

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-06-09

Ärendenummer EXF-2025-01469

EXN 2026-09-21

Handläggare

Eric Hall och Lovisa Sjöberg

Telefon: 031-368 11 47 och 031-368 11 80

E-post: eric.hall@exploatering.goteborg.se

lovisa.sjoberg@exploatering.goteborg.se

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande om förvärv av fastigheten Lindholmen 6:20 från Norra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande om förvärv av fastigheten Lindholmen 6:20 från Norra Älvstranden Utveckling AB till en köpeskilling om 110 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för egen del förvärv enligt punkten 1 och uppdrar åt förvaltningen att underteckna för förvärvet erforderliga handlingar med villkor om kommunfullmäktiges bemyndigande.
3. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige om utökad investeringsram om 55 miljoner kronor för förvärv av fastigheten Lindholmen 6:20 från Norra Älvstranden Utveckling AB.
4. Exploateringsnämnden överför bokfört värde av befintlig bebyggelse inom fastigheten Lindholmen 6:20 på tillträdesdagen till stadsfastighetsnämnden, förutsatt erhållet bemyndigande enligt beslutspunkt 1 och 3 samt godkännande av beslutspunkt 2.

Sammanfattning

Fastigheten Lindholmen 6:20 ägs av Norra Älvstranden Utveckling AB, ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, och är belägen vid Plejadgatan på södra Lindholmen på Skateberget. Inom Fastigheten finns den kommunala skolan Santosskolan i byggnaderna Brasilia och Begonia. Skolverksamheten möjliggörs idag genom tidsbegränsade bygglov. Med anledning av de tidsbegränsade byggloven pågår ett arbete med en ny detaljplan med syfte att inom befintlig bebyggelse medge skolverksamhet och kontor samt möjlighet till en utökad byggrätt för att därigenom möjliggöra permanenta bygglov för pågående skolverksamhet.

Älvstranden Utveckling AB är idag planintressent i detaljplanen i egenskap av markägare. Mot bakgrund av att detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra kommunal skolverksamhet har Älvstranden Utveckling AB och staden kommit fram till att exploateringsnämnden är en mer ändamålsenlig markägare och därmed planintressent.

Exploateringsförvaltningen och Älvstranden Utveckling AB har efter förhandling och gemensamt utredningsarbete enats om förslag till överlåtelse av fastigheten Lindholmen

6:20 till en köpeskilling om 110 miljoner kronor. Föreslagen köpeskilling bedöms marknadsmässig.

Sammantaget bedöms föreslaget förvärv vara motiverat med hänsyn till stadens inriktning om att äga eller hyra verksamhetslokaler samt Älvstrandens Utveckling AB:s ägardirektiv och avvecklingsplan. Ett förvärv bedöms även underlätta planering och genomförande av det kommande spårvägsprojektet Lindholmsförbindelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden

Om nämndens hemställan om bemyndigande att genomföra föreslaget förvärv hanteras i kommunfullmäktige under innevarande år samt om tillträde till fastigheten sker under samma period, bedöms den föreslagna förvärvsutgiften överstiga nämndens investeringsram för fastighetsförvärv för innevarande år. Det med hänsyn till genomförda förvärv under 2026. Vid ett beslut i kommunfullmäktige och tillträde till fastigheten i början av nästkommande år kommer den föreslagna förvärvsutgiften att ta i anspråk en betydande del av nämndens investeringsram för fastighetsförvärv. Mot bakgrund av att förvaltningen bedömer att ytterligare fastighetsförvärv kan komma att aktualiseras under 2027 föreslås nämnden hemställa till kommunfullmäktige om en utökning av investeringsramen för fastighetsförvärv med 55 miljoner kronor.

Ett förvärv av fastigheten Lindholmen 6:20 innebär en utgift för kommunen om 110 miljoner kronor, vilken kommer att belasta exploateringsförvaltningens investeringsram för fastighetsförvärv. Utöver förvärvskostnaden tillkommer en kostnad för lagfart som ännu inte är känd.

Fastighetens värde utgörs av ett mark- respektive byggnadsvärde. Markvärdet har i detta fall bedömts till cirka 35 procent och byggnadsvärdet till cirka 65 procent av det totala värdet av fastigheten. Enligt gängse rutin ska det bokförda värdet som avser byggnadsvärde överföras till stadsfastighetsnämnden. För exploateringsnämnden innebär det att nämndens driftsbudget kommer att belastas med en kostnad bestående av internränta på cirka 35 procent av värdet på fastigheterna. Kommunens internränta för 2026 uppgår till 2,5 procent. Fastighetens bokförda värde kommer på tillträdesdagen vara 110 miljoner kronor, varav markvärdet är 37,4 miljoner kronor. Det innebär en årlig internräntekostnad för exploateringsnämnden om 935 000 kronor.

I samband med att det bokförda byggnadsvärdet överförs till stadsfastighetsnämnden ska den mark som är bebyggd upplåtas med ett kommuninternt markupplåtelseavtal till stadsfastighetsnämnden. Markupplåtelseavtalet ska innehålla en ersättning som uppgår till internräntekostnaden på markvärdet för bebyggd mark samt mark som har sådan anknytning till bebyggelsen att den anses ingå i byggnadsförvaltandet. Fastigheten är bebyggd med två skol- och kontorsbyggnader. Den obebyggda marken utgör mark som hör till verksamheten och dess förvaltning. Det innebär att ersättningen i markupplåtelseavtalet ska motsvara exploateringsnämndens internräntekostnad för markvärdet.

Sammantaget bedöms exploateringsnämndens driftsekonomi inte påverkas av föreslaget förvärv då nämndens internräntekostnad täcks av den ersättning stadsfastighetsnämnden betalar för den kommuninterna markupplåtelsen.

