



Stadsutvecklingsförslag för bostäder vid Linnégatan kv Plantaget inom stadsdelen Olivedal

Huvudrapport

2026-07-07

Innehåll

1. Sammanfattning.....	3
2. Syfte och mål	3
3. Platsen.....	4
4. Beskrivning av förslaget	10
Förslag på utveckling	10
Konsekvenser och avväganden	14
5. Strategiska och taktiska överväganden	16
Översiktsplan	16
Taktiska överväganden	18
Bedömning ur ekonomisk dimension	19
Bedömning ur ekologisk dimension	20
Bedömning ur social dimension.....	21
6. Förutsättningar för genomförande	22

1. Sammanfattning

Förslaget avser att pröva möjligheten att uppföra ett slutet stadskvarter med cirka 100–130 lägenheter och lokaler i bottenvåning på den nuvarande parkeringsytan vid Victoriahuset (Hagabion) i kvarteret Plantaget. Syftet är att stärka Linnéstaden genom förtätning på redan ianspråktagen mark, tillskapa fler lägenheter och bidra till stadsliv med fler människor och aktiva bottenvåningar. Platsen är centralt belägen med god kollektivtrafiksörjning och ingår i riksintresse för kulturmiljövården.

Förslaget innebär flera konflikter och komplicerade avvägningar. Förslaget bedöms i mindre grad bidra till bostadsförsörjningen, men innebär att en av få kvarstående öppna ytor i området som skulle kunna utvecklas till grönyta/park tas i anspråk för bebyggelse. Förslaget kan bidra till att stärka stadslivet men bedöms påverka kulturmiljön och läsbarheten av Victoriahuset. Ett parallellt utvecklingsintresse finns på platsen genom ett Göteborgsförslag som inkommit om att omvandla platsen till park och mötesplats (SBF-2026-00570). Göteborgsförslaget är inte förenligt med utvecklingsinriktningen i stadsutvecklingsförslaget.

Planeringsområdet för kommunal service har i dag en ansträngd kapacitet för både förskola och grundskola. Kapacitet för kommunal service i området behöver därför fastställas, och en inriktning för hur behoven ska omhändertas behöver tas fram i den övergripande planeringen.

Sammantaget bedöms det vara möjligt att pröva förslaget i ett planarbete, men processen förväntas bli komplex.

Exploateringsförvaltningen har under arbetet med stadsutvecklingsförslaget tagit fram en övergripande ekonomisk bedömning som anger att förslaget kan generera ett överskott med antagna tekniska och ekonomiska förutsättningarna. En ekonomisk förutsättning är att en överenskommelse om exploateringskostnader och marknadsmässigt markpris kan träffas mellan Göteborgs stad och Framtiden AB.

Detaljplanarbetet bedöms bli mellan-stort. Genomförandeprojektet bedöms bli ett mellanstort projekt.

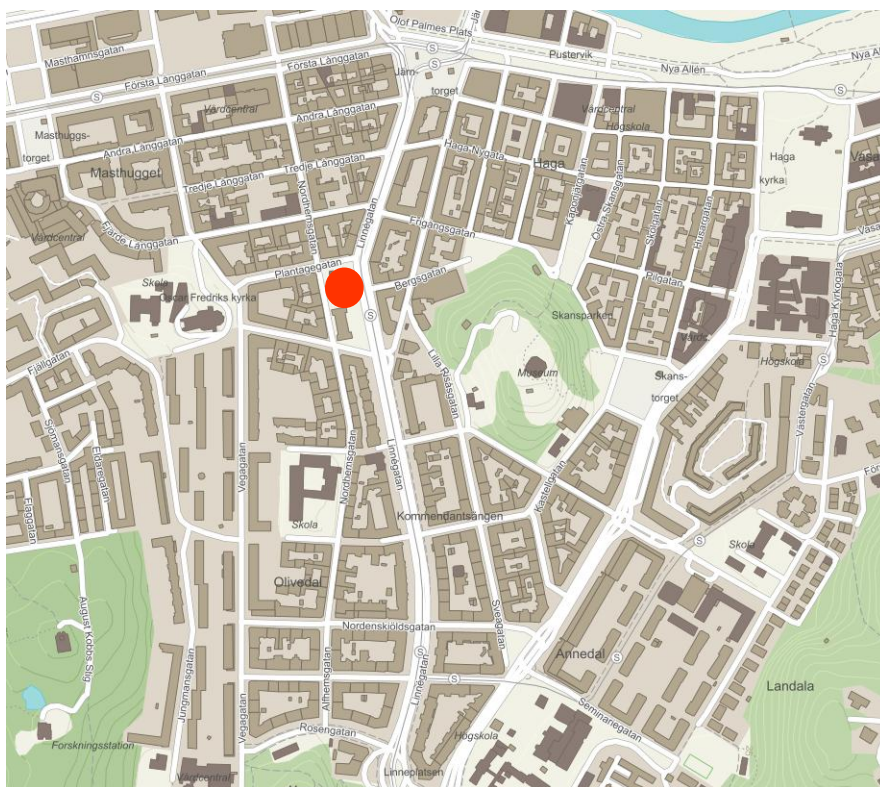
2. Syfte och mål

Syftet med förslaget är nybyggnation av ett slutet kvarter med flerbostadshus i 6–7 våningar, inklusive vindsvåning. Förslaget avser parkeringsytan vid Victoriahuset (Hagabion) i kvarteret Plantaget, Olivedal 1:2 och Olivedal 1:3. Fastigheterna ägs av Göteborgs stad. Förslaget har initierats av Framtiden

Inriktningen är att tillskapa cirka 100–130 bostäder (cirka 8 000 kvm BTA) samt verksamhetslokaler i bottenplan (cirka 1 000 kvm BTA). Parkeringslösningen omfattar ett garage under innergården (cirka 12–20 parkeringsplatser). Ett kommande planarbete kan även komma att behöva hantera relationen till resterande delar av kvarteret Plantaget, inte minst i den del som berör påverkan på kulturmiljön. Detta gäller Victoriahuset (Hagabion) och dess förgårdsmark. Möjligheten att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för Victoriahuset kan vidare behöva utredas som en del av ett kommande planarbete.

3. Platsen

Det aktuella utvecklingsområdet ligger i kvarteret Plantaget vid Linnégatan i centrala Göteborg. Området gränsar intill Victoriahuset (nuvarande Hagabion) och avgränsas på övriga tre sidor av Linnégatan, Plantagegatan och Nordhemsgatan. Området är centralt beläget i Göteborgs innerstad, och har god tillgång till kommersiell service och kollektivtrafik. Platsen nås enkelt med alla trafikslag.



