



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-05-22

SBN 2026-06-16

Diarienummer SBF-2025-01498

Handläggare

Erik Florberger

Telefon: 031-368 18 36

E-post: erik.florberger@stadsbyggnad.goteborg.se

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

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Meddela sökanden att kommunen avser att upprätta detaljplan för verksamheter och skola vid Diagonalen (Lindholmen 6:9) inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg.
2. Planarbetet bedöms påbörjas 2026 och beräknas ta ca 3 år.

Sammanfattning

Området innehåller idag fem större byggnader som samtliga uppfördes under varvstiden. Gällande stadsplan tillåter endast industri (J) och är från 1946. Efterhand har området genom bygglov renoverats och byggts om och till för att fungera för nya ändamål. Idag innehåller byggnaderna framför allt utbildning men även inslag av idrott, kultur och andra verksamheter. Planen är att byggnaderna ska bevaras och att säkra att byggnaderna fortsatt och på längre sikt kan användas som de gör idag. Samtidigt finns möjlighet att inom området skapa enstaka nya byggrätter mellan och eventuellt även på, befintliga byggnader, detta för att stärka stråken i området och tillföra rum som kan bidra till en levande stadsdel.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och förslag till program för Lindholmen. 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.

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

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

Planbeskedsområdet föreslås ingå i kommande detaljplan för bostäder och verksamheter vid Forskningsgången. Uppdraget ingår i startplan 2026 och detaljplan planeras starta

under andra halvåret 2026. Exploateringsekonomin bedöms vara i balans för delområdet men det finns flera osäkerheter och risker kopplat till området som kan få påverkan på det ekonomiska resultatet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Inom ramen för planprogrammet har exploateringsekonomin fördjupats för hela centrala Lindholmen, och med bedömningen om en exploateringsekonomi i balans. 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.

Bedömning ur ekologisk dimension

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras och potentiellt utredas i detaljplaneskedet 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. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Bedömning ur social dimension

Programförslaget tillför bostäder till området vilket 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.

Bilagor

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

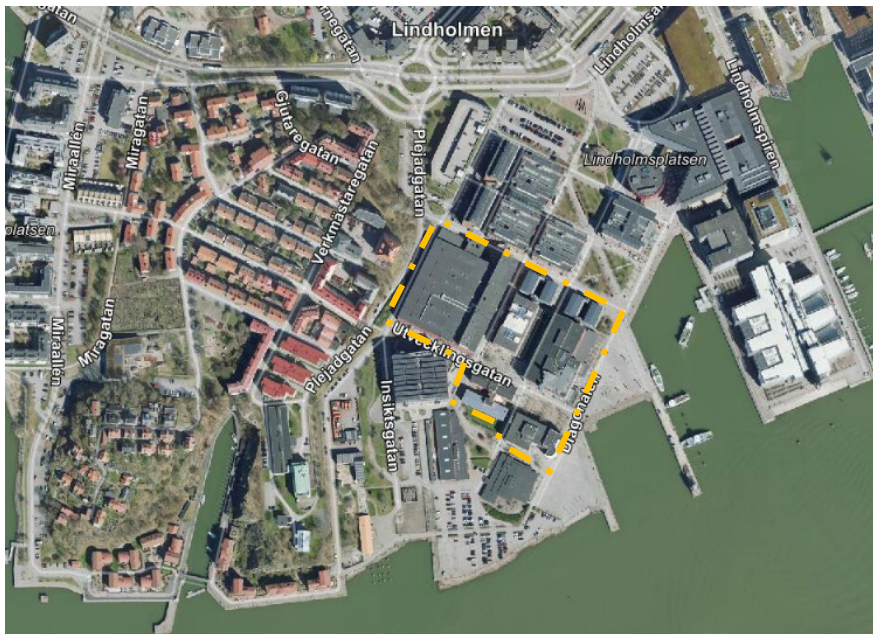
Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked. Nämnden ska redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en planläggning för att pröva föreslagen åtgärd. Ärendet gäller en del av den stora fastigheten Lindholmen 6:9, som tidigare var Lindholmens varv, beläget på centrala delen av Lindholmen.