Fastigheten Lindholmen 6:20 berörs av en pågående detaljplan, vars syfte bland annat är att inom befintlig bebyggelse medge skolverksamhet och kontor för att ge skolverksamheten möjlighet till ett permanent bygglov. I samband med ett att överlåtelseavtal tecknas övertar kommunen Älvstrandens ansvar i detaljplanen avseende den del som avser fastigheten. Det medför att kostnader kopplade till detaljplanen kommer att belasta exploateringsprojektet och som konsekvens ett negativt resultat i exploateringsekonomin. Kostnader som kommer att uppstå är kostnad för ledningsflytt, kompensationsåtgärder enligt miljöbalken, utredningar och sanering. Samtliga kostnader, förutom utredningar, har beaktats genom avdrag i överenskommen köpeskilling.

Stadsfastighetsnämnden

Stadsfastighetsnämnden har idag två hyresavtal med Norra Älvstranden Utveckling AB avseende grundskoleverksamhet i byggnaderna Begonia och Brasilia. Det innebär att stadsfastighetsnämnden betalar en årshyra till Norra Älvstranden Utveckling AB. Den årshyra som stadsfastighetsnämnden betalar faktureras sedan vidare till grundskolenämnden. I samband med att staden övertar fastigheten upphör hyresavtalen att gälla och stadsfastighetsnämndens hyreskostnad till Norra Älvstranden Utveckling AB upphör.

Vid ett övertagande av byggnaderna inom fastigheterna kommer stadsfastighetsnämnden att belastas med avskrivningskostnader, internräntekostnader samt drift- och underhållskostnader. Kostnaden för det kommuninterna markupplåtelseavtalet till exploateringsnämnden är inkluderad i drift- och underhållskostnaderna. Dessa kostnader ska täckas av den självkostnadshyra som grundskolenämnden ska betala.

I samband med att stadsfastighetsförvaltningen ska ansöka om och erhålla permanent bygglov för skolverksamhet kommer anpassningskostnader kopplade till ombyggnationer i Begonia och Brasilia att uppstå. Det beror på att lokalernas utformning och funktioner inte uppfyller de krav som ställs på skolverksamhet i ett permanent bygglov.

Anpassningskostnaden kommer att medföra en utökad kapitaltjänstkostnad för stadsfastighetsnämnden som i sin tur kommer att belasta grundskolenämndens självkostnadshyra. Stadsfastighetsförvaltningen saknar uppgift om storleken på anpassningskostnaden i nuläget, vilket innebär att en ekonomisk konsekvensbedömning inte är möjlig att genomföra avseende den kostnaden. Utifrån tidigare erfarenheter bedömer stadsfastighetsförvaltningen att den årliga kostnaden för skolverksamheten blir lägre om denna typ av anpassningsinvestering genomförs av stadsfastighetsförvaltningen i stället för av ett bolag, främst till följd av skillnader i tillämpade avskrivningstider.

Sammantaget bedöms stadsfastighetsnämndens driftsekonomi inte påverkas av föreslaget förvärv då nämndens kostnader täcks av den självkostnadshyra som grundskolenämnden ska betala.

Grundskolenämnden

Grundskolenämnden hyr idag lokalerna i Begonia och Brasilia av stadsfastighetsnämnden motsvarande den hyra som stadsfastighetsnämnden debiteras av Norra Älvstranden Utveckling AB. I samband med att staden övertar fastigheterna kommer nämnden i stället att debiteras en självkostnadshyra av stadsfastighetsnämnden.

Sammantaget bedöms det föreslagna förvärvet innebära ökade hyreskostnader för grundskolenämnden på kort sikt, medan de ekonomiska effekterna på längre sikt bedöms positiva.

Norra Älvstranden Utveckling AB

Föreslaget förvärv innebär en intäkt för Norra Älvstranden Utveckling AB, ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, som väntas ge en positiv likviditets- och resultatpåverkan. Till följd av överlåtelsen upphör den hyresintäkt som Norra Älvstranden Utveckling AB har erhållit från stadsfastighetsnämnden, vilket innebär en minskning av bolagets löpande intäkter.

Bedömning ur ekologisk dimension

Föreslaget förvärv av Lindholmen 6:20 innebär ingen direkt förändring på platsen och bedöms därför initialt inte innebära någon påverkan ur ekologisk dimension.

Inom fastigheterna har det identifierats markföroreningar som överstiger naturvårdsverkets gräns för känslig markanvändning, vilket är det gränsvärde som inte får överskridas för att bedriva skolverksamhet. I det skede när stadsfastighetsförvaltningen ska ansöka om permanent bygglov för skola eller genomföra åtgärder i marken kommer sannolikt ett saneringskrav uppstå.

Inom fastigheten finns en biotopskyddad trädallé som troligen behöver tas ned när marken ska saneras och ledningar byggs ut inom området. Det är en fråga som hanteras i det pågående detaljplanearbetet.

Genom att förvärva fastigheter och byggnader där staden förväntas bedriva verksamhet under lång tid säkerställs att förvaltningen av byggnaderna lever upp till relevanta delar av Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram samt stadsfastighetsnämndens miljökrav angivna i nämndens tekniska krav och anvisningar.

Bedömning ur social dimension

Ett förvärv av fastigheten medför att staden kan säkra en långsiktig försörjning av skolplatser i en del av staden där det finns stora utmaningar i att möta behovet via nybyggnationer.