Stadsutvecklingsförslag för bostäder vid Linnégatan kv Plantaget inom stadsdelen
Olivedal
Huvudrapport
Stadsbyggnadsförvaltningen



Detalj karta

3.2 Markanvändning och befintliga förutsättningar

Själva utvecklingsområdet omfattar cirka 0,2 hektar och består av fastigheterna Olivedal 1:2 och 1:3 (Kv 1 Plantaget), och ägs av Göteborgs Stad. Marken används idag främst som markparkering, huvudsakligen för besöksparkering. Parkeringsverksamheten bedrivs genom arrende/nyttjanderätt. På platsen finns även en transformatorstation och en gatukiosk. De uppvuxna träden längs områdets ytterkant är bevarade sedan tiden då ytan var en öppen lektyta med trädkrans. Platsen har fungerat som parkering sedan mitten av 1900-talet, men var tidigare skolgård till dåvarande Viktoriasolan.

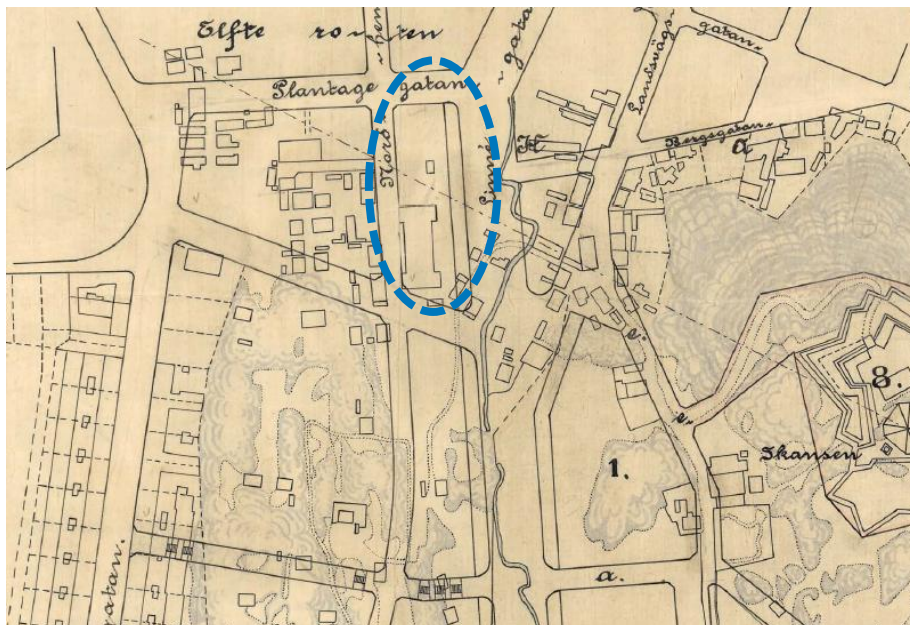
3.3 Befintlig bebyggelse, stadsmiljö och kulturhistoriska värden

Innerstaden präglas av en generell brist på grönska och ekosystemtjänster. Stadsutvecklingsförslaget ligger precis vid Linnégatan, en livfull huvudgata med aktiva bottenvåningar och stora flöden av gående och cyklister. Längs större delen av gatan möter bebyggelsen direkt mot gata eller med förgårdsmark, vilket gör öppna ytor ovanliga. Platsen ligger i en tät stenstadsmiljö med höga byggnader och begränsade öppna ytor, vilket innebär att dagsljusförhållandena generellt är utmanande i området. Topografin med höjdskillnader mot Nordhemsberget påverkar ljusinsläppet i vissa riktningar.

Bebyggelsen i området består av sluten kvartersbebyggelse med äldre stenstadshus och nyare flerbostadshus i 5–8 våningar. Hagabion är en friliggande byggnad i förhållande till övriga, och är lägre i skala. Medan Linnégatans västra sida enhetligt följer sekelskiftets ideal med tinnar och tegel, består bebyggelsen på östra sidan delvis av modernare hus.

Platsen är ovanligt exponerad för att vara en tomt i stenstadens stadsstruktur. Här möts även flera värdefulla siktlinjer och kulturhistoriska element. När Linnégatan svänger vid Plantagegatan hamnar platsen i fonden för den som kommer norrifrån, och den är tydligt synlig ända från Järntorget. Från Järntorget ses Hagabions gavelparti mot en fond av välbevarad stenstadsbebyggelse från sent 1800-tal. Platsen ligger därtill lägre än bebyggelsen på Nordhemsberget och Masthugget, vilket ytterligare förstärker dess exponering i stadsbilden. Den

öppna ytan bidrar till läsbarheten av den äldre miljön och utgör en del av områdets kulturhistoriska sammanhang.



Utsnitt från gällande stadsplan från 1893.

Platsen ingår i riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken liksom i en särskilt värdefull bebyggelsemiljö (PBL 8:13) som är utpekad i stadens bevarandeprogram. Parkeringsytan på platsen bedöms inte representera några kulturhistoriska värden i sig, den har snarare haft en negativ inverkan på den övergripande kulturmiljön



Bild från ca 1910. Prinsgatan mot väster, i fonden Oscar Fredriks kyrka. Till höger Viktoriaskolan. Källa: Göteborgs stadsmuseum.



Vybild från 1961 visar platsen under den tid då ytan användes som skolgård, med vy mot Olivedal–Linnégatan fotograferad från norr.

3.4 Tidigare medskick från Länsstyrelsen på platsen

Ingen avstämning med Länsstyrelsen avseende kulturmiljö har genomförts för aktuell bedömning. Vid en tidigare dialog med Länsstyrelsen inom ramen för ett planbesked för samma plats 2023 uppmärksammades att Hagabion (tidigare Victoriaskolan) uppfördes före stadsplanen från 1885. Länsstyrelsen lyfte då att den öppna ytan intill byggnaden har betydelse ur kulturmiljöperspektiv, eftersom den historiskt fungerat som skolgård och bidrar till att upprätthålla läsbarheten av den äldre miljön. Länsstyrelsen framhöll även att byggnaden bör omfattas av skyddsbestämmelser och att denna fråga behöver hanteras inom ramen för ett planarbete.

3.4 Grönytor och park

Området har i dag tillgång till bostadsnära park och stadsdelspark enligt de riktvärden som anges i översiktsplanen. Flera av stadsdelens parker är dock kraftigt kuperade och har begränsat med plana ytor, vilket påverkar deras användbarhet. Det finns samtidigt en generell brist på grönska och ekosystemtjänster i innerstaden, med låg krontäckning och begränsad offentlig friyta i de mest tätbefolkade delarna.

Den närmaste grönytan är Skansberget, cirka 300 meter från området, som till största del är brant och svår att nyttja. Vid foten mot Frigångsgatan, cirka 150 meter bort, finns en mindre offentlig friyta med lekplats och gräsytor. Ytterligare en offentlig lekplats finns vid Oscar Fredriks kyrka, cirka 250 meter bort. Trots detta bedöms det finnas brist på tillgängliga platser för vistelse utan krav på konsumtion, särskilt för äldre barn och vuxna i närområdet.