Förfrågan innebär planläggning av befintliga byggnader (främst gymnasieskolor) samt komplettering med ca 100 bostäder.

Beskrivning av intressentens förslag

Syftet med planförslaget är att befintliga verksamheter, i huvudsak skola, ska få planstöd samt att möjliggöra avstyckning av byggnaderna i separata fastigheter. Områdets nuvarande användning stämmer inte med stadsplanen som upprättades för varvet på 40-talet och som fortfarande är gällande plan. Det finns också behov av att skapa allmän plats mellan byggnaderna för att kunna bygga ut kommunal infrastruktur. Tillkommande bruttoyta för lokaler ca 6720 m² och för bostäder ca 10 000 m². Befintlig som föreslås planläggas är ca 105 000 m².



Område som planansökan gäller

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.

Göteborgs stads översiktsplan 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 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.

Program för Lindholmen

Program för Lindholmen är ännu inte godkänt men ligger för samrådsbeslut i stadsbyggnadsnämnden.

Innehållet i programförslaget beskrivs särskilt kring delområdet Centrala Lindholmen där planbeskedsområdet ingår.

Centrala Lindholmens strategiska läge vid Lindholmsplatsen och Lindholmspirens kontorskluster och med mycket god kollektivtrafik, skapar förutsättningar för en hög andel verksamhetsytor. Programförslaget innehåller, förutom planläggning av befintliga kvarter, nytillskott om ca 500 bostäder, ca 55 000 kvm BTA verksamhetsytor, en mindre park (befintlig) och anläggningar för samlad parkering. Ett parkstråk inom Lindholmsallén parkstråk inom Lindholmsalléns västra del (detta område behöver ingå i kommande detaljplan.)

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. Förskola föreslås inom delområde södra Lindholmen, Propellerområdet och på kortare sikt i Miraallén.

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 med planförslagets område. Här är 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.

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.

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, vilket nu avses tas upp för godkännande i Stadsbyggnadsnämnden kvartal 1 2027.



Från program Lindholmen, gulmarkerat område avser delområdet Centrala Lindholmen där planbeskedsområdet ingår.