Byggnaderna Begonia och Brasilia som är belägna inom fastigheten ingår i kommunens bevarandeprogram. Bevarandeprogrammet är kommunens kulturmiljöprogram och de byggnader och bebyggelsemiljöer som finns upptagna har bedömts som särskilt värdefulla. Ett övertagande av fastigheten möjliggör långsiktigt bevarande av kulturhistoriska värden och ger kommunen rådighet över fastighetens framtida användning och utveckling. I den kommande detaljplanen kommer Begonia och Brasilia omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Ett förvärv av fastigheten innebär att staden får rådighet över utrymmen som planeras att användas inom det kommande spårvägsprojektet Lindholmsförbindelsen. Förbindelsen bedöms stärka sambanden mellan stadsdelar och bidra till en mer sammanhållen stad med förbättrade möjligheter för invånare att nå arbetsplatser, utbildning, service och kollektivtrafik.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Karta över markområde som upplåts med avtalsservitut

4. Plankarta samrådshandling Detaljplan för skola, kontor, bostäder vid Plejadgatan

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Stadsfastighetsnämnden

Norra Älvstranden Utveckling AB

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen föreslår nämnden att för egen del godkänna föreslaget förvärv av fastigheten Lindholmen 6:20 till en köpeskilling om 110 miljoner kronor. Föreslagen köpeskilling överstiger nämndens befogenhet vid beslut om fastighetsförvärv, varför hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande krävs. Vidare föreslås nämnden hemställa om utökad investeringsram till ett belopp motsvarande halva köpeskillingen samt besluta att överföra bokfört värde av befintlig bebyggelse till stadsfastighetsnämnden vid fullbordad överlåtelse.

Beslut om försäljning av fastigheten väntas fattas i Norra Älvstranden AB:s moderbolagsstyrelse, Älvstranden Utveckling AB, i augusti månad.

Bakgrund

Fastigheten Lindholmen 6:20 ("Fastigheten") ägs av Norra Älvstranden Utveckling AB ("Norra Älvstranden") som är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB ("Älvstranden").

Fastigheten är belägen på södra Lindholmen vid Plejadgatan på Skateberget. Inom Fastigheten finns den kommunala skolan Santoskolan i byggnaderna Brasilia och Begonia. På Skateberget finns även fastigheten Lindholmen 6:21 som utgörs av en byggnad för studentbostäder ("Disponentvillan") samt fastigheten Lindholmen 6:11.

Skolverksamheten möjliggörs idag genom tidsbegränsade bygglov. Anledningen till att skolverksamheten har tidsbegränsade bygglov beror på att Fastigheten är planlagd för industri- och kontorsändamål i detaljplan 1480K-II-4319. Med anledning av det pågår det ett arbete med att ta fram en ny detaljplan, *Detaljplan för skola, kontor, bostäder vid Plejadgatan*, SBF-2023-01933 ("Detaljplanen"). Detaljplanens syfte är att inom befintlig bebyggelse medge skolverksamhet och kontor för att ge skolverksamheten möjlighet till ett permanent bygglov samt möjlighet till en utökad byggrätt.

Älvstranden är, som indirekt fastighetsägare, planintressent i Detaljplanen. I dialog med stadsfastighets- och exploateringsförvaltningen har parterna bedömt att exploateringsnämnden är en mer lämplig markägare och planintressent eftersom detaljplanen huvudsakligen syftar till att möjliggöra kommunal skolverksamhet på lång sikt. I samband med ett överlåtelseavtal tecknas övertar kommunen Älvstrandens ansvar i detaljplanen avseende den del som avser Fastigheten. Älvstranden kommer fortsatt att vara planintressent avseenden den del av Detaljplanen som berör Disponentvillan.

Med anledning av ovan ingick kommunen, genom exploaterings- och stadsfastighetsnämnden, och Norra Älvstranden en avsiktsförklaring om överlåtelsen i december 2025. Avsiktsförklaringen reglerar bland annat hur planarbetet ska övertas samt fördelning av kostnader och risker kopplade till planarbetet.

Under början av 2023 fattade kommunfullmäktige beslut om ett förändrat uppdrag och nytt ägardirektiv för Älvstranden, se KF Handling 2023 nr 27 (2023-03-23). Bland annat medför beslutet att bolaget inte långsiktigt ska äga och förvalta fastigheter samt att det markutvecklande uppdraget ska överföras till stadens nämndorganisationer avseende fastigheter som ska utvecklas på längre sikt.

Enligt kommunfullmäktiges riktlinje (KF Handling 2023 nr 4) för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler ska staden sträva efter att äga fastigheter och byggnader i egen regi om det långsiktiga behovet är 15 år eller längre. Exploateringsförvaltningen har stämt av med stadsfastighets- och grundskoleförvaltningen att behovet är längre än 15 år för skolverksamhet inom Fastigheten. Det finns även ett beslut i kommunfullmäktige som anger att byggnaderna Brasilia och Begonia med flera ska överlåtas till exploateringsnämnden, se ”Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster” KF Handling 2016 nr 117.

Grundskolenämndens lokalbehovsplan 2025–2026 (fastställd 2025-09-22) belyser att grundskoleförvaltningen arbetar med att ompröva, skjuta upp eller avbryta framtida planerade investeringsprojekt. Exploateringsförvaltningen har stämt av med stadsfastighets- och grundskoleförvaltningen att behovet av befintlig och en utbyggnad av skola fortfarande är aktuell inom Fastigheten.

Fastighetsinformation

Fastigheten omfattar en yta om cirka 9 200 kvm och är bebyggd med två byggnader, Brasilia och Begonia.

Begonia är ett femvåningshus som byggdes för att inrymma huvudkontoret för Lindholmens varv och Brasilia är en byggnad i två plan som användes som varvets ritkontor. Byggnaderna är av Älvstranden till största delen uthyrda till stadsfastighetsnämnden som i sin tur hyr ut till grundskolenämnden som bedriver skolverksamhet i lokalerna med tillhörande skolgård. Ett våningsplan i Brasilia är en kontorslokal som idag är vakant. Den totala lokalarean är cirka 4 600 kvm, varav 3 500 av dem utgör lokaler för skolverksamhet och resterande 1 100 kvm utgörs av vakanta kontorslokaler.