3.5 Göteborgsförslag – Skapa Park och mötesplats på Hagabions parkeringsplats

Ett medborgarförslag för samma plats som stadsutvecklingsförslaget inkom 2026. Medborgarförslaget innebär att omvandla aktuell plats till en park och mötesplats. Initiativet omfattar även förslag om en hundrastplats, lekplats, alternativet ett utegym. Förslaget lyfter bristen på nära grönområden i området kring Järntorget. Som motiv anges därtill att närmaste grönområde och hundrastgård ligger i Slottsskogen, vilket upplevs som långt för boende i området, särskilt äldre och barnfamiljer. Förslaget fick tillräckligt många röster för vidare hantering och tilldelades inledningsvis stadsmiljönämnden för politiskt ställningstagande. Under den inledande beredningen till stadsmiljönämnden bedömdes dock att frågan i större utsträckning hör hemma inom stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde. Ärendet har därför överlämnats till stadsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning och politiskt ställningstagande, förslaget har ärendenummer SBF-2026-00570.

3.6 Trafik, parkering – nuläge

Platsen har god tillgänglighet till kollektivtrafik. I direkt anslutning finns hållplatsläge för både buss och spårvagn vid Prinsgatan.

Befintlig parkering på platsen omfattar 66 platser, och arrenderas idag av Göteborgs Stads Parkering AB. Anläggningen används i huvudsak av besökare till restauranger, butiker och andra verksamheter i området, snarare än av boende eller arbetspendlare. Det finns även platser som nyttjas av bilpooler.

De andra större parkeringsanläggningarna som finns i närområdet ägs främst av privata fastighetsägare och är i första hand avsedda för de egna boendes behov. I övrigt finns det ett utbud av gatuparkeringar i området.

3.7 Tekniska förutsättningar – nuläge

Fastighetens förutsättningar och kvartersmått

Fastighetens begränsade storlek och det centrala läget i ett område med höga flöden innebär att markutrymmet är starkt begränsat och att olika funktioner konkurrerar om samma ytor. Området är redan mycket tätbebyggt, vilket gör att få ytor kan bebyggas utan att påverka befintliga värden. Den sammanhållna karaktären, skalan och kulturvärdena gör att större omvandlingar behöver hanteras varsamt. Topografin utgör dessutom vissa försvårande förutsättningar och utmaningar för ny bebyggelse.

Buller

Området ligger i en tät innerstadsmiljö med höga trafikflöden längs Linnégatan och Nordhemsgatan. Bullernivåerna är generellt höga i området.



Kartan visar trafikbuller, ekivalentnivå 2023

Transformatorstation

På platsen finns en befintlig transformatorstation med tillhörande ledningsstråk. Anläggningen utgör en teknisk förutsättning som begränsar tillgängliga ytor och påverkar möjligheterna att disponera marken inom kvarteret.

Linnégatan utgör skyfallsled.

Under Linnégatan finns en kulverterad bäck och gatan utgör en viktig skyfallsled. Det finns därför behov av att hantera skyfall både inom ett framtida kvarter och längs lågstråket utmed Linnégatan.

Övrigt

Därutöver bedöms även följande tekniska förutsättningar påverka möjlig bebyggelse:

- Räddningstjänstens framkomlighet – krav på tillgänglighet och angöring.
- Angöring och avfallshantering, behov av att säkerställa ytor för verksamheters leveranser och avfallshantering.
- konkurrens om ytor för grönska, dagvattenhantering och gångbanor, samt behov av att säkerställa ytor för verksamheters leveranser.

3.8 Kommunal service

Planeringsområdet utgår från de två mellanområdena Olivedal–Haga–Annedal–Änggården och Majorna–Stigberget–Masthugget, och har i dag en ansträngd kapacitet för både förskola och grundskola. Utifrån 2025 års prognos kan ett ökat behov inte tillgodoses inom dessa områden.

För förskola saknas kapacitet i området. Beroenden finns kopplat till kapacitet i pågående detaljplaner för Seminariegatan och ny förskola på Jungmansgatan 65 och Ekedalsgatan. Planeringsområdets förskoleenheter har därtill ett eftersatt underhåll med omfattande reinvesteringsåtgärder nära förestående. Det genererar evakueringskedjor som gör det svårt att bedöma tillgänglig kapacitet.

Två förskolor på Jungmansgatan har även nyligen sagts upp. Det förvärrar det redan ansträngda läget inom planeringsområdet. Det gör att helheten är fortsatt instabil och beroende av flera parallella genomföranden.

Kapacitet för grundskola F-6 beror mycket på vad detaljplanen för skolidrottshall vid Annedalsskolan rymmer. Om det går att åstadkomma en expansion med en parallell finns eventuellt möjligheter att öka kapacitet för förskola genom rockad.

Grundskola 7–9 saknar kapacitet i området. Utökning av kapacitet provas i detaljplanen för Risåsgatan.

Sammantaget utgör situationen för kommunal service ett komplext pussel i beståndet i området, där flera beroenden måste falla på plats.

4. Beskrivning av förslaget

Förslag på utveckling

4.1 Kvartersbebyggelse

Förslaget innebär nybyggnation av ett slutet stadskvarter i 6–7 våningar, med verksamhetslokaler i bottenvåning och parkeringsgarage under innergården. Huvudinriktningen är mindre lägenhetsstorlekar, totalt planeras cirka 100–130 bostäder. Förslaget baseras på Framtidens koncepthus, ett konceptkvarter som utnyttjar olika trapphuslösningar för att optimera bostädernas kvalitet och funktion. Trapphusens placering kan behöva ses över även utifrån möjligheterna till lokallägen. I förslaget är trapphusen placerade gynnsamt för bostäder men mindre gynnsamt för verksamheter, där placeringen begränsar möjligheten att skapa större lokaler i de mest centrala och attraktiva lägena mot Linnégatan och Plantagegatan.

