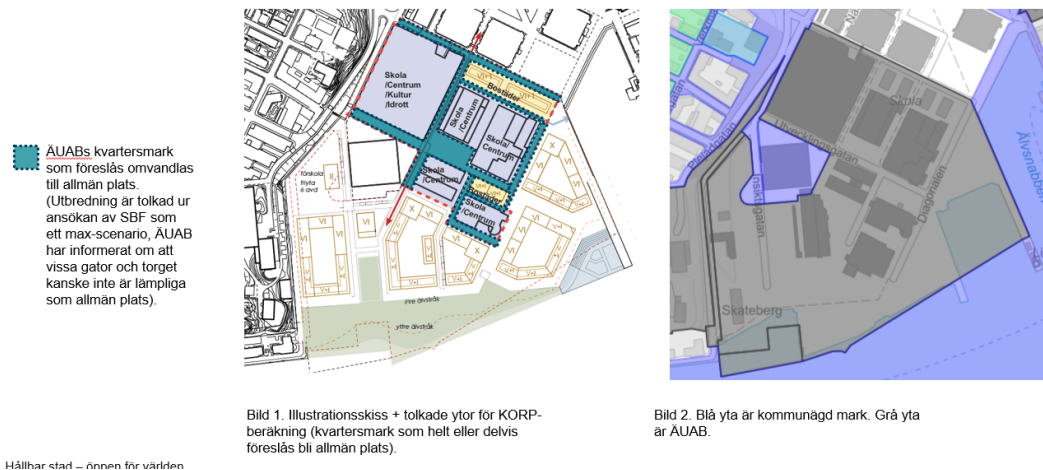


Illustration över ungefärlig fördelning av allmän plats och kvartersmark i förslaget.

Kommunal service

Planförslaget omfattar planläggning av befintliga gymnasieskolor. För tillkommande bostäder uppstår behov av förskoleplatser där förskola inte löses enskilt för den här planen. Här föreslås de kvarter och platser som pekas ut i planprogram Lindholmen och kommande detaljplaner för Södra Lindholmen och det sk Propellernområdet planläggas för kommunal service. På kortare sikt kommer stadsutvecklingsförslag och kommande detaljplan för Miraallén att kunna täcka behovet av förskoleplatser inom närområdet.

Trafik och parkering

Området fungerar idag som ett område med lågfartsgator med begränsad biltrafik och färre parkeringar. Planområdet utgörs mestadels av skolor till vilket de flesta rör sig med kollektivtrafik och älvskyttlar, samt till viss del med cykel

Bostäder som föreslås bör kunna lösa sitt behov av p-platser i samlad anläggning för området för att inte generera biltrafik i befintliga gångfartsgatorna

Närheten till hållplats, spårvagn och buss vid hållplats Lindholmen bedöms god, på sikt med Lindholmsförbindelsen ännu bättre. Områdets södra delar ligger ca 450 m från hållplats. Gatorna ligger i nuläget på kvartersmark och avses i förslaget till stora delar övergå till allmän plats.

Teknisk försörjning och mark

Området har idag ett större äldre enskilt ledningsnät för VA som i samband med planläggning och uppdelning i fler fastigheter behöver utredas för att övergå till huvudparten kommunalt huvudmannaskap.

Följande delar behöver fortsatt utredas;

- Behovet av utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät samt pumpstation. Kapacitet i befintligt ledningsnät.
- Hur området påverkas av dagvatten och skyfall behöver utredas i en dagvatten- och skyfallsutredning.
- Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

Förorenad mark. Marken är delar av fd varvsområde med behov av att utreda markmiljö och saneringsbehov i relation till föreslagen användning på kvartersmark och allmän plats.

Miljö- och hälsoaspekter

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning kan därför komma att krävas. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Sammanvägning av måluppfyllelse visar att det finns synergier med att få en samlad detaljplan av kommunal infrastruktur, exploateringstäthet och klimatanpassning tillsammans med planarbetet norr om området. Samtidigt finns också behov av att ge planstöd till kvartersmark och dagens skolbyggnader och dessutom kunna föreslå nya bostäder i området.

En planläggning syftar till att säkerställa en hållbar utveckling av området på sikt. Planförslaget ligger i linje och 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.

Det finns också angränsande planarbeten som Lindholmsförbindelsen där planläggning delvis har beroenden till klimatanpassning, framtida ledningsnät och trafikfrågor. Pågående detaljplaner i området är detaljplan för Lindholmsförbindelsen samt detaljplan för kontor och verksamheter vid Lindholmsplatsen.