Pågående detaljplan och samband till andra detaljplaner

För Fastigheten pågår ett arbete med Detaljplanen vars huvudsakliga syfte är att göra pågående skolverksamhet planenlig och på så vis möjliggöra för en permanent skola. Utöver det ska Detaljplanen även pröva om en utökning av skolverksamheten är möjlig i form av en påbyggnad av Brasilia och utbyggnad av en matsalsutbyggnad samt om flexibiliteten med kontor i skolbyggnaderna kan bevaras. Detaljplanen ska även pröva om befintliga studentbostäder i Disponentvillan och nya bostäder inom Lindholmen 6:11 är förenliga med befintlig skolverksamhet inom området. Detaljplanen har varit ute på samråd under våren 2026 och förväntas gå på granskning i november 2026 för att kunna antas i april 2027.

Inom Fastigheten finns ett bergrum anlagt och Detaljplanen ska möjliggöra att en tillfarts- och servicetunnel till Lindholmsförbindelsen kan anläggas inom bergrummet. Separat pågår en planläggning av Lindholmsförbindelsen genom en järnvägsplan samt tre detaljplaner, varav en av detaljplanerna, detaljplan för spårväg Lindholmen – Linnéplatsen, delområde tunnel hanterar hela det område som krävs för järnvägsplanens genomförande. Ett förvärv av Fastigheten medför att förvaltningen i ett senare skede inte behöver förhandla med Älvstranden om inlösen av del av Fastigheten i samband med kommande utbyggnation av Lindholmsförbindelsen.

Fastighetsbildning och överlåtelsestruktur

För att staden ska kunna förvärva Fastigheten har det varit nödvändigt med fastighetsbildningsåtgärder. Fastigheten har styckats av från stamfastigheten Lindholmen 6:9 som är en stor fastighet på Lindholmen. I samma förrättning har även Lindholmen 6:21 (Disponentvillan) styckats av. På grund av gällande detaljplaneförutsättningar har det inte varit möjligt att genomföra fastighetsbildningen så att hela markområdet, som i Detaljplanen planläggs för skola kan överlåtas vid samma tidpunkt. Det innebär att del av Lindholmen 6:21 och 6:9, som i Detaljplanen vid dess antagande är planlagt som kvartersmark för skola och kontor, ska överlåtas till staden när Detaljplanen har vunnit laga kraft. I väntan på att Detaljplanen vinner laga kraft ska ett avtalsservitut tecknas för det markområde som inte kan överlåtas i det här skedet. Det innebär att kommunen har rådighet över marken fram till att Detaljplanen vinner laga kraft.

För att säkerställa att de ekonomiska konsekvenserna identifieras i det här skedet kommer exploateringsförvaltningen betala en marknadsmässig ersättning i det avtalsservitut som tecknas i samband med överlåtelsen av Fastigheten. Med hänsyn till den påverkan på marknadsvärdet som belastningen av avtalsservitutet medför kan markområdena i ett senare skede överlåtas till kommunen vederlagsfritt alternativt för en symbolisk ersättning.

Värdebedömning och överenskommen köpeskillning

Parterna har i enlighet med kommunfullmäktiges antagna riktlinjer (KF Handling 2026 nr 40) om överlåtelse av fastighet mellan stadens bolag och kommunen enats om värderingsförutsättningar samt tagit fram varsin värdering.

Inom ramen för Detaljplanen har en markmiljöutredning tagits fram som visar att Fastigheten är belastad med markföroreningar. Föroreningshalterna överstiger naturvårdsverkets gränsvärde för känslig markanvändning, vilket är det gränsvärde som inte får överskridas vid ansökan om permanent bygglov för bland annat skolverksamhet. Saneringskostnaden är bedömd till ett intervall om 2,5–11 miljoner kronor beroende på vilka markåtgärder som kommer att vidtas. Parterna har kommit överens om att sju miljoner är skäligt att göra avdrag för i köpeskillningen.

Stadsfastighetsförvaltningen har utfört en teknisk besiktning av Brasilia och Begonia som visar att det finns en underhållsskuld. Parterna har kommit överens om att göra ett avdrag på köpeskillningen avseende den underhållsskuld som belastar fastighetsägarens ansvar i de hyresavtal som finns mellan Norra Älvstranden och stadsfastighetsförvaltningen. Parterna har även kommit överens om att göra avdrag för kostnader som uppstår i samband med en framtida ledningsflytt som är en konsekvens av genomförd fastighetsbildning och Detaljplanen.

Parterna har därmed enats om en köpeskillning om 110 miljoner kronor varav cirka 3 miljoner kronor utgör ersättning för det avtalsservitut avseende de ytor som ska överlåtas i ett senare skede när Detaljplanen vunnit laga kraft. Det överenskomna värdet bedöms, med beaktande av Fastighetens förutsättningar, utgöra en marknadsmässig ersättning.

Förvaltningens bedömning

Ett förvärv av en centralt placerad skolfastighet innebär att staden säkerställer en långsiktig försörjning av skolplatser i en del av staden där det finns stora utmaningar i att möta behovet via nybyggnationer, speciellt grundskolor som kräver en viss nivå av friyta.

För Fastigheten pågår ett arbete med en ny detaljplan vars syfte är att inom befintlig bebyggelse möjliggöra skolverksamhet. Skolverksamheten bedrivs idag med stöd av tidsbegränsade bygglov och en ny detaljplan är en förutsättning för att verksamheten ska kunna bedrivas permanent. Mot bakgrund av att Detaljplanens huvudsakliga syfte är att säkerställa förutsättningarna för kommunal skolverksamhet bedömer förvaltningen att det är ändamålsenligt att Fastigheten ägs av kommunen.

