

## Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-08-25

Ärendenummer EXF-2026-00467

EXN 2026-09-21

Handläggare

Manne Wahlberg och Ivo Lisius

Telefon: 031-368 11 46 och 031-368 10 07

E-post: manne.wahlberg@exploatering.goteborg.se

ivo.lisius@exploatering.goteborg.se

# Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till uppdatering av planprogram - samråd för Frihamnen och del av Ringön inom stadsdelarna Lundbyvassen och Tingstadsvassen

## Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker i huvudsak stadsbyggnadsnämndens förslag till uppdatering av planprogram för Frihamnen och del av Ringön inom stadsdelarna Lundbyvassen och Tingstadsvassen med beaktande av de synpunkter som framgår av exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande, och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden justerar beslutet omedelbart.

## Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till uppdatering av planprogram för Frihamnen och del av Ringön med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 29 september 2026.

Programområdet ligger centralt i Göteborg inom stadsdelarna Lundbyvassen och Tingstadsvassen. Förslaget innebär att Frihamnens inre delar och del av Ringön utvecklas först, medan Frihamnens yttre delar och pirarna föreslås utvecklas i ett senare skede.

Inre Frihamnen och del av Ringön föreslås utvecklas med cirka 4 500 bostäder, kontor och verksamheter, publika verksamheter i bottenvåningar, två skolor, fyra förskolor, två idrottshallar, en ishall och två gemensamma parkeringsanläggningar. Därutöver föreslås utveckling av Jubileumsparken, en stadsdelspark inom del av Ringön, torg, kajstråk och en omdaning av Hjalmar Brantingsgatan till ett stadsmässigt stråk.

Exploateringsförvaltningens tidiga ekonomiska uppskattning visar att programförslaget kan generera en exploateringsekonomi i balans, med ett exploateringsnetto i spannet -200 mnkr till +600 mnkr. Risker och osäkerheter är i detta skede stora och bedöms uppgå till cirka 800 mnkr.

Exploateringsförvaltningen tillstyrker i huvudsak programförslaget. I fortsatt arbete behöver ekonomi, risker, kostnadsfördelning, etappindelning och utbyggnadsordning

fördjupas. Förvaltningen medverkar och ser också positivt på stadsbyggnadsnämndens beslut om att genomföra utredning i syfte att förbättra exploateringsekonomin med bibehållen struktur med bland annat justerade nyckeltal som redovisas före godkännande.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Utifrån den ekonomiska uppskattningen bedömer exploateringsförvaltningen att programförslaget genererar ett exploateringsnetto i spannet -200 mnkr till +600 mnkr för exploateringsnämnden.

Kalkylen utgår från befintlig fördelning av markinnehav mellan exploateringsnämnden och Älvstranden Utveckling AB samt från en fördelning 75 procent bostadsrätter och 25 procent hyresrätter. Eftersom utvecklingen bedöms pågå under cirka 25-30 år så kommer intäkter och marknadsläge förändras över tid.

Älvstranden Utveckling AB:s ekonomi kopplat till programförslaget bedöms i underlaget kunna ge ett netto i spannet +400 mnkr till +900 mnkr. För att få en helhetsbild av Göteborgs Stads ekonomi behöver exploateringsnämndens ekonomi och bolagets ekonomi vägas samman, särskilt vid prioritering av etapper och utbyggnadsordning.

För utbyggnad av programförslaget krävs även kommunala följdinvesteringar. Stadsfastighetsnämndens investeringskostnader för nya skolor och förskolor uppskattas till cirka 900 mnkr. Idrotts- och föreningsnämndens investeringskostnader för nya idrottshallar och ishall uppskattas till cirka 300 mnkr. Kretslopp och vattennämnden behöver investera i utbyggnad av VA-anläggningar och täckningsgraden uppskattas i detta tidiga skede till cirka 50 procent.

Den ekonomiska bedömningen behöver fördjupas efter samråd. Det gäller särskilt kostnadsfördelning, skattefinansierade delar, marknadens efterfrågan på bostäder och verksamhetslokaler, etappindelning, parkeringsanläggningar, temporära åtgärder, platsbyggnad (evenemang) och hur utgifter kan taktas med inkomster över tid.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Genom att omvandla Frihamnen och del av Ringön från tidigare hamn- och industriområde till blandstad bedöms programförslaget ha potential att bidra till positiva miljöeffekter. Områdets centrala och kollektivtrafiknära läge ger goda förutsättningar för resor med gång, cykel och kollektivtrafik.