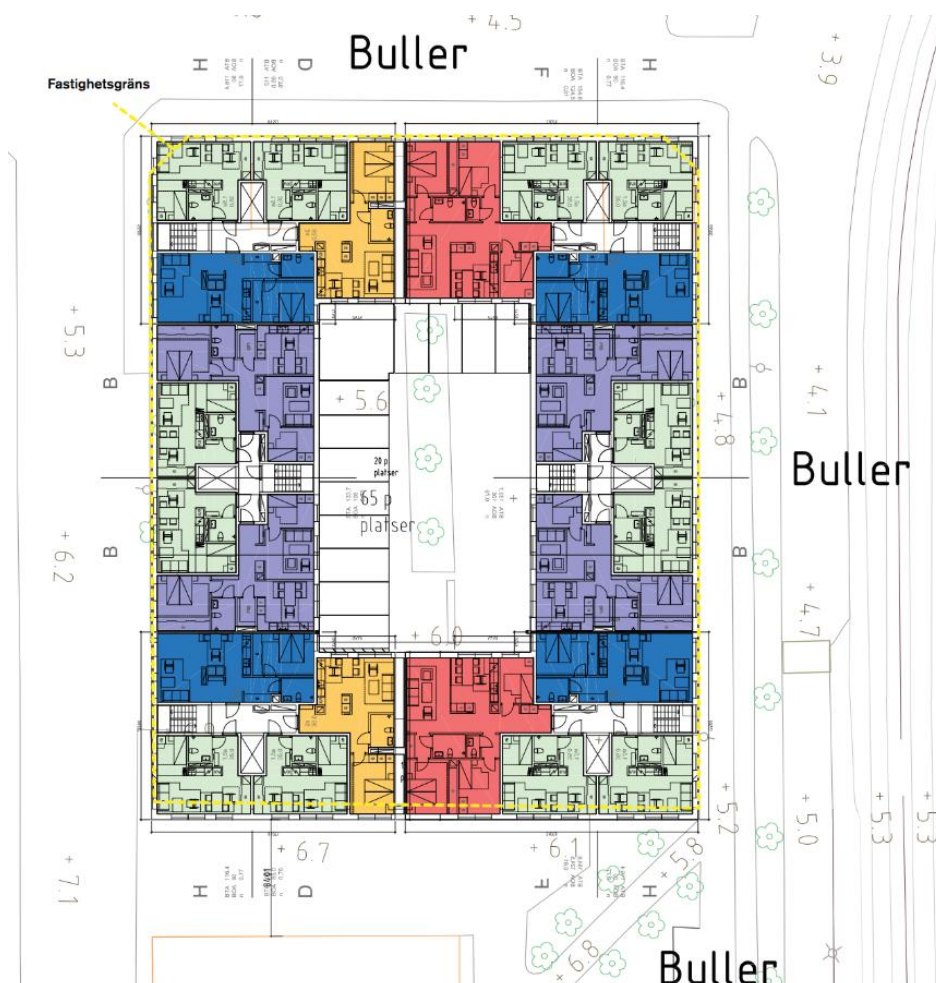


Volym/ perspektiv över tänkt utformning. Arkitekt: White Arkitekter

Den arkitektoniska idén är att skapa ett stadsmässigt uttryck som harmoniserar med omgivningen. Skissförslaget visar en ansats att anknyta till den närliggande stenstadsbebyggelsen och att anpassa skala och uttryck till platsens förutsättningar och områdets kulturmiljö.



Volym/ perspektiv över tänkt utformning. White Arkitekter.



Situationsplan för förslaget

4.2 Stadsbild och stadsmiljö – påverkan av förslaget

Förslaget innebär ingen direkt utveckling av allmän plats, gaturummen bibehålls i stort i sin nuvarande form. Däremot bedöms kvarterets utbredning och de planerade bottenvåningsverksamheterna kunna medföra behov av anpassningar och avvägningar som kan påverka den befintliga stadsmiljön. Entréplan och entrésituationer har ännu inte detaljstuderats i förslaget men utgångspunkten är att verksamhetslokaler placeras i entréplan mot Linnégatan och Plantagegatan. Staden kan i ett kommande planarbete komma att ställa krav på lokaler i fler riktningar, men inte nödvändigtvis längs hela fasadsträckor.

4.3 Grönytor och vistelse – påverkan av förslaget

Förslaget innebär att den befintliga öppna ytan tas i anspråk för kvartersbebyggelse, vilket minskar möjligheten att utveckla platsen till en grönyta och att stärka ekosystemtjänsterna i området. I ett tätbefolkat innerstadsområde med låg offentlig friyta innebär bortfallet av ytan att en potentiell förstärkning av grönstruktur väljs bort. En park på platsen hade kunnat innebära en mer användbar yta för vardagsvistelse och rekreation.

4.4 Kulturmiljö – påverkan av förslaget

Platsen fungerade tidigare som skolgård för Victoriaskolan (idag Hagabion). Det finns vidare starka indikationer på att den öppna ytan har särskilda kulturmiljövärden kopplade till sin funktion som öppen plats, och som en del av stenstadens historiska uppbyggnad. Därmed kan den historiska kopplingen försvagas som en följd av förslaget och därmed läsbarheten av den historiska miljön. En utveckling med ett slutet kvarter kan därför innebära risk för negativ påverkan på miljöns särskilda värden och riksintressets uttryck.

Samtidigt är platsens kvaliteter idag inte tillvaratagna och det finns en potential att utveckla platsen och stärka kulturmiljön. Det behöver dock utredas vidare hur detta bäst sker. Platsens lämplighet för kvartersbebyggelse kräver fördjupad kunskap om platsens betydelse för riksintresset och den samlade kulturmiljön.

4.5 Trafik, parkering och angöring – påverkan av förslaget

Förslaget medför att den befintliga parkeringen tas bort vilket påverkar angöring, tillgänglighet och andra funktioner på platsen och i området. Det finns ett fortsatt behov av parkeringsplatser och parkeringsanläggningar i staden. Förslaget till ny parkeringspolicy pekar mot att samla besöksparkering i större anläggningar, men anger inte var dessa bör lokaliseras. Samtidigt behöver staden överväga om och var det är lämpligt att med parkeringsanläggningar på centralt belägen mark. Masthugget Väst är en ny anläggning i områdets närhet, som är under uppförande där kapacitet för besöksparkering har beaktats. Den anläggningen bedöms dock mer serva de besökare som når Linnégatan norrifrån.

En ersättningsutredning för den befintliga parkeringen kommer behöva tas fram i ett eventuellt kommande planarbete, med fokus på besöksparkering. Stadens inriktning är att besöksparkering i första hand ska prioriteras i gaturummet och inte ersättas med nya parkeringar i markplan. Alla befintliga parkeringsplatser kommer sannolikt inte att kunna ersättas.

4.6 Tekniska och rumsliga förutsättningar för förslaget

Bebyggelse nära fastighetsgräns

Den aktuella fastigheten har en begränsad yta, vilket innebär att det föreslagna kvartersmåttet är väldigt litet. För att utnyttja platsen maximalt kan bebyggelsen därför behöva placeras nära eller direkt i fastighetsgräns. Konsekvenserna av att bygga dikt an fastighetsgräns behöver beaktas. Tillexempel bedöms krav och mål kopplat till för exploateringsgrad i ett tidigt skede kunna leda till minskad flexibilitet och att motsättningar uppstår i ett kommande planarbete. Att bygga fasad i fastighetsgräns begränsar även möjligheterna att arbeta med förgårdsmark och kan innebära flera tekniskt utmanande förutsättningar, som till exempel försvårat framtida underhåll i senare skeden. Dagvattenhantering, rening och fördröjning av dagvatten om förgårdsmark saknas bedöms vara de största tekniska utmaningarna, men bör kunna hanteras inom ramen för ett fortsatt planarbete.

Dagsljus

Vidare innebär förslaget och dess föreslagna kvartersmått att innergården blir väldigt liten, med smala mått och utmanande hörnlösningar, som bedöms medföra svårigheter med tillgång till dagsljus, utblick och solljus. Framtagen dagsljusstudie visar att cirka 44 % av fasaden i förslagets nuvarande utformning bedöms klara dagsljuskraven. Det innebär att cirka 28 % av fasaderna i förslaget riskerar otillräckligt dagsljus, varav omkring 6 % bedöms mycket svåra att klara. De mest utmanande lägena är våning 1–3 längs Nordhemsgatan och mot innergården. Större fönster eller andra justeringar kan förbättra situationen, men det bedöms i sin tur kunna påverka möjligheterna att arbeta med klassiska fasadprinciper. För att klara godtagbart dagsljus bedöms förslaget behöva omarbetas och en sänkning kommer krävas för vissa delar av kvarteret, vilket innebär en minskad exploatering.