Det föreslagna förvärvet överensstämmer med Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler. Enligt riktlinjen ska staden sträva efter att äga fastigheter och byggnader i egen regi om det långsiktiga behovet är 15 år eller längre. Underlag som riktlinjen har utgått från visar att det efter cirka 15 år uppstår fördelar med att äga, främst ur ett ekonomiskt perspektiv. Stadsfastighetsförvaltningens preliminära bedömning visar att den självkostnadshyra som grundskolenämnden kommer att betala överstiger nuvarande hyreskostnad under de fem första åren. Därefter bedöms självkostnadshyran understiga kostnaden för ett fortsatt externt hyresalternativ. Förvärvet bedöms därmed vara förenligt med riktlinjens utgångspunkt att långsiktiga lokalbehov i första hand bör tillgodoses genom ägande i egen regi.

Vid en framtida utbyggnad av skolan i enlighet med tillkommande byggrätt i Detaljplanen kan befintlig skolverksamhet utökas med fler paralleller och ett större elevantal. På Lindholmen planeras omfattande exploatering inom ramen för det pågående planprogramarbetet. En möjlighet till en utökning av skolan kan täcka en del av det tillkommande behov av elevplatser som förväntas uppstå vid kommande exploatering.

Eftersom delar av Fastigheten kan behöva tas i anspråk för utbyggnad av Lindholmsförbindelsen bedöms ett förvärv medföra att staden får rådighet över den berörda marken. Detta minskar behovet av framtida markåtkomstutgifter och bedöms underlätta projektets genomförande.

Det föreslagna förvärvet är förenligt med kommunfullmäktiges inriktning för Älvstranden. Kommunfullmäktige beslutade den 23 februari 2023 (KF Handling 2023 nr 27) om ett förändrat uppdrag och nytt ägardirektiv för bolaget, vilket bland annat innebär att bolaget långsiktigt inte ska äga och förvalta fastigheter. Förvärvet bedöms därför utgöra ett naturligt led i genomförandet av kommunfullmäktiges beslut.

Sammantaget är förvaltningens bedömning att det föreligger skäl ur flera perspektiv att förvärva Fastigheten av Norra Älvstranden. Exploateringsförvaltningen föreslår, mot bakgrund av ovan, att nämnden för egen del fattar beslut om förvärv av Fastigheten för en köpeskilling om 110 miljoner kronor för att sedan hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att godkänna förvärv.