Programförslaget utgår från en låg bilandel, där målsättningen är att biltrafiken ska uppgå till maximalt fem procent av resorna till, från och inom området. Parkering föreslås samlas i gemensamma parkeringsanläggningar i stället för i varje kvarter. Detta bedöms kunna minska den sammanlagda körsträckan med bil inom området och därmed bidra till lägre luftutsläpp och lägre bullernivåer.

Programförslaget innebär att förorenad mark saneras samt att dagvatten och skyfall kan fördröjas och renas innan det släpps ut till recipient. Detta bedöms bidra till renare vatten och minska dagens negativa påverkan från hårdgjorda ytor.

Området har i dag få biologiska värden i förhållande till de stora hårdgjorda och grusade ytorna. Programförslaget innebär tillskott av parker, gator och torg med trädplanteringar, och möjlighet för tillskapande av växtbäddar för bland annat dagvattenhantering. Inom området föreslås totalt cirka sju hektar park samt blå och gröna stråk.

Samtidigt finns miljörisker som behöver hanteras i kommande detaljplaner och tillståndprocesser. Det gäller bland annat buller, luftkvalitet, farligt gods på Hamnbanan, högt vatten och skyfall, skredrisk i vattennära lägen, förorenad mark, metangas samt naturvärden som kan omfattas av skydd.

På exploateringsförvaltningen pågår sedan en tid ett arbete med att ta fram en hållbarhetsplan för Frihamnen, inklusive klimatkalkyl, som bygger på planprogrammet. Detta arbete kommer göras klart inför planeringsbeslut och planprogrammets godkännande. Hållbarhetsplanen kommer att peka ut riktningen och vilka åtgärder som kommer att behöva göras för att sträva efter att nå målen som Gbg stad har satt till 2030 och vidare.

## **Bedömning ur social dimension**

Programförslaget bedöms kunna bidra till en mer sammanhållen stad genom att koppla Frihamnen och del av Ringön till omkringliggande stadsdelar. Förslaget förbättrar kopplingar för gående och cyklister över och längs Hjalmar Brantingsgatan, mellan Frihamnen och Backaplan, samt mellan Frihamnen och Brämaregården.

Omdaningen av Hjalmar Brantingsgatan till ett stadsmässigt stråk med intilliggande kvarter bedöms kunna öka trygghet och trivsel för gående och cyklister. En ny koppling i öst-västlig riktning mot Lindholmen via Ringöbron stärker också sambanden mellan stadsdelarna.

Nya parker, kajstråk, torg och mötesplatser kan bidra till rekreation, stadsliv och social sammanhållning. Strandlinjen hålls öppen och fri från byggnader, vilket ger utrymme för offentliga ytor och målpunkter vid vattnet. I den fortsatta planeringen behöver de offentliga platserna utformas så att de upplevs som tillgängliga för alla göteborgare. Även kultur, publika verksamheter, restauranger och mötesplatser behöver planeras för att området ska bli en målpunkt.

Programförslaget innehåller två skolor, fyra förskolor, två idrottshallar och en ishall. Detta stärker områdets funktion som en levande stadsdel och skapar målpunkter för barn, unga och föreningsliv. Barns bästa har bedömts och beaktats inom programarbetet, bland annat genom social- och barnkonsekvensanalys.

Friytor för skola anges ligga på lägsta acceptabla nivå för innerstadsmiljö enligt Göteborgs Stads styrande nyckeltal, vilket innebär risk för högt slitage och begränsade grönkvaliteter på skolgårdar. Friytor för förskola bedöms däremot hålla en god nivå. Dessa frågor behöver bevakas i fortsatt planering.

Strategin att använda ytorna i Frihamnen till evenemang och konserter, med mera, fram tills dess att ytorna permanent bebyggs är något som exploateringsförvaltningen står bakom och aktivt arbetar med. Idag används delar av ytorna för evenemang, utbildning, forskning och kultur. Detta bygger värden över tid och skapar en relation till platsen för besökarna.

## **Bilagor som ingår i beslutsunderlaget**

1. Översiktskarta

2. Detaljkarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på Plan- och byggprojekt, se ”Planer öppna för synpunkter”.

## **Protokollsutdrag skickas till**

Stadsbyggnadsnämnden

## Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till uppdatering av planprogram för Frihamnen och del av Ringön med begäran om exploateringsnämndens yttrande.