Buller

Buller bedöms också kunna bli en utmaning med höga bullernivåer på alla sidor av det föreslagna kvarteret. De höga bullernivåerna medför i praktiken krav på slutet bebyggelse med ljuddämpad sida vilket kan vara i konflikt med och kan påverka bostädernas lägenhetsutformning.

Transformatorstation

Den befintliga transformatorstationen på platsen kan behöva flyttas till nytt läge eller byggas om/byggas in inom kvarteret. Göteborgs Energi uppmärksammar behovet av ett E-område om cirka 6x8 meter. Funktionen innebär även begränsningar för stadigvarande verksamhet i direkt anslutning till stationen, på grund av den strålning som anläggningen genererar.

4.7 Bostadsförsörjning

Stadsutvecklingsförslaget innebär ett mindre tillskott av bostäder till stadsdelen. En option för direktanvisning till Framtiden AB finns sedan tidigare, vilket innebär att inriktningen i nuläget är hyresbostäder. Upplåtelseformen kan dock inte säkerställas i detta skede. Om det blir hyresrätter bedöms förslaget i viss mån kunna bidra till variationen av upplåtelseformer i området, men tillskottet är av mindre omfattning.

4.8 Kommunal service – påverkan av förslaget

Stadsutvecklingsförslaget bedöms ge ett litet tillskott av platser i förskola och

grundskola. Enligt Stadsledningskontorets framtagna utredning för kommunal service för förslaget generera cirka sex platser i förskola och nio i grundskola (Stadsledningskontoret bedömning är att det utifrån planerade bostäder och tillgänglig statistik är rimligt att utgå ifrån ett volymnyckeltal för förskola på 0,04 barn per bostad och ett volymnyckeltal för grundskola på 0,07 barn per bostad i flerbostadshus.). Då tillskottet är begränsat, bedöms förslaget ha en liten påverkan på det totala behovet av kommunal service i planeringsområdet.

De platser som genereras kan inte rymmas inom planområdet. För att förslaget ska kunna genomföras behöver kapacitet för förskola och skola säkerställas i pågående detaljplaner i närområdet. Pågående detaljplaner kan tillföra viss volym, men med betydande osäkerheter kopplat till genomförande och tidplan.

En ytterligare aspekt kopplad till kommunal service är att platsen historiskt har utgjort skolgård. En byggnation enligt förslaget skulle ta bort möjligheten att i framtiden åter använda platsen som skolgård till tidigare Victoriaskolan (nuvarande Hagabion).

Konsekvenser och avväganden

Flera förvaltningar har inkommit med inspel i samband med framtagandet av stadsutvecklingsförslaget. De flesta lyfter att platsen är möjlig att utveckla, att det finns potential i att ta tillvara redan ianspråktagen mark, men att platsens förutsättningar ställer höga krav samt att förslaget innebär ett tydligt vägval mellan bostäder och möjligheten att utveckla ytan som park. Därtill bedöms flera tekniska förutsättningar påverka möjligheten att genomföra den föreslagna bebyggelsen. Kulturförvaltningen har emellertid en avvikande bedömning, och ställer sig emot den föreslagna exploateringen i stadsutvecklingsförslaget. Förvaltningen bedömer att platsen har stor potential men ställer höga krav, och att förslaget i sin nuvarande form inte tillvaratar miljöns värden eller platsens möjligheter i tillräcklig utsträckning. Kulturförvaltningens bedömning är att det är olämpligt att hela platsen tas i anspråk för bebyggelse.

I samband med framtagandet av förslaget har vidare ett antal centrala avvägningar identifierats. Förslaget innebär att befintlig markparkering tas bort, vilket påverkar tillgänglighet och framkomlighet i området. Ytan är redan ianspråktagen, men är samtidigt en av få kvarvarande öppna platser i stadsdelen som skulle kunna utvecklas till grön friyta. En utveckling enligt förslaget innebär därför att denna möjlighet väljs bort.

Platsen ingår i riksintresse för kulturmiljövården och har historisk betydelse som tidigare skolgård till Victoriaskolan. Den öppna ytan bidrar till läsbarheten av den äldre miljön. En komplettering av kvartersstrukturen kan stärka stadsmässigheten, men behöver utformas med stor hänsyn till kulturmiljöns värden och platsens ovanliga öppenhet i stenstadens struktur.

Förtätningen av platsen ger ett litet tillskott av bostäder, men innebär ändå ett ökat tryck på kommunal service. Kapacitet för förskola och skola saknas i området och behöver säkerställas i pågående detaljplaner i närområdet för att förslaget ska kunna genomföras.

Platsens tekniska förutsättningar innebär flera utmaningar. Dagsljusstudien visar att delar av kvarteret behöver justeras för att klara godtagbara nivåer. Bullernivåerna är höga på samtliga sidor och medför krav på sluten bebyggelse med luddämpad sida. Skyfallsled längs Linnégatan och befintlig transformatorstation innebär ytterligare krav på utformning och lokalisering av funktioner. Utöver dessa avvägningar innebär platsen även tekniska och rumsliga begränsningar som påverkar möjligheten att genomföra föreslagen bebyggelse, och som behöver hanteras i ett fortsatt planarbete.

Sammantaget innebär förslaget avvägningar mellan bostadsförsörjning, kulturmiljö, grönytor och kommunal service. Platsen bedöms kunna prövas i ett planarbete, men förutsätter fördjupade analyser av kulturmiljö, stadsmiljö och tekniska förutsättningar.

Samlad bedömning

Förslaget bidrar i mindre grad till stadens mål om att öka tillgången till bostäder i centrala lägen, men innebär samtidigt avvägningar mot behovet av grönytor, kulturmiljövärden och kapacitet för kommunal service.

Den aktuella ytan är en av få kvarstående kommunägda obebyggda platser i området som hade kunnat utvecklas till en grön friyta och därmed bidra till att stärka områdets underskott av friytor. En omvandling av parkeringsytan till park skulle vara mer positiv för tillgången till grönytor och lokala ekosystemtjänster. Förslaget innebär att denna möjlighet väljs bort.

Platsen utgör samtidigt redan ianspråktagen mark, vilket är positivt ur ett exploateringsperspektiv. Förslaget innebär även att befintlig parkering tas bort, vilket behöver vägas in som en del av avvägningen mellan olika funktioner som konkurrerar om ytan, inklusive de ekonomiska konsekvenserna av olika markanvändningar. En ersättningsutredning med inriktning mot besöksparkering kommer krävas i ett kommande planarbete.

Platsen bedöms även ha vissa sociala och trygghetsrelaterade förhållanden som behöver beaktas, vilket innebär att olika utvecklingsinriktningar kan få betydelse för hur ytan upplevs och används framöver.