Marie Persson

Kristina Lindfors

Avdelningschef mark och boende

Exploateringsdirektör

Bilaga 1 - Översiktskarta

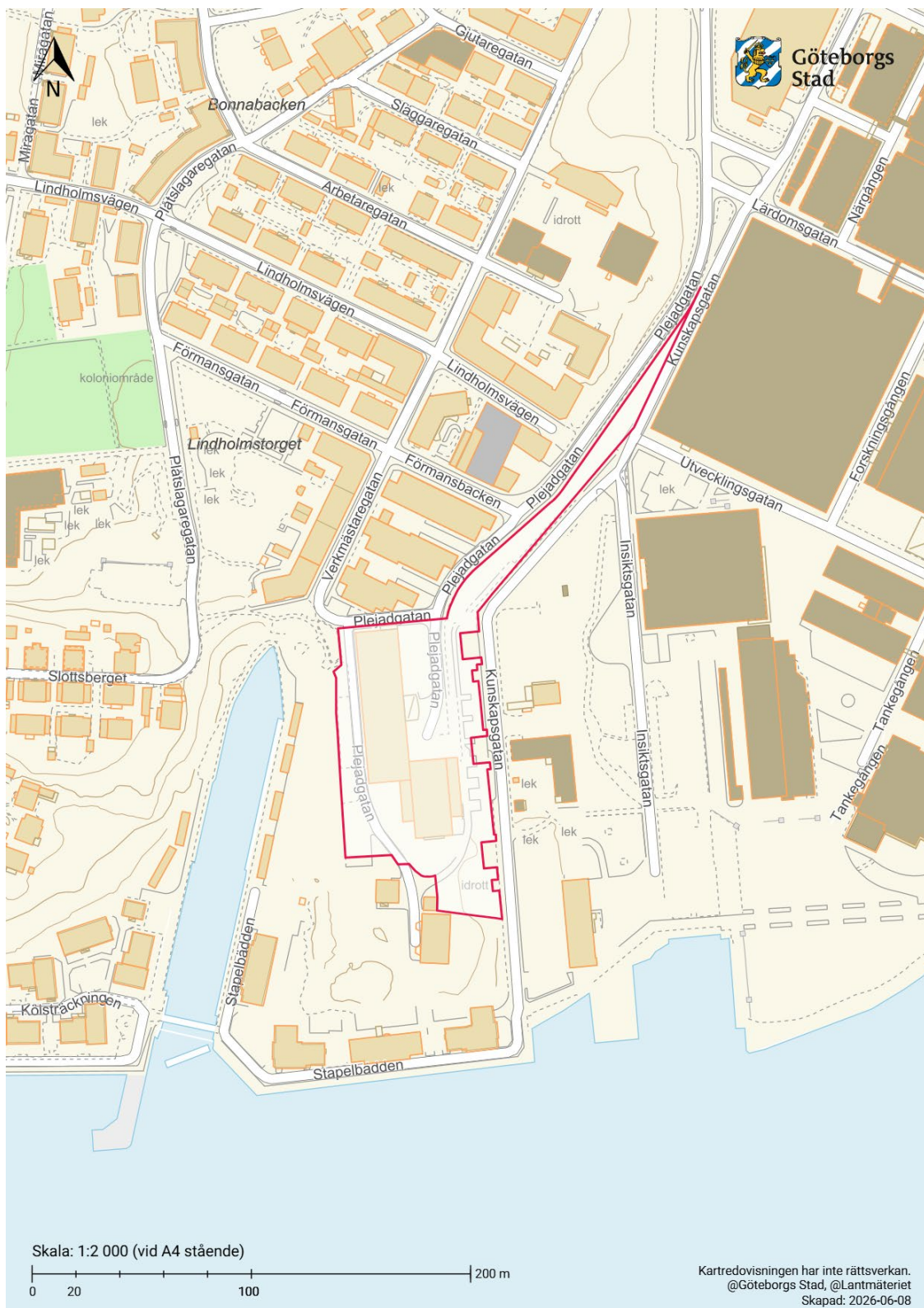


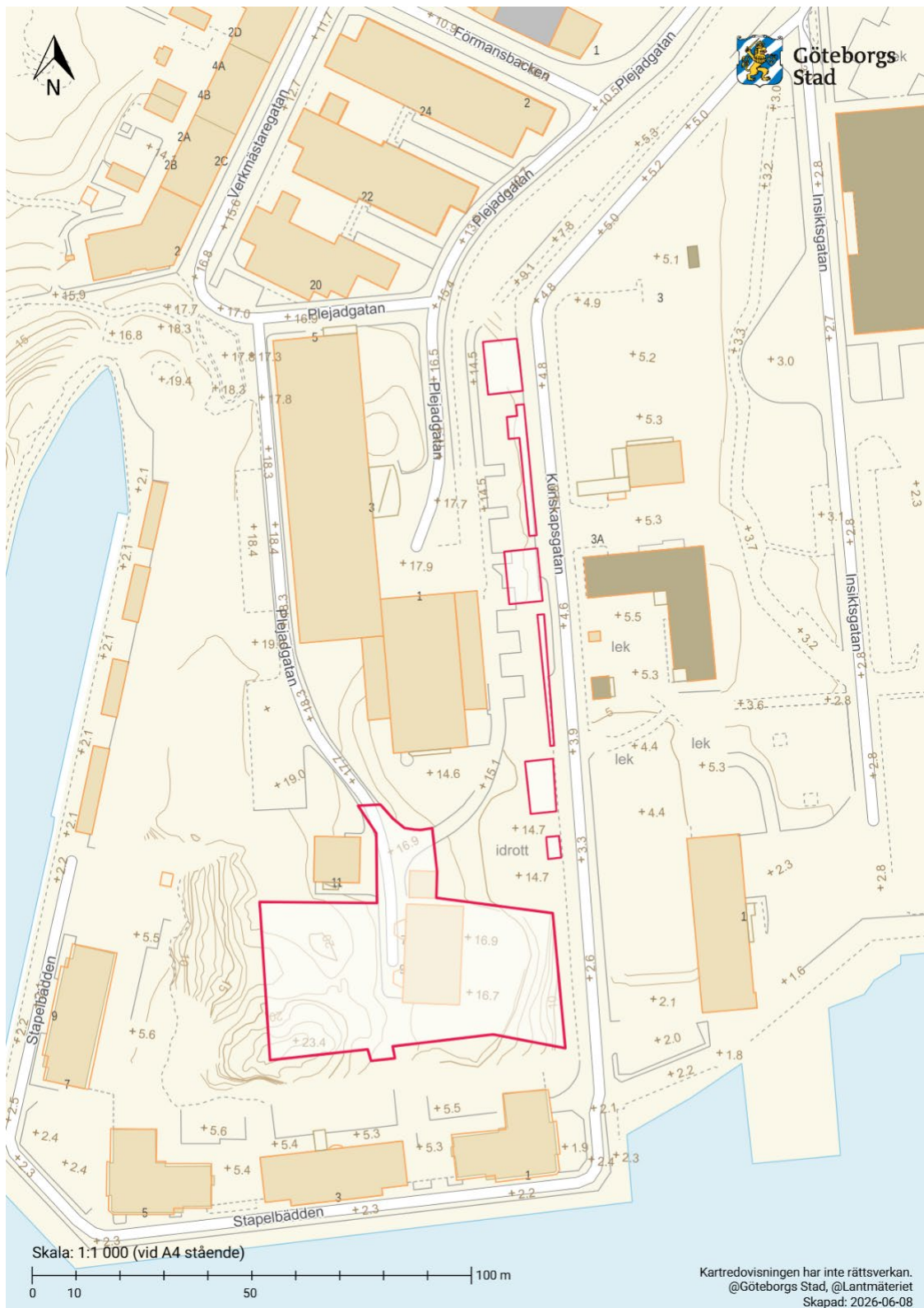
Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden 2026-08-24.
Dnr EXF-2025-01469