Samrådstiden för planprogrammet är från den 19 augusti till den 29 september då förslaget kommer finnas tillgänglighet för synpunkter. Stadsbyggnadsförvaltningen har utöver att genomföra samråd även fått i uppdrag att genomföra utredning i syfte att förbättra exploateringsekonomin med bibehållen struktur med bland annat justerade nyckeltal som ska redovisas före godkännande av planprogrammet.

## Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-17 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att uppdatera planprogram för Frihamnen och del av Ringön inom stadsdelarna Lundbyvassen och Tingstadsvassen.

Planeringen av Frihamnen har pågått sedan 2012. Ett planprogram godkändes 2014 och en detaljplan för första etappen påbörjades 2015. Inför granskning 2017 stod det klart att ekonomi och genomförandefrågor för hela Frihamnen inte var tillräckligt klarlagda, vilket ledde till att detaljplanen pausades.

Under 2018 och 2019 arbetade stadsbyggnadskontoret och Älvstranden Utveckling AB tillsammans med stadens förvaltningar med Helhetsgrepp Frihamnen. Arbetet syftade till att studera övergripande planeringsförutsättningar samt klarlägga genomförandefrågor och ekonomi för helheten. Den kunskap som togs fram innebar att gällande planprogram från 2014 blev inaktuellt.

Programarbetet pausades 2021 i väntan på kommunfullmäktiges beslut om ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden. Arbetet med planprogrammet återupptogs fullt ut under hösten 2024.

## Programförslaget

Frihamnen ligger centralt på Hisingen och är ungefär lika stort som Göteborgs stadskärna innanför Vallgraven. Programområdet omfattar Frihamnen och delar av Ringön öster om Hisingsbron. Området avgränsas av Göta älv i söder, Lindholmen i väster, Lundbyleden och Hamnbanan i norr samt verksamhetsområdet på Ringön i öster.

Enligt förslaget ska Frihamnen utvecklas till en grön, tät och stadsmässig del av Göteborgs innerstad med bostäder, arbetsplatser, handel och service. Stråk och kopplingar ska knyta samman stadsdelen med angränsande områden och över älven.

Programförslaget fokuserar på Frihamnens inre delar och del av Ringön. De yttre delarna och pirarna föreslås utvecklas senare, eftersom tidigare utredningar visat att exploatering på pirarna är mycket kostsam till följd av stabilitet, grundförhållanden, kajkonstruktioner och markföröreningar.

Förslaget omfattar 43 kvarter och cirka 4 500 bostäder. Därutöver föreslås kontor, verksamheter och publika bottenvåningar, två skolor, fyra förskolor, två idrottshallar, en ishall, gemensamma parkeringsanläggningar, parker, torg, kajstråk och nya gång- och cykelkopplingar.

Programförslaget överensstämmer med översiktsplanens inriktning om att stadskärnan ska växa över älven och att omvandlingsområden ska utvecklas till tät blandstad.

Förslaget bygger också på en kvartersstruktur med slutna kvarter och goda kopplingar till angränsande stadsdelar.

### **Möjlig etappindelning och utbyggnadsordning**

Utvecklingen av inre Frihamnen och del av Ringön bedöms pågå under cirka 25-30 år förutsatt att planering och byggnation av kvarter kan ske parallellt. Programarbetet redovisar en möjlig indelning i åtta etapper, utöver spårvägskopplingen mellan Frihamnen och Backaplan. Särskild vikt behöver läggas vid planering av när de gemensamma parkeringsanläggningarna ska uppföras.

Det ekonomiska resultatet varierar mellan etapperna. Vissa etapper visar ett positivt exploateringsnetto för exploateringsnämnden, medan andra etapper visar ett negativt netto. Resultatet beror framförallt på vem som är markägare för respektive etapp (försäljningsintäkter tillfaller markägaren) och vilket exploateringsbidrag som är möjligt att ta ut för de investeringar som behöver göras i respektive etapp. I fortsatt arbete behöver etappindelning och utbyggnadsordning jobbas vidare med för att balansera inkomster, utgifter och risker över tid.

Eftersom marken inom programområdet ägs av Göteborgs Stad genom exploateringsnämnden och Älvstranden Utveckling AB finns goda möjligheter att styra utvecklingen genom etappindelning, markanvisningar och utbyggnadsordning.

### **Utformning och funktion av allmän plats**

Programförslaget innebär omfattande utbyggnad och ombyggnad av allmän plats. Hjalmar Brantingsgatan föreslås omvandlas till ett stadsmässigt stråk. Nya gator, torg, kajstråk, parker och gång- och cykelkopplingar ska binda samman Frihamnen med Ringön, Backaplan, Brämaregården, Kville och Lindholmen.