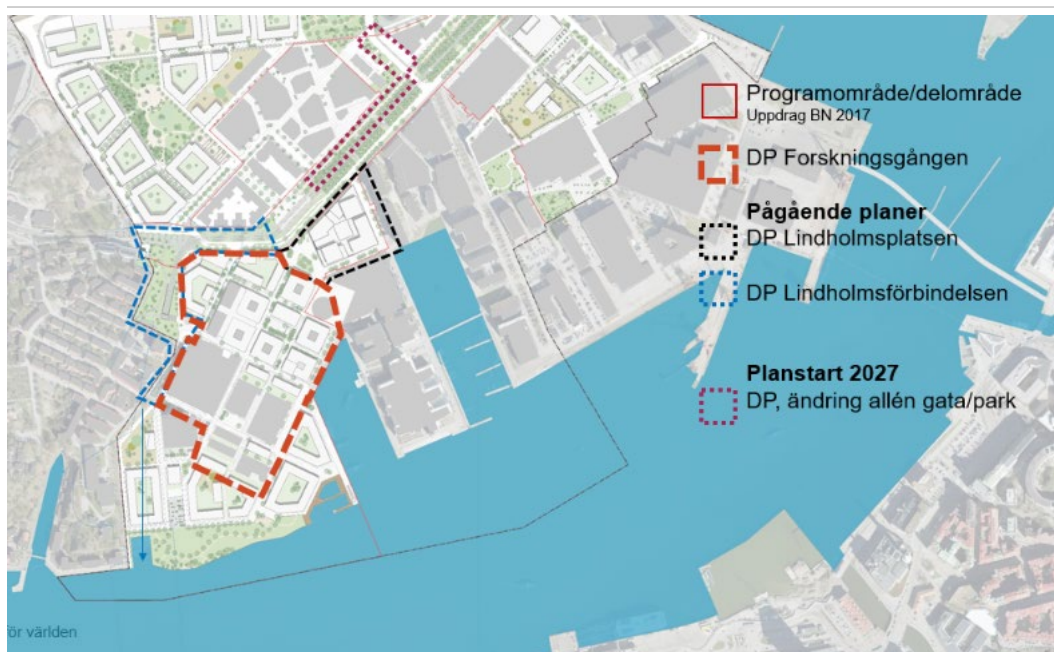
Sammanfattning och slutsats

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. Området är utpekad 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, student- och forskarbostäder samt rumsliga behov hos verksamheten som är nära kopplade till lärosätets verksamhet där den fysiska närheten mellan dem är av betydelse.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och förslag till program för Lindholmen. Delområdet för planbeskedet är förenligt med program för Lindholmen och föreslagen utformning av älvkantskydd, evakueringsstråk samt skyfallsvägar för centrala Lindholmen. Den föreslagna exploateringen ska även bidra ekonomiskt till genomförandet av andra offentliga platser samt skyfallslöningar och högvattenskydd så som anges i pågående planprogram.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att en planläggning av området är angeläget för att lösa kommunal infrastruktur samt tillkommande bebyggelse och klimatanpassning. Det är också angeläget att befintliga gymnasier och skolor kan få en planenlig användning.

Röd streckad fet linje avser ungefärlig plangräns för kommande detaljplan. Planbeskedet föreslås ingå i uppdrag och utökat område tillsammans med DP för Forskningsgången (planstart 2026).



Planprogrammet är vägledande för de strukturella förutsättningarna, avseende allmän plats (gata och park), högvattenskydd, evakueringsvägar och möjligheter till att ta ut exploateringsbidrag för de anläggningar som är nödvändiga för planens lämplighet.

Vid ett kommande planarbete behöver beaktas att område med riksintresse för kulturmiljövård inte påtagligt får skadas.

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 och med mera ska tillgodoses enligt planprogram för Lindholmen och bekostas genom exploateringsbidrag.

Arbete med järnvägsplan och detaljplan för Lindholmsförbindelsen pågår med planerad granskning under 2026. Planerad dragning kan ge påverkan på planområdets omfattning.

En utveckling av området bedöms som positivt. Beslut om positivt planbesked föreslås.

Detaljplanarbete

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att behovet av planläggning bör samordnas med närliggande planarbete i detaljplan för Forskningsgången (startplan 2026). Den planen avser att starta under andra halvåret 2026. Sammantaget så kan då tex kommunal infrastruktur över och under mark, innehåll i kvarter och högvattenskydd lösas för ett större område. Följande frågor behöver särskilt beaktas i detaljplanearbetet

- *kulturmiljöutredning*
- *Sol- och dagljuskrav*
- *Säkerställa park*
- *Markmiljöutredning, känslig markanvändning*
- *Översvämning, avsteg befintliga fastigheters färdigt golvnivå*
- *Lokalbehovsplan för skolor*
- *högvattenskydd och anpassning för skyfallsvägar*
- *Återbruk för delvis nya funktioner*

Utöver dessa frågor så ska programmet för Lindholmen ligga till grund för planarbetet.