En uppstart av ett planarbete bedöms initialt kräva en grundlig analys av platsen och dess förutsättningar i relation till omgivningen bland annat avseende kulturmiljö, stadsmiljö och stadsbildsperspektiv. Stadsutvecklingsförslaget kan i sitt skede inte lösa ut frågan om kommunal service i området. Planeringsområdets behov och kapacitet för kommunal service behöver hanteras vidare.

Projektet bedöms preliminärt kunna medföra betydande miljöpåverkan, utifrån kulturmiljöaspekterna. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska genomföras prövas i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms de positiva konsekvenserna kunna överväga de negativa, under förutsättning att ovanstående frågor hanteras och avvägs i det fortsatta arbetet.

5. Strategiska och taktiska överväganden

Översiktsplan

I Översiktsplan (ÖP) för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, ligger den aktuella platsen inom Stenstaden, ett kompletteringsområde där befintlig stadsstruktur är tät och där omvandlingar behöver ske med stor hänsyn till skala, karaktär och kulturmiljövärden. Rekommendationer för området anger bland annat att ändringar och kompletteringar av byggnader, stadsrum, infrastruktur och anläggningar ska ske med ett respektfullt förhållningssätt till befintlig gestaltad livsmiljö och att de inordnar sig i omgivande skala.

Markanvändningen anger stadskärna och blandad stadsbebyggelse i vilken ingår bebyggelse med varierat innehåll samt offentliga rum. Innerstaden ska kompletteras för att eftersträva fortsatt blandning av funktioner och nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Översiktsplanen lyfter samtidigt att den täta innerstaden har begränsad tillgång till parker, grönområden och öppna vistelsemiljöer, och att grönska och rekreativa värden därför behöver stärkas och integreras i stadsrummet. Befintliga öppna ytor och gröna inslag ska värnas och utvecklas för att bidra till attraktiva, trygga och klimatrofasta miljöer. Översiktsplanens utvecklingsstrategi för innerstaden betonar även att det, på grund av platsbrist och andra begränsningar i de tätbebyggda delarna, är mer strategiskt att prioritera stadsutveckling i omvandlingsområden. För en utvidgning av innerstaden lyfts särskilt att utvecklingen ska stödja att stadskärnan växer över älven och att viktiga stråk, noder och offentliga platser stärks och värnas.

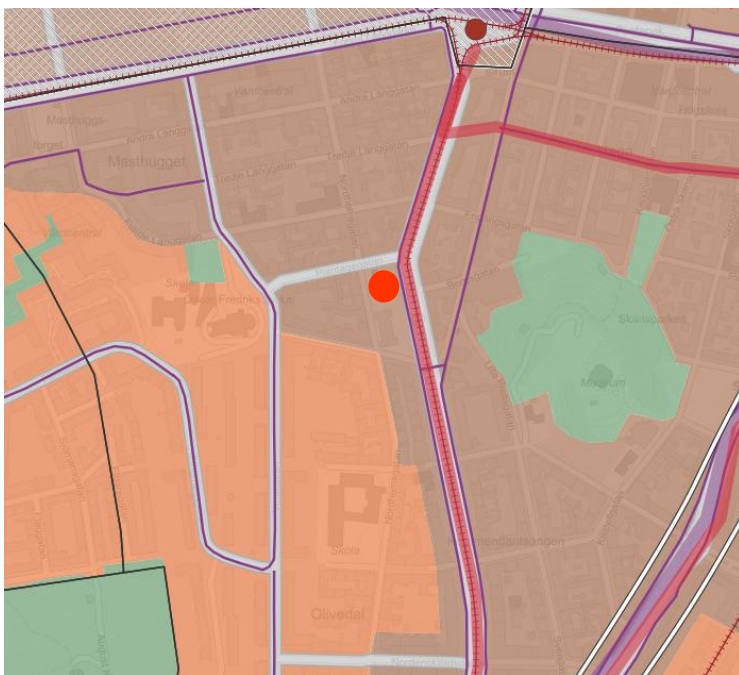
Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning. Tillgänglighet för fotgängare och cyklister ska stärkas och viktiga handelsstråk och kopplingar ska prioriteras och utvecklas för att utvidga centrum.

Linnégatan är i översiktsplanen utpekad som ett centralt stadslivsstråk där utvecklingen ska bidra till en attraktiv och aktiv stadsmiljö med fokus på vistelse, upplevelse i ögonhöjd och goda förutsättningar för gående och cyklister. Gatan beskrivs som livfull med aktiva bottenvåningar och stora flöden av gående och cyklister, men med få öppna platser. Det öppna området kring Hagabion lyfts särskilt som ett av de få offentliga rum som bidrar till stadsliv längs stråket och som därför bör värnas och utvecklas. Den aktuella platsen är en av få som platser som inte är bebyggd, men är idag ianspråktagen som parkeringsyta. Platsen är formellt tillgänglig för allmänheten, men är inte utformad som en offentlig plats.

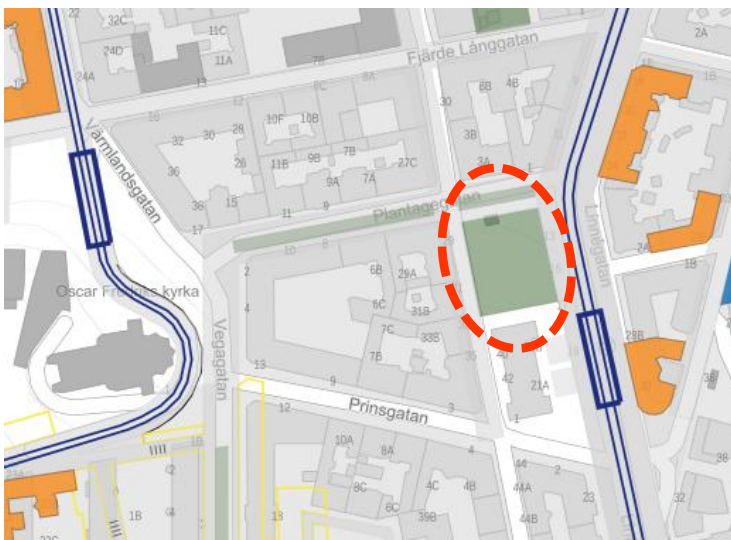
ÖP anger även att dagvatten bör hanteras integrerat i gaturummet, då Linnégatan utgör skyfallsled och rymmer en kulverterad bäck. Rekommendationerna för stadslivsstråket betonar att offentliga rum ska stärkas

och att gatan, där det är möjligt, bör utvecklas för att omhänderta dagvattenhantering på ett robust och gestaltat sätt.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö, men förslaget behöver samtidigt vägas mot översiktsplanens strategiska prioritering att huvudsakligen utveckla omvandlingsområden i innerstaden samt inriktningen mot att stärka grönska och rekreativa värden i den täta innerstaden.



Utsnitt markanvändningskarta



Utsnitt ur illustrationen för Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) som pekar ut Park, grönyta, allé etc. för den aktuella platsen.