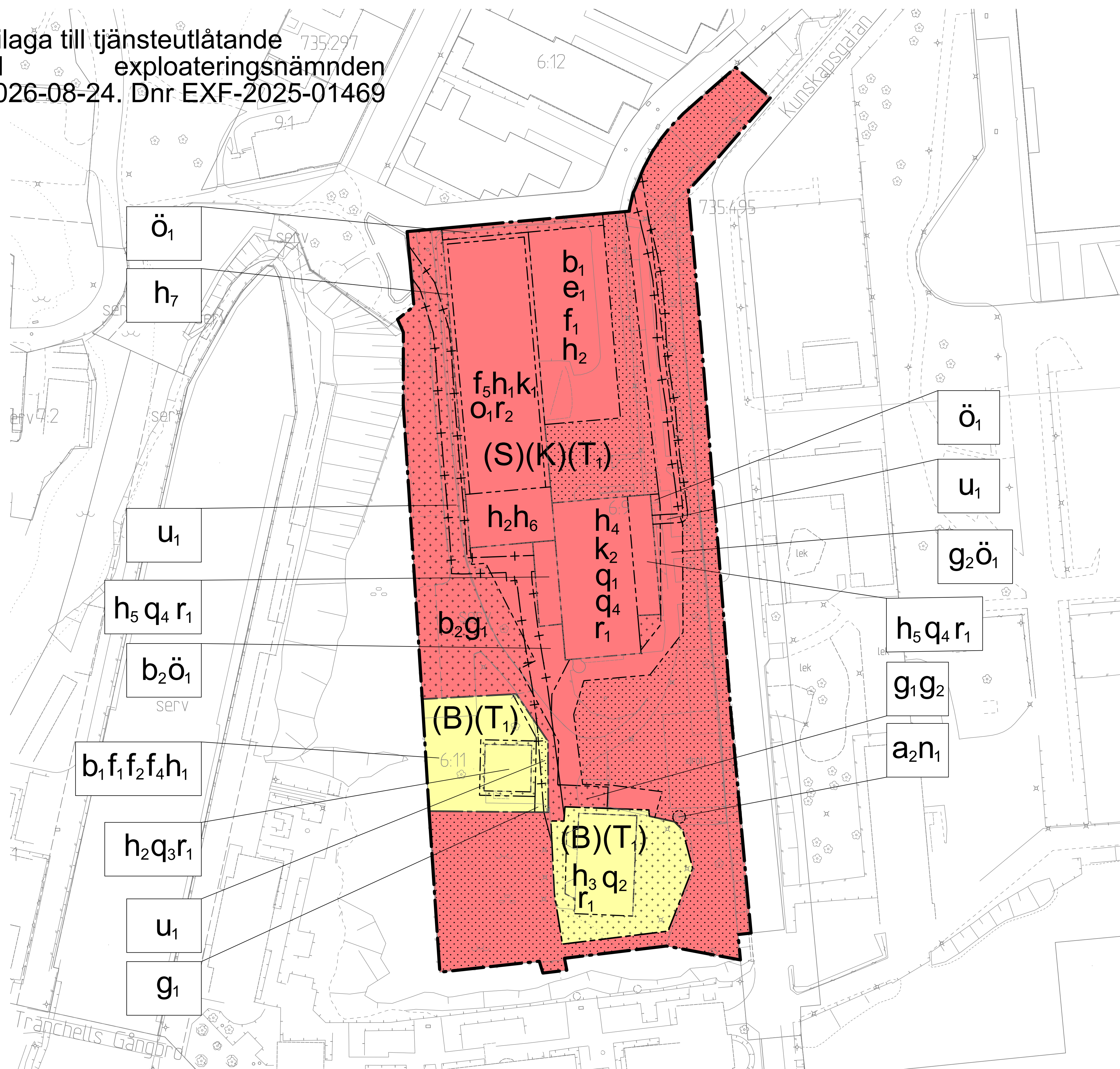
Bilaga 2 – Detaljkarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2026-08-24. Dnr EXF-2025-01469

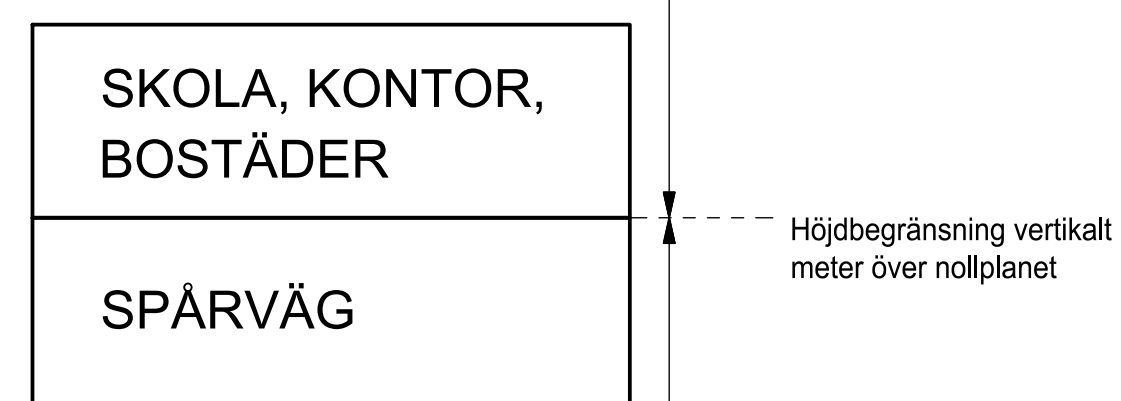




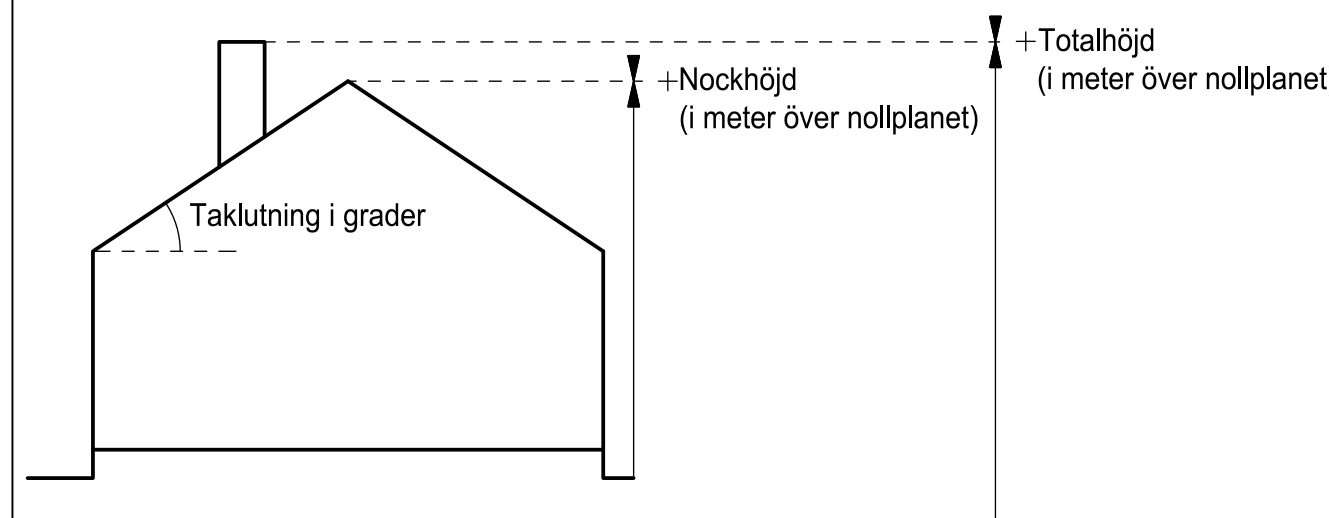
Bilaga till tjänsteutlåtande 735/297
till exploateringsnämnden
2026-08-24. Dnr EXF-2025-01469