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

Inom ramen för planprogrammet har särskilt exploateringsekonomin fördjupats för hela centrala Lindholmen, och området utgår från en exploateringsekonomi i balans. Exploateringsförvaltningen exploateringsekonomi bedöms vara i balans för delområdet men det finns flera osäkerheter och risker kopplat till området som kan få påverkan på det ekonomiska resultatet. Riskerna avser framför allt omfattningen av upprustning av befintlig kaj och behov av ledningsflyttar.

Inkomna yttranden

Information har samlats in internt från de stadsutvecklande förvaltningarna (stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen), informationen redovisas inte separat utan har inarbetats i rapporten.

Ärendet har även sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen, socialförvaltningen, för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi

Göteborg Energi fjärrvärme, fjärrkyla samt signalkablar. Göteborg Energi har fjärrvärmenät och anslutningar i området samt en planerad utbyggnation av fjärrkylanät till Äran och Santos under 2026. Planarbetet behöver utreda hur ledningarna påverkas.

Göteborg Energi Gasnät har ledningar och anslutningar i området. Planarbetet behöver utreda hur ledningarna påverkas. Om lednings- och anläggningslägena påverkar eller påverkas av planerna måste kontakt tas med Göteborg Energi för vidare utredning och åtgärdsplanering. De planerade bostäderna ser ex ut att vara i konflikt på befintliga ledningar så dessa kan behöva flyttas.

Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete. Detta område för planbesked ingår i ett pågående planprogram Lindholmen (SBF-2023 00869). I planprogrammet har flera VA-frågor studerats, som behöver utredas vidare i detaljplanearbetet:

- Behovet av utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät samt pumpstation. Kapacitet i befintligt ledningsnät.
- Hur området påverkas av dagvatten och skyfall behöver utredas i en dagvatten- och skyfallsutredning.
- Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen ser inga hinder med att påbörja ett planarbete enligt förslaget. Planområdet innehåller och angränsar till kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Förvaltningen poängterar att man i framtida planarbete behöver ta hänsyn till värdebärande delar i befintlig före detta varvsbebyggelse samt vid nybyggnation eller ändringar ta hänsyn till påverkan på kringliggande utpekade miljöer, gällande exempelvis skala och gestaltning.

Socialförvaltningen Hisingen

Socialförvaltningen ställer sig positiva till en utveckling enligt planansökan men lämnar ett antal inspel till utveckling av området nedan.

- Utformning av allmän plats med fokus på skolelevers utemiljö. Med tanke på att det är många elever från flera olika skolor som samsas om samma yta utan någon egentlig skolgård är det viktigt för elevernas hälsa samt för att minska risken för konflikter, att det finns utrymme för dem att vara utomhus samt att utemiljön är anpassad utifrån elevernas behov.

- Utformning utifrån trygghetsaspekter. Att tillföra bostäder till området medför att fler rör sig där kvällstid, men det blir viktigt både hur bostäderna och allmän plats utformas för att den upplevda tryggheten ska öka. Att utforma för att de boende ska vilja vistas i området ökar tryggheten. Även behovet av trygghetsskapande åtgärder för att det ska upplevas som tryggt för de boende i ett område med få bostäder.
 - Bristen på offentlig friyta i området, vilket minskas ytterligare med planansökans bostäder samt enligt planbesked även i intilliggande detaljplan Forskningsgången. Friytor längs älven planeras tillkomma först på längre sikt. Hög exploatering innebär att det finns risk för att konflikter uppkommer mellan olika målgrupper som vistas i området. Hur kompenseras den bristande friytan?
 - Hur kan orienterbarheten ökas, för att underlätta för människor att ta sig fram i området? Då det är ett område många rör sig i är det viktigt med tydliga siktlinjer och kopplingar till målpunkter. Särskilt med fokus på säkra skolvägar.
 - Tidigare negativt planbesked för området på grund av beroende till högvattenskydd. Högvattenskyddet nämns inte i nuvarande planansökan. Det behöver säkerställas att kommande detaljplan kan genomföras, i relation till utformning av högvattenskydd.
- Avslutningsvis bedömer förvaltningen planens komplexitetsnivå till nivå 3. Detta då planen innehåller ett större antal bostäder, samhällsfunktioner i form av skolor samt har en koppling till planprogram med flera kommande detaljplaner i närheten.