Förslaget innehåller fortsatt utveckling av den vattennära stadsparken Jubileumsparken, en stadsdelspark inom delar av Ringön samt blå och gröna stråk. Programförslaget anger cirka tio kvadratmeter offentlig friyta per boende och att träd ska möjliggöras i gatorna.

Stadsutvecklingen ska även bidra till stadens högvattenskydd genom att kajkanter och mark höjdsätts för att klara stigande vatten och skyfall. Utformningen av allmän plats behöver därför samordnas med skyfallsfrågor, dagvattenhantering, geoteknik, kajkonstruktioner och framkomlighet.

### **Avtal, överenskommelser och tillstånd**

Programförslaget utgör ett tidigt planeringsskede. Frågor om markanvisningar, exploateringsavtal, ansvarsfördelning, exploateringsbidrag, tillstånd och genomförande behöver hanteras i kommande detaljplaner och planeringsbeslut.

Eftersom både exploateringsnämnden och Älvstranden Utveckling AB äger betydande delar av marken behöver fortsatt arbete samordna stadens och bolagets roller, kostnader och intäkter. För att få rättvisande underlag inför kommande beslut behöver både exploateringsnämndens ekonomi och bolagets ekonomi beaktas i utbyggnadsordningen.

### **Tidplan**

Stadsutvecklingen bedöms pågå under cirka 25-30 år. Programförslaget anger att Frihamnens inre delar och del av Ringön bör utvecklas före de yttre delarna och pirarna. Etappindelning, utbyggnadsordning och kommande detaljplaner behöver justeras över tid utifrån ny kunskap, marknadsläge och stadens prioriteringar.

## **Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen**

Programförslaget innebär omfattande ekonomiska konsekvenser för exploateringsnämnden och för staden som helhet. Exploateringsförvaltningens tidiga kalkyl visar ett exploateringsnetto i spannet -200 mnkr till +600 mnkr. Resultatet påverkas av risker, osäkerheter, markvärden, exploateringsgrad, andel verksamheter, kostnader för allmän plats och hur utbyggnaden etappindelas.

Utöver exploateringsförvaltningens ekonomi påverkas andra nämnders och bolags ekonomi. Älvstranden Utveckling AB:s ekonomi bedöms kunna ge ett netto om +400 mnkr till +900 mnkr. Kretslopp och vattennämnden, Stadsfastighetsnämnden samt Idrotts- och föreningsnämnden får betydande investeringsbehov till följd av programförslaget.

## **Driftkonsekvenser**

Ett genomförande av programförslaget kommer att medföra ökade drift- och underhållskostnader för flera förvaltningar. Nya gator, parker, torg, kajstråk och gång- och cykelkopplingar påverkar stadsmiljöförvaltningens drift. Nya VA-anläggningar påverkar Kretslopp och vattens drift. Nya skolor, förskolor och idrottsanläggningar påverkar berörda förvaltnings drift och lokalkostnader. Årliga belopp behöver klarläggas i kommande skeden.

Det finns också ett befintligt underhållsbehov av kajer som förvaltas av både stadsmiljöförvaltningen och Älvstranden Utveckling AB och därmed ett befintligt reinvesteringsbehov. Det innebär att kostnader tillkommer oavsett om man utvecklar området eller ej.

## **Kommunala följdinvesteringar**

Förutom exploateringsinvesteringar kräver programförslaget kommunala följdinvesteringar. Stadsfastighetsnämndens investeringskostnader för nya skolor och förskolor uppskattas till cirka 900 mnkr. Idrotts- och föreningsnämndens investeringskostnader för nya idrottshallar och ishall uppskattas till cirka 300 mnkr.

Kretslopp och vattennämnden behöver investera i utbyggnad av VA-anläggningar. Täckningsgraden uppskattas i detta tidiga skede till cirka 50 procent, vilket innebär en belastning för VA-kollektivet.

## **Osäkerhet och risker**

Programförslaget befinner sig i ett tidigt skede och innehåller betydande osäkerheter. De största ekonomiska osäkerheterna rör markvärden, marknadens efterfrågan, andelen verksamheter, exploateringsgrad, etappindelning, kostnadsfördelning, riskreserv och behov av temporära åtgärder.

Områdesspecifika risker rör bland annat geoteknik, skredrisk, kajkonstruktioner, förorenad mark, metangas, dagvatten, skyfall, högt vatten, buller, luftkvalitet och farligt gods på Hamnbanan. Dessa frågor behöver fördjupas i kommande detaljplaner och tillståndsprocesser.