5 0 10 20 30 40 50m
Skala 1 :500 (A1), 1:1000 (A3)



Principskiss över 3D bestämmelser



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas

	PLANBESTÄMMELSER
--	------------------

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
 - - - - - Användningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns
 - + - + - Sekundär egenskapsgräns
 - - - + - + - Kombinerad egenskapsgräns

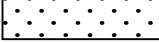
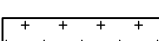
ANVÄNDNING AV MARK OCH
VATTEN

Kvartersmark

- | | |
|-------------------|--|
| (B) | Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till +10 meter över angivet nollplan |
| (K) | Kontor. Avgränsad vertikalt nedåt till +10 meter över angivet nollplan |
| (S) | Skola. Avgränsad vertikalt nedåt till +10 meter över angivet nollplan |
| (T ₁) | Spårväg. Avgränsad vertikalt uppåt till +10 meter över angivet nollplan |

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR
KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- | | |
|--|--|
|  | Marken får inte förses med byggnad. |
|  | Marken får endast förses med komplementbyggnad. |
| Ö ₁ | Marken får endast förses med komplementbyggnad och trappa. |

Höjd på byggnadsverk

- | | |
|-------|--|
| h_1 | Högsta nockhöjd är 39.0 meter över angivet nollplan. |
| h_2 | Högsta nockhöjd är 26.0 meter över angivet nollplan. |
| h_3 | Högsta nockhöjd är 30.0 meter över angivet nollplan. |
| h_4 | Högsta nockhöjd är 41.0 meter över angivet nollplan. |
| h_5 | Högsta nockhöjd är 21.0 meter över angivet nollplan. |
| h_6 | Högsta totalhöjd på trappa är 39.0 meteröver angivet nollplan. |
| h_7 | Högsta nockhöjd är 34 meter över angivet nollplan. |

Markens anordnande och vegetation

- | | |
|-------|--|
| n_1 | Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. |
|-------|--|

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- | | |
|-------|--|
| g_1 | Markreservat för
gemensamhetsanläggning
väg och parkering. |
| g_2 | Markreservat för
gemensamhetsanläggning
ledningar. |

Rivningsförbud

- | | |
|----------------|-------------------------|
| r ₁ | Byggnad får inte rivas. |
|----------------|-------------------------|

r_2	Byggnaden får inte rivas undantaget takkonstruktion.
<i>Skydd av kulturvärden</i>	
q_1	Ursprungligt golv och trappor i kolmårdsmarmor och ursprungliga ytsikt i entréhallarna bevaras.
q_2	Byggnadens karaktärsdrag avseende volym, proportioner, takform, färgsättning, detaljeringsgrad samt exteriör bevaras.
q_3	Byggnadens grundform, volym, proportioner och takform, fasadmaterial och fasadkulör ska bevaras.
q_4	Byggnadens volym, proportioner och takform, färgsättning, detaljeringsgrad samt exteriör ska bevaras.
<i>Takvinkel</i>	
o_1	Största takvinkel är 10 grader.
<i>Utformning</i>	
f_1	Fasad ska utformas i tegel eller trä.
f_2	Balkong får inte kraga ut åt väster.
f_4	Balkong får uppta högst 45 procent av fasadlängd
f_5	Fasad ska utformas i gult tegel.
<i>Utförande</i>	
b_1	Minst 1 % av marken ska vara genomsläpplig.
b_2	Minst 10 % av marken ska vara genomsläpplig.
<i>Utnyttjandegrad</i>	
e_1	Största byggnadsarea är 300 m ² .
<i>Varsamhet</i>	
k_1	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär

SAMRÅDSHANDLING
Samrådshandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsritning

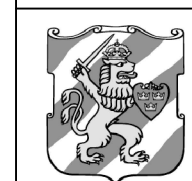
BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)	
Diarienummer	<u>SBF-2023-01933</u>
Tidigare dnr.	<u>0318/21</u> (t.o.m. 2022-12-31)
Planstart	<u>2022-12-13</u>
Antagande	
Laga kraft	

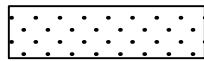
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), standard planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2022-11-01

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala baskartans databas.
Referenssystem i plan/ höjd:
SWEREF 99 12 00/ RH 2000

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Göteborgs
Stad

	med avseende på proportioner, detaljeringsgrad, indelning, takform, material och färgsättning.
k_2	Taktäckning ska vara av koppar
Ändrad lovplikt	
a_2	Marklov krävs även för fällning av träd.
SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK Begränsning av markens utnyttjande  Marken får inte förses med byggnad. Markreservat för allmännyttiga ändamål u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Utformning

Balkong får kraga ut högst 1 meter från fasad.

Loftgångar får inte uppföras.

Balkong får inte glasas in.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän avhjälpandeåtgärder har genomförts.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla f.r.o.m. Laga kraft

--	--

- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning
- samrådsplan

	PLANHANDLINGAR
	Plankarta med bestämmelser
1)	Planbeskrivning

0:900 (SFS 2014:900), standard
elsekatalog version 2022-11-01

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för skola, bostäder vid
Plejadgatan (Lindholmen 6:9 med flera)
inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg

Göteborg 2025-09-25 samrådshandling	
Eva Tenow Enhetschef detaljplan centrum norr	Diddi Carlson Planarkitekt

PLANKARTA