Förslaget är delvis förenligt med översiktsplanen. Platsens begränsade yta aktualiserar flera motstående konflikter och intressen, såsom kulturmiljövärden, grönska och rekreativa, som kräver noggranna avvägningar:

- Platsen ingår i riksintresse för kulturmiljövården Göteborgs innerstad O 2:1-5, delområde Haga – Masthugget, enligt 3 kap 6 § miljöbalken liksom i en särskilt värdefull bebyggelsemiljö (PBL 8:13) och förslaget bedöms kunna påverka riksintresset.
- Förslaget omfattas av stadens bevarandeprogram ”*Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – ett program för bevarade*”
- Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) illustrerar platsen som Park, grönta, allé etc. och förslaget bedöms därför inte vara i linje med GUI. GUI pekar ut platsen som grönta eftersom gatornas bredd behöver bibehållas, vilket medför att kvartersmättet bedöms vara otillräckligt för en bebyggelsestruktur i enlighet med de stadsplanepprinciper som GUI utgår från.
- Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö, men platsens förutsättningar gör att det kan bli svårt att fullt ut följa principerna.
- Översiktsplanen lyfter att den täta innerstaden har begränsad tillgång till parker, grönområden och öppna vistelsemiljöer, och att grönska och rekreativa värden därför behöver stärkas och integreras i stadsrummet.

Taktiska överväganden

Översiktsplanen anger att komplettering med bostäder ska ske först när kapacitet för kommunal service kan säkerställas. I planeringsområdet är kapaciteten ansträngd och beroende av flera parallella detaljplaner med osäker tidplan. Det innebär att frågan om kommunal service behöver hanteras på en övergripande nivå innan nya projekt prioriteras in i startplanen.

I närområdet finns positiva planbesked och pågående planering som syftar till att hantera både befintliga och framtida servicebehov. Dessa processer utgör viktiga beroenden men är fortsatt osäkra. Nya detaljplaner för förskola på Jungmansgatan 65 och vid Ekedalsgatan har startats, men kapaciteten är svårbedömd tills nya lösningar tillförs. Tidplaner påverkas även av samordning med större infrastruktursatsningar, bland annat Lindholmsförbindelsen. Sammantaget innebär detta att en samlad inriktning för hur servicebehovet ska lösas behöver tas fram innan projektet kan prioritera

Förslaget utgår från följande taktiska överväganden:

- Vägval att väga – stadens behov av nya bostäder som kompletterar utbudet i området.
- Platsen är blandad stadsbebyggelse i vilken ingår bebyggelse med varierat innehåll samt offentliga rum. Innerstaden ska kompletteras för att eftersträva fortsatt blandning av funktioner och nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark
- Pekas ut som grönta/park i GUI, vilket innebär en tydlig konflikt mellan motstående intressen mellan bostadsförsörjning och allmän plats.

- Stadsutvecklingsförslagets kvartersutveckling bedöms kunna innebära avvägningar som påverkar allmän plats och kulturmiljön kring Victoriaskolan.
- Initiala utredningar och analyser behövs för att bedöma platsens tålighet, exempelvis avseende dagsljus, buller, skyfall och tekniska förutsättningar.
- Behov och kapacitet för kommunal service i planeringsområdet där de två mellanområdena Olivedal–Haga–Annedal–Änggården och Majorna–Stigberget–Masthugget ingår behöver fastställas, och en inriktning för hur behoven ska omhändertas behöver tas fram. Frågan behöver hanteras i stadens övergripande planering och inte inom detaljplaneinstrumentet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Det finns ett antal tekniska och utförandemässiga frågor. Bedömningen i det taktiska skedet med stadsutvecklingsförslaget är att optionen för direktanvisning till Framtiden AB som finns sedan tidigare, innebär en ekonomisk och juridisk förutsättning för arbetet med stadsutvecklingsförslaget.

Rådande konjunktur kan göra det svårt att få ut marknadsmässigt pris, då det finns få noteringar som stödjer den bedömda betalningsviljan på platsen. Höga försäljningsnivåer för lägenheter i nyproduktionsprojekt i intilliggande/liknande områden såsom Masthuggskajen antyder att ett högre pris troligtvis kan nås vid ett konkurrensutsatt förfarande, då bedömningen är att platsen har ett mycket högt attraktionsvärde. Projektet bedöms generera ett positivt projektnettot för både hyresrätt och bostadsrätt vid föreslagen utformning. Bostadsrätter bedöms ha ett högre värde än hyresrätter. Projektnettot kan variera mellan ca 30 respektive ca 150 miljoner kr beroende på upplåtelseform. Vid konkurrensutsatt förfarande är bedömningen att projektnettot minst fördubblas jämfört med en direktanvisning. Då projektet har en hög potentiell intäkt, kan projektets projektnettot påverka stadens möjlighet att nå en exploateringsekonomi i balans.

Kostnader för kommunen vid detaljplaneprocessen och genomförande av detaljplanen uppstår genom:

- Plan och projektutvecklingskostnader genom kostnader för planavgift och projektledning på Exploateringsförvaltningen samt utredningskostnader i samband med detaljplanen.
- Exploaterings- och investeringsutgifter för bla. anläggning Gata, ledningsomläggning, transformator, kontaktledningsstolpar, kompensationsåtgärder för träd, skyfallsåtgärder samt skyddsåtgärder för vibrationer.

Inkomster för detaljplaneprocessen och genomförande av detaljplanen uppstår genom:

- Inkomster genom markförsäljning för ändamålsenliga byggrätter

Långsiktiga och kortsiktiga konsekvenser

Förslaget innebär ekonomiska konsekvenser för staden både på kort och lång sikt. Att bygga på redan ianspråktagen mark med befintlig infrastruktur kan innebära lägre initiala investeringskostnader och bidra till ett effektivt resursutnyttjande. Ett tillskott av bostäder kan även ge ökade intäkter och stärka den lokala ekonomin genom fler invånare och ökad efterfrågan på service.

Samtidigt innebär en exploatering av en kommunägd obebyggd yta att stadens långsiktiga handlingsutrymme minskar. På kort sikt kan markförsäljning eller upplåtelse ge intäkter, men på längre sikt kan avsaknaden av egen mark begränsa stadens möjligheter att tillgodose framtida behov av allmänna funktioner, exempelvis skola, idrott, park eller klimatanpassningsåtgärder. Detta kan medföra ökade kostnader om sådana behov senare måste lösas genom markförvärv eller mindre ändamålsenliga lokaliseringar.

Förslaget bedöms därmed ha både positiva och negativa ekonomiska konsekvenser i relation till stadens övergripande mål om ekonomiskt hållbar utveckling. Den kortsiktiga effektiviteten av att bygga på redan ianspråktagen mark behöver vägas mot de långsiktiga konsekvenserna av att minska kommunens markreserv i ett område där alternativa obebyggda ytor är få.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget innebär att fler kan bo i ett område med god tillgång till service och kollektivtrafik, vilket minskar transportbehov och bilberoende och ger positiv effekt på övergripande hållbarhetsmål. Förslaget innebär även att redan ianspråktagen mark tas i anspråk på en plats med befintlig utbyggd infrastruktur, vilket är positivt ur ett resurs- och markhushållningsperspektiv. Förslaget bedöms kunna ge möjligheter att förbättra vattensituationen i området, främst avseende skyfallssituationen. Att ersätta bilparkering med bebyggelse bedöms kunna bidra positivt till klimat- och transportmål genom minskat buller och goda förutsättningar för hållbart resande.

Utifrån den ekologiska dimensionen bör målsättningen vara att bevara de befintliga träden, både allén längs Linnégatan och övriga träd inom tomten. Eftersom äldre träd utgör viktiga ekosystemtjänster. Med föreslagen bebyggelse bedöms det vara svårt att bevara samtliga befintliga träd, särskilt de som står inom fastigheten eller nära fastighetsgränsen.

Det finns samtidigt en generell brist på grönska och ekosystemtjänster i innerstaden. I ett tätbefolkat innerstadsområde där det redan finns låg offentlig friyta och begränsad tillgång till rekreativa ytor innebär förslaget en indirekt försämring av möjligheten att nå delmålet ”Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster” i stadens miljö- och klimatprogram. För att stadens övergripande hållbarhetsmål ska kunna nås behöver förtätningen av innerstaden också innefatta förtätning med fler grönytor. Förslaget innebär att möjligheten att utveckla ytan som park eller grönyta väljs bort, vilket annars hade kunnat bidra till en förbättrad tillgång till grönytor och lokala ekosystemtjänster i området. Om ytan i stället skulle

utvecklas som park skulle det ge ett tydligare positivt bidrag till den ekologiska dimensionen.

Bedömning ur social dimension

Stadsutvecklingsförslaget innebär ett mindre tillskott av bostäder till stadsdelen. Inriktningen är att direktanvisa området till Framtiden Byggutveckling. Om det byggs hyresrätter kan förslaget bidra till en mer varierad sammansättning av upplåtelseformer och stärka bostadsförsörjningen, i linje med stadens program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa. Upplåtelseformen kan dock inte säkerställas i detta skede.

Samtidigt bedöms flera av de befintliga parkerna i området präglas av en topografi som begränsar deras användbarhet och tillgänglighet, särskilt för äldre barn, vuxna och personer med nedsatt rörelseförmåga. En öppen offentlig yta på platsen hade därmed kunnat stärka förutsättningarna för inkluderande mötesplatser och sociala funktioner. Förslaget innebär att den möjligheten väljs bort.

Valet av utvecklingsinriktning för platsen innebär att vissa värden premieras medan andra möjligheter väljs bort. Om ytan inte utvecklas finns samtidigt en risk att den fortsätter att fungera som en lågkvalitativ plats med begränsad vistelsefunktion.

Trygghet och användning av platsen

Stadsutvecklingsförslaget möjliggör kvartersbebyggelse med lokaler i bottenvåning, vilket kan stärka stadslivet och bidra till en mer aktiv och trygg gatumiljö längs Linnégatan. Inom hela Linné finns ett överskott av bostäder i relation till verksamheter. En utveckling av allmän plats i anslutning till bebyggelsen kan ytterligare förbättra vistelsekvaliteter och rörelsemönster i området.

Kvartersbebyggelse kan bidra till ökad närvaro, tydligare rumsbildning och mer aktiva bottenvåningar, vilket ofta stärker trygghet och social kontroll i gaturummet. Om platsen i stället utvecklas till park/grönyta bedöms platsens läge och omgivande funktioner, bland annat ett systembolag och närhet till spårvagnshållplats kunna innebära att särskilda trygghetsaspekter behöver beaktas. En öppen park eller vistelseyta kan i detta sammanhang komma att attrahera olika typer av användning, vilket ställer krav på utformning, drift och social närvaro. Trygghetsfrågan är inte ett argument mot en park, det handlar mer om hur en park på platsen hade behövt utformas och förvaltas för att bidra till social hållbarhet i området.

Kommunal service och social komplexitet

Det är viktigt att kommunal service och allmänna platser byggs ut i takt med att staden förtätas. Stadsutvecklingsförslaget bedöms bidra till ett mindre tillskott av nya skol- och förskoleplatser och bedöms därmed ha en begränsad påverkan på det totala behovet av kommunal service i planeringsområdet.

Socialförvaltningen Centrum bedömer att en eventuell detaljplan har social komplexitetsnivå 3, vilket innebär behov av fördjupade SKA/BKA-analyser och dialog med boende och verksamheter.

Samlad bedömning

Förslaget bedöms vara förenligt med flera av intentionerna i Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa, särskilt avseende ökad tillgång till bostäder. Samtidigt behöver förslaget bedömas i relation till hur det påverkar tillgången till offentliga rum, vardagsmiljöer och rekreationsytor. Förtätning med fler människor i de mest tätbefolkade delarna av innerstaden ger behov av mer yta för rekreation.

Olika utvecklingsinriktningar kan ge sociala värden, men innebär också att vissa värden inte kan tillskapas. Om ytan inte utvecklas finns samtidigt en risk att den fortsätter att fungera som en lågkvalitativ plats med begränsad vistelsefunktion

6. Förutsättningar för genomförande

Projektets ekonomiska och affärsmässiga förutsättningar är att en överenskommelse om exploateringskostnader och marknadsmässigt markpris kan träffas mellan Göteborgs stad och Framtiden AB. Den taktiska förutsättningen att tilldela Framtiden en direktanvisning innebär en ekonomisk och juridisk förutsättning för arbetet med stadsutvecklingsförslaget.

Förutsättningar för markåtkomst innebär att allmänna parkeringar med arrende kan avlägsnas och inte behöver ersättas på en annan plats. Förslaget förutsätter även att befintlig transformator med arrende flyttas till annan plats inom planområdet i kvartersbyggnaden. Vidare behöver befintligt gatukök med arrende flyttas.

Förslaget förutsätter att skyfall och dagvatten kan hanteras inom- och längs med kvarteret.

Förslaget förutsätter även att nödvändig krontäckning och träd kan kompenseras/ersättas i kvarteret eller i dess närhet.

Förslaget behöver studeras och gestaltas så att krav på dagsljus och buller i bostäder klaras. En risk föreligger att man behöver minska volymen på höjden för att klara dagsljuskraven. Anpassning till bullerkraven kan påverka sammansättningen av lägenhetsstorlekar och effektivitet av boarea i byggrätten. Framförallt bedöms dagsljuskraven riskera att påverka inkomstsidan nedåt. Höjd för detta är tagen i kalkylen.

Behov och kapacitet för kommunal service i planeringsområdet behöver fastställas, och en inriktning för hur behoven ska omhändertas behöver tas fram.

Tidplan för utbyggnad bedöms vara oklar på grund av samordning med anläggandet av Lindholmsförbindelsen, som beräknas påbörjas 2030. Detta kan

påverka möjligheterna att genomföra byggnation i området under samma period.

Ett planarbete bör inledas med en samlad analys av kulturmiljö, stadsmiljö och stadsbild samt platsens relation till omgivningen för att klargöra ramar och förutsättningar.