Programförslaget är planerat utifrån beslutade friytor för förskola och grundskola i innerstaden samt nyckeltal för hållbar stadsutveckling för allmän plats. En högre exploateringsgrad kan förbättra exploateringsekonomin men kan också innebära minskade friytor och sämre upplevelse av stadsområdet. Konsekvenserna behöver redovisas tydligt före godkännande av planprogrammet.

## **Miljöpåverkan**

Stadsbyggnadsförvaltningen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan för planprogrammet. Eftersom framtida detaljplaner inom programområdet kan komma att omfatta exempelvis parkeringsanläggningar, eventuell hamn för fritidsbåtar, hotellkomplex och andra stadsbyggnadsprojekt behöver betydande miljöpåverkan bedömas vidare i kommande detaljplaner.

I kommande undersökningar behöver särskilt miljö kvalitetsnormer för vatten och luft, bullernivåer, störningar för boende och skolor/förskolor, farligt gods på Hamnbanan, översvämning till följd av högt vatten och skyfall, skredrisk, markmiljö samt naturvärden beaktas.

Underlaget bedömer i detta skede att programförslaget inte påverkar något Natura 2000-område och inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål. Programförslaget följer intentionerna i översiktsplanen.

## **Förvaltningens bedömning**

Exploateringsförvaltningen bedömer att programförslaget i huvudsak bidrar till en strategisk markanvändning i linje med översiktsplanen och visionen för Älvstaden. Förslaget kan bidra till att stadskärnan växer över älven och att Frihamnen utvecklas från tidigare hamn- och industriområde till tät blandstad.

Strukturen i planprogrammet är välavvägd och robust nog att gå vidare med. Utifrån nuläget så gör förvaltningen bedömningen att förslaget är genomförbart och kan uppnå ett positivt exploateringsnetto även om förslaget fortfarande är i ett tidigt skede och det är svårt att, i detta skede, göra några säkra bedömningar. Förvaltningen anser att utredningen med att förbättra exploateringsekonomin med bibehållen struktur är motiverad och förvaltningen kommer att ta sig an uppgiften tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen och andra berörda parter.

Förvaltningen bedömer att föreslagna stadsbyggnadskvaliteter och den tidiga exploateringsekonomin är möjliga att förena, men bara om fortsatt arbete håller ihop ekonomi, genomförbarhet och kvalitet. Det kräver aktiv styrning av etappindelning, utbyggnadsordning, markanvisningar och kostnadsfördelning samt att det i kommande detaljplaneläggning tas hänsyn till marknadsförutsättningarna för området i sammanvägning med omkringliggande områden.

Göteborgs Stad har redan gjort stora investeringar i och kring Frihamnen genom Hisingsbron, spårvägen mellan Frihamnen och Lindholmen samt Jubileumsparken och badet. En utveckling av inre Frihamnen och del av Ringön bedöms kunna förstärka nyttan av dessa investeringar.

Ett fortsatt nära samarbete med Älvstranden Utveckling AB är en förutsättning för att kunna utveckla området då de är en betydande markägare.

Exploateringsförvaltningen bedömer att programförslaget bör tillstyrkas i huvudsak. Inför godkännande behöver programmet dock kompletteras med fördjupad ekonomisk bedömning och tydligare utbyggnadsordning. Förvaltningen ser också positivt på stadsbyggnadsnämndens beslut om att genomföra utredning i syfte att förbättra exploateringsekonomin med bibehållen struktur med bland annat justerade nyckeltal som ska redovisas före godkännande.

Elisabet Gondinger  
Avdelningschef projekt norr

Kristina Lindfors  
Exploateringsdirektör



# Översiktskarta



Göteborgs  
Stad

Bilaga till tjänsteutlåtande  
till exploateringsnämnden  
2026-09-21. Dnr EXF-2026-00467

Kvillebacken

Björnsåsen

Östadsbrässen

Östadsbrässen

Lundbyrässen

Skåla: 1:10 000 (vid A4 liggande)

0 200 500 1 000 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan  
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet  
Skapad: 2026-09-25



Kvillebäcken



Göteborgs  
Stad

Detalkarta

Bilaga till tjänsteutlåtande  
till exploateringsnämnden  
2026-09-21. Dnr EXF-2026-00467

Brämaregården

Tingstadsvassen

Gullbergsvass

Lundbyvassen

Nordstan

Lindholmen

Skala: 1:10 000 (vid A4 liggande)



Kartredovisningen har inte rättsverkan.  
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet  
Skapad: 2026-08-25