

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-07-07

SBN 2026-08-25

Diarienummer SBF-2026-00413

Handläggare

Elisabeth Skogelind

Telefon: 031-368 17 66

E-post: elisabeth.skogelind@stadsbyggnad.goteborg.se

Stadsutvecklingsförslag för bostäder vid Linnégatan kv Plantaget inom stadsdelen Olivedal

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Godkänna stadsutvecklingsförslag för bostäder vid Linnégatan kv Plantaget inom stadsdelen Olivedal med avsikt att inleda detaljplanläggning.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2027 och bedöms ta 2–3 år.

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 kollektivtrafikförsörjning 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.

Det finns vidare utmaningar kopplade till dagsljus, buller, skyfall och en befintlig transformatorstation. Dessa förutsättningar innebär att exploateringsgraden i förslaget kan behöva justeras, och avvägningar i förhållande till dagsljus och kulturmiljö kommer troligtvis att behöva göras i planarbetet.

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.

Utifrån exploateringsförvaltningens ekonomiska uppskattning bedömer stadsbyggnadsförvaltningen i detta tidiga skede att projektet genererar ett överskott.

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Utifrån exploateringsförvaltningens ekonomiska uppskattning bedömer stadsbyggnadsförvaltningen i detta tidiga skede att projektet både innebär exploateringskostnader och inkomster för staden och kan generera ett visst överskott totalt i resultatet genom markförsäljning.

Kommunen får utgifter för exploateringskostnader för allmän plats GATA, ledningsomläggningar och transformator, kompensationsåtgärder för träd och skyfallslösningar. Kommunen får inkomster för försäljning av byggbar mark för bostäder.

Inga övriga investeringskostnader bedöms uppstå till följd av genomförandet av stadsutvecklingsförslaget.

Genomförandet av stadsutvecklingsförslaget finansieras av Framtiden som exploatör genom markköp av kommunen. En option för direktanvisning till Framtiden AB finns sedan tidigare. En direktanvisning behövs innan processen kan gå vidare.

Projektets ekonomiska och affärsmässiga förutsättningar är att en överenskommelse om exploateringskostnader och marknadsmässigt markpris kan träffas mellan Göteborgs stad och Framtiden AB.

Med anledning av konjunkturläget försvårar möjligheten att få ut marknadsmässigt pris för projekt i aktuellt område, då det finns få noteringar som stöder 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 projektnetto 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 projektnetto påverka stadens möjlighet att nå en exploateringsekonomi i balans.

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 vidare 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 området, i linje med stadens program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa. Upplåtelseformen kan dock inte säkerställas i detta skede.

Den offentliga friytan i området är låg och krontäckningsgraden begränsad och 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 såsom en park på platsen istället för förslaget inriktning hade kunnat stärka förutsättningarna för inkluderande mötesplatser och sociala funktioner. Förslaget innebär att den möjligheten väljs bort.

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/grönya 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.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Stadsutvecklingsförslag huvudrapport
2. Skissförslag Framtiden Byggutveckling
3. Dagsljusanalys

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ett stadsutvecklingsförslag för parkeringsytan vid Victoriahuset (Hagabion) i kvarteret Plantaget i Olivedal. Förslaget innebär att pröva möjligheten att uppföra ett slutet stadskvarter med cirka 100–130 bostäder samt lokaler i bottenvåning. Nämnden ska ta ställning till förslagets innehåll och huruvida en detaljplan ska upprättas med den inriktning som beskrivs i stadsutvecklingsförslaget.

Bakgrund till ärendet:

Staden har under lång tid haft en inriktning att möjliggöra bostadsutveckling inom kvarteret Plantaget. Fastighetsnämnden gav 1991 i uppdrag åt Bostads AB Poseidon att som byggherre genomföra bostadsbebyggelse inom kvarteret, vilket bekräftades genom att tidigare fastighetskontoret beställde en detaljplan 2005, men planarbetet fullföljdes inte.

År 2018 fick fastighetskontoret i uppdrag av Fastighetsnämnden att gå vidare med utvecklingen, med fokus på skola/förskola och bostäder. En juridisk konsekvensanalys togs även fram kopplat till den tidigare markoptionen. I samband med ansökan om planbesked 2019 konstaterades att optionen till Poseidon fortsatt utgör en planeringsförutsättning.

Vid hanteringen av planbeskedet 2023, fördes en dialog med Länsstyrelsen som betonade att platsen har kulturmiljömässig betydelse, särskilt kopplat till Victoriaskolan och den öppna ytan som historiskt fungerat som skolgård. Länsstyrelsen framhöll att en bebyggelse kan påverka läsbarheten i den äldre miljön och att dessa frågor behöver hanteras i ett kommande planarbete.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning av den tidigare planansökan var att platsen kan bebyggas, men att ansökans dåvarande innehåll behövde utredas vidare utifrån stadens behov och platsens förutsättningar. Den dåvarande planansökan drogs senare tillbaka av exploateringsnämnden 2024.

Det nu aktuella stadsutvecklingsförslaget har initierats av Framtiden Byggutveckling AB, med utgångspunkt till den tidigare optionen för direktanvisning från fastighetsnämnden.

Ett parallellt utvecklingsintresse finns på platsen genom ett Göteborgsförslag som inkommit om att omvandla platsen till park och mötesplats (SBF-2026-00570). Göteborgsförslaget och Stadsutvecklingsförslaget innebär två olika utvecklingsinriktningar för platsen. Dessa inriktningar leder till olika förutsättningar för hur platsen upplevs och fungerar och kan inte genomföras parallellt.

Syfte och mål

Syftet med förslaget är att pröva 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 Byggutveckling AB med utgångspunkt i tidigare option för direktanvisning som initierats av tidigare fastighetsnämnden.

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 avseende påverkan på kulturmiljön. Detta gäller Victoriahuset (Hagabion) och dess förgårdsmark. Möjligheten att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för Victoriahuset kan behöva utredas som en del av ett kommande planarbete.

Målet är att genom förtätning stärka Linnéstaden med fler bostäder och bidra till stadsliv med fler människor och aktiva bottenvåningar på redan hårdgjord mark. Vidare syftar förslaget till att minska bilanvändningen och främja hållbara transportmedel.

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. Området omfattar cirka 0,2 hektar och består av fastigheterna Olivedal 1:2 och 1:3, som idag används som markparkering genom arrende/nyttjanderätt. Den befintliga parkeringen omfattar 66 platser och används främst av besökare till verksamheter i området. I övrigt domineras området av gatuparkering, vilket bidrar till en fordonstät miljö och söktrafik.

På ytan finns även en transformatorstation och en mindre kiosk. De träd som omger platsen är rester från tiden då ytan fungerade som skolgård till dåvarande Viktoriaskolan. Bebyggelsen i området består av slutna 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 stenstaden, med viktiga siktlinjer och en tydlig visuell koppling till Hagabion och den äldre bebyggelsen som klättrar upp mot Nordhemsskolan. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården och i stadens bevarandeprogram. Närmaste grönytor finns vid Skansberget och Oscar Fredriks kyrka, men båda präglas av kuperad terräng och begränsad tillgänglighet.

Beskrivning av förslaget

Kvartersbebyggelse - Stadsutvecklingsförslaget innebär att pröva möjligheten att uppföra ett slutet stadskvarter med bostäder och lokaler i bottenvåning. Gården föreslås bli grön och tillgänglig för boende. Angöring och cykelparkering löses inom kvarteret.

Allmän plats/stadsmiljö - 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.

Trafik, parkering, angöring -Förslaget innebär att befintlig parkering i sitt nuvarande utförande tas bort, vilket påverkar angöring och tillgänglighet i området, vilket behöver hanteras i ett fortsatt arbete. Stadens inriktning är att besöksparkering i första hand löses i gaturummet och inte genom nya markplansanläggningar. Alla befintliga parkeringsplatser

bedöms inte kunna ersättas, och en ersättningsutredning med fokus på besöksparkering behöver tas fram i ett kommande planarbete.

Grönyta/park- Den offentliga friytan i området är låg och krontäckningsgraden begränsad. 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 gör platsen till en av få möjliga ytor som skulle kunna utvecklas till en mer tillgänglig vistelseyta eller park. Vid en framtida ökning av antalet boende i området kan förstärkningsåtgärder i de närliggande parkerna behövas för att hantera ett högre besöksstryck.

Kulturmiljö - Platsen ingår i riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken liksom i en särskilt värdefull bebyggelsemiljö (PBL 8:13), samt är utpekad i stadens bevarandeprogram. Platsen fungerade tidigare som skolgård för Victoriaskolan (idag Hagabion). Platsen bedöms ha särskilda värden kopplade till sin funktion som öppen plats och som del av stenstadens historiska struktur. En utbyggnad med slutet kvarter bedöms kunna minska den historiska läsbarheten och innebära risk för negativ påverkan på riksintressets uttryck. Samtidigt är platsens kvaliteter i dag inte tillvaratagna och det finns potential att utveckla och stärka kulturmiljön.

Kommunal service - Stadsutvecklingsförslaget bedöms enligt Stadsledningskontorets utredning för kommunal service generera ett behov av nya skol- och förskoleplatser, cirka sex platser i förskola och nio i grundskola (Stadsledningskontoret utgår från ett volymnyckeltal för förskola på 0,04 barn per bostad och ett volymnyckeltal för grundskola på 0,07 barn per bostad i flerbostadshus). Skola och förskola bedöms inte kunna rymmas inom planområdet. Förslaget bedöms generera ett mindre tillskott av nya skol- och förskoleplatser, men ingen kommunal service kan rymmas inom planområdet. För att förslaget med sitt bostadsinnehåll ska kunna tillåtas krävs att kapacitet för förskola och skola kan säkerställas i pågående detaljplaner i närområdet. Dagens kapacitet i planeringsområdet Olivedal–Haga–Annedal–Änggården och Majorna–Stigberget–Masthugget är otillräcklig enligt 2025 års prognos. Förskolekapaciteten är särskilt ansträngd, med osäkerheter kopplade till Seminariegatan, ny förskola på Jungmansgatan 65 samt omfattande reinvesteringsbehov som skapar evakueringskedjor. Två förskolor på Jungmansgatan har dessutom sagts upp, vilket ytterligare försvårar situationen. Grundskola F–6 är beroende av möjlig expansion i detaljplanen för Annedalshallen, medan 7–9 saknar kapacitet och prövas i detaljplanen för Risåsgatan.

Sammantaget är situationen för kommunal service komplex i området och beroende av flera parallella genomföranden som måste falla på plats för att möjliggöra den föreslagna exploateringen.

Linnégatan utgör skyfallsled - Under Linnégatan finns en kulverterad bäck och gatan utgör en viktig skyfallsled. Det finns därför behov av att hantera skyfall både på ytan och längs lågstråket utmed Linnégatan.

Teknisk försörjning – transformatorstation - Den befintliga transformatorstationen på platsen behöver flyttas till nytt läge eller byggas om/byggas in inom kvarteret.

Dagsljus – 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 påverka möjligheterna att arbeta med klassiska fasadprinciper. För att klara godtagbart dagsljus bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att förslaget behöver omarbetas, och en sänkning av volymerna kommer krävas för vissa delar av kvarteret, vilket innebär en minskad exploatering.

Buller- Det bedöms också bli en utmaning att hantera de höga bullernivåerna som påverkar samtliga sidor av det föreslagna kvarteret. De höga bullernivåerna medför i praktiken krav på sluten bebyggelse med ljuddämpad sida vilket kan vara i konflikt med behovet av att pröva alternativ bebyggelseutformning utifrån andra olägenheter.

Konsekvenser och avvägningar

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 en avvikande bedömning. Kulturförvaltningen ställer sig emot den föreslagna exploateringen i förslaget. 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.

I samband med framtagandet av förslaget har vidare ett antal andra centrala avvägningar identifierats. Förslaget innebär att befintlig parkering tas bort, vilket påverkar tillgänglighet och framkomlighet i området. En ersättningsutredning med inriktning mot besöksparkering kommer krävas i ett kommande planarbete. Stadsutvecklingsförslaget rymmer vidare en övergripande målkonflikt mellan utveckling kopplat till bostadsförsörjning, kulturmiljö, stadsliv, tekniska förutsättningar och kommunal service, vilka behöver hanteras i ett fortsatt eventuellt planarbete.

Strategiska och taktiska överväganden

I Översiktsplanen (ÖP) (2022) ligger platsen inom Stenstaden, ett kompletteringsområde där förändringar ska ske med stor hänsyn till skala, karaktär och kulturmiljövärden. Rekommendationerna betonar att nya inslag ska inordnas i befintlig gestaltad livsmiljö och omgivande skala och anläggningar ska ske med ett respektfullt förhållningssätt till befintlig gestaltad livsmiljö.

Markanvändningen anger stadskärna och blandad stadsbebyggelse, där komplettering ska ske på redan ianspråktagen mark och där samhällsservice ska säkerställas i närområdet. Innerstaden ska utvecklas med hög täthet, funktionsblandning och god tillgänglighet för gående och cyklister.

ÖP lyfter även 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 skapa attraktiva, trygga och klimatorbusta miljöer. ÖP betonar också att stadsutveckling i innerstaden bör prioriteras i omvandlingsområden på grund av platsbrist, samt att en utvidgning av innerstaden ska stödja att stadskärnan växer över älven och att viktiga stråk, noder och offentliga platser stärks. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska samhällsservice som skola och förskola säkerställas i närområdet eller tillskapas vid behov.

Linnégatan är utpekad som ett centralt stadslivsstråk där utvecklingen ska bidra till en aktiv och attraktiv stadsmiljö med fokus på vistelse, upplevelse i ögonhöjd och goda förutsättningar för gående och cyklister. Det öppna området kring Hagabion lyfts som ett av få offentliga rum som bidrar till stadsliv längs stråket som 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. 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. ÖP anger även att dagvatten bör hanteras integrerat i gaturummet, då Linnégatan utgör skyfallsled och rymmer en kulverterad bäck.

Sammantaget bedöms förslaget vara delvis förenligt med ÖP, men med tydliga målkonflikter som behöver hanteras i ett fortsatt planarbete.

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

Förslaget bedöms i nuläget vara i linje med budgetens intentioner om klassisk traditionell arkitektur. Förslaget utgår från innerstadens kvartersstruktur och bygger vidare på den befintliga stenstaden med en definierad gaturumslinje och aktiva bottenvåningar. Samtidigt innebär platsens förutsättningar att budgetens inriktning mot klassisk eller traditionell arkitektur kan vara svåra att uppfylla med platsens förutsättningar och tekniska krav. 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.

Området berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Det kan konstateras att den föreslagna bebyggelsen i förslaget avviker från GUI:s markanvändning då GUI pekar ut platsen som grönyta/park, vilket innebär att stadsutvecklingsförslaget innebär en annan inriktning. GUI pekar ut platsen som grönyta eftersom gatornas bredd bör bibehållas, vilket medför att kvartersmåtten bedöms vara otillräckligt för en bebyggelsestruktur i enlighet med de stadsplaneprinciper som GUI utgår från.

Förutsättningar för genomförande

En förutsättning för att planarbete startar är att motsvarande beslut om stadsutveckling fattas i exploateringsnämnden. Ärendet avses tas till exploateringsnämnden för beslut 2026-10-19.

Kapacitet för kommunal service i planeringsområdet behöver fastställas, och en inriktning för hur behoven ska omhändertas behöver säkerställas. En inriktning för hur behoven ska omhändertas behöver tas fram i den övergripande planeringen.

Projektets ekonomiska och affärsmässiga förutsättningar är att en överenskommelse om exploateringskostnader och marknadsmässigt markpris kan träffas mellan Göteborgs stad och Framtiden AB.

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 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.

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.

Förvaltningens bedömning

Konflikter mellan motstående intressen

Förvaltningen bedömer att stadsutvecklingsförslaget i huvudsak ligger i linje med Översiktsplanens inriktning att komplettera innerstaden med tät och funktionsblandad bebyggelse samt att stärka stadslivsstråk. Förslaget kan bidra till kvartersstrukturen längs Linnégatan och tillföra bostäder i ett centralt läge. Platsen används i dag som parkeringsyta och är formellt tillgänglig för allmänheten, men inte utformad som en offentlig plats. Eftersom ytan redan är ianspråktagen mark innebär en utveckling här begränsad påverkan på natur.

Samtidigt innebär förslaget att möjligheten att utveckla en obebyggd yta till grönyta eller park väljs bort i ett område med brist på offentlig friyta och begränsad krontäckning. Platsen är en av få kvarvarande kommunägda ytor som skulle kunna utvecklas till en plan park eller vistelseyta och därmed stärka områdets underskott av friyta. Detta innebär en målkonflikt i förhållande till ÖP:s ambitioner om att stärka grönstruktur och ekosystemtjänster i täta stadsdelar.

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

Kulturmiljö och platsens funktion

Förslaget innebär en relativt hög exploateringsgrad i ett redan tätbebyggt område och bygger vidare på den urbana karaktär som präglar Linnégatan. Samtidigt innebär det att den nuvarande öppna platsen bebyggs, vilket förändrar platsens funktion och karaktär. Platsen utgör en ovanligt öppen yta i stenstaden och har historisk koppling till Victoriaskolan som dess före detta skolgård. Ett slutet kvarter kan minska den historiska läsbarheten och påverka riksintressets uttryck.

Genomförbarhet – byggbarhet och tekniska förutsättningar

Platsen präglas av hög komplexitet ur ett genomförande- och byggbarhetsperspektiv