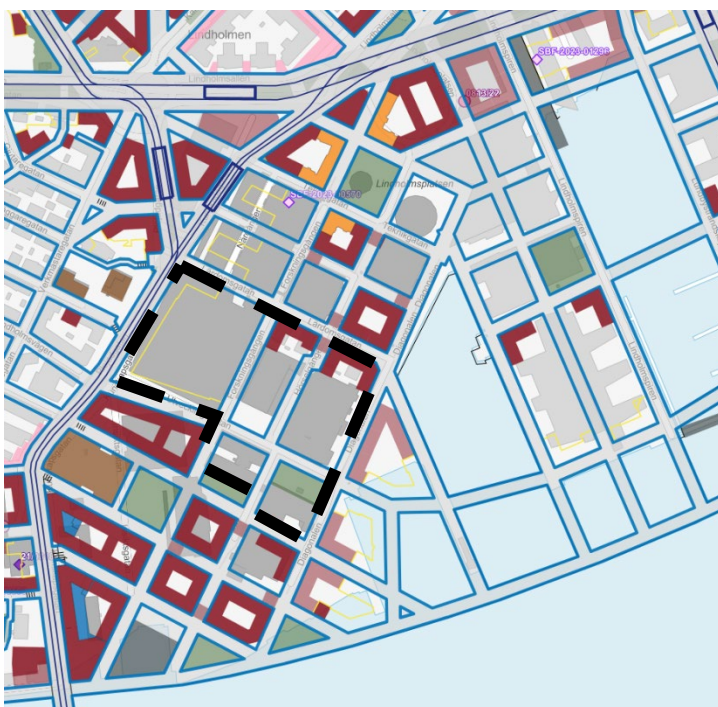
Stadens budget

Enligt stadens budget 2026 ska nya flerbostadshus ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen. Värdefulla naturområden ska värnas och inriktningen är att jordbruksmark inte ska bebyggas. Förvaltningen bedömer att struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Arkitektur och formspråk behöver väljas, utformas och gestaltas utifrån sitt sammanhang på Lindholmen bestående av såväl äldre kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse på Slottsberget samt nyare mer expressiv arkitektur i form av Karlastaden, Lindholmen Science Park och Kuggen.

Planförslaget bedöms kunna utformas på lämpligt sätt med de befintliga skolbyggnaderna och med vissa tillägg av bostäder.

Övriga styrande dokument

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 annan placering av grönytor. 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.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-2471 anger i huvudsak industriändamål. Genomförandetiden har gått ut.

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 | beslut om återremittering av program för Lindholmen. |

Stadsmiljö och kulturmiljö

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 höjdskalen varierar. Taken är flacka. Miljön är företrädesvis hårdgjord, med inslag små platser, alléer och enstaka 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 befintliga värdefulla byggnader i planarbetet och säkerställa dem för framtiden.

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]).

Infrastruktur

Trafik

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.

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.

Grönstruktur

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.

Teknisk försörjning

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.

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.

Inriktning för högvattenskydd och klimatanpassning bedöms kunna följas enligt program för Lindholmen.

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.

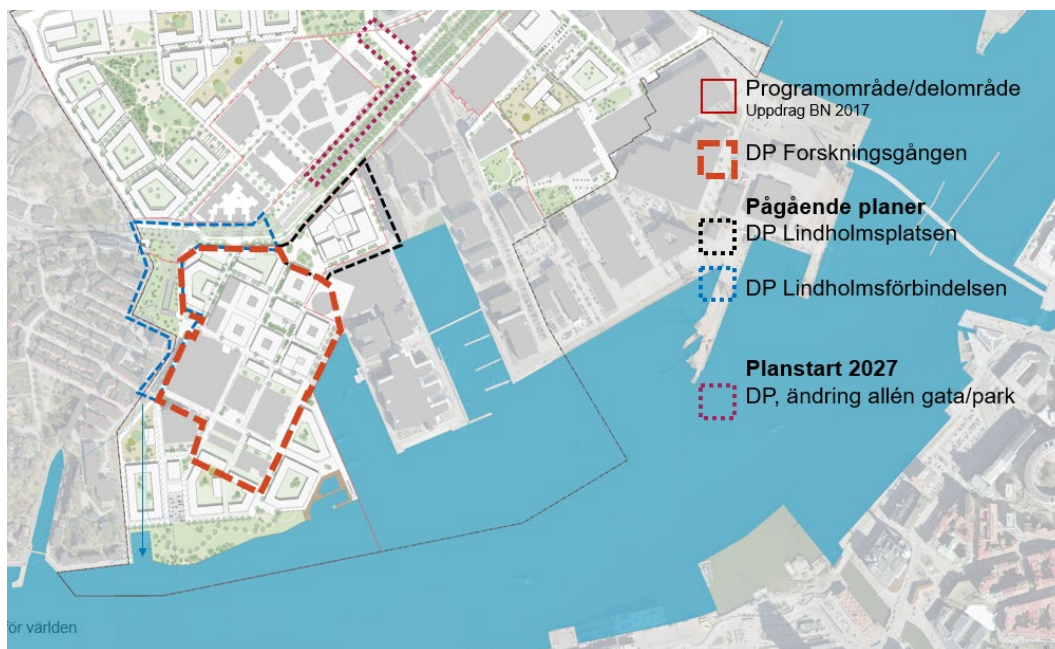
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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. 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.

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.

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, högvattenskydd lösas för ett större område.



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 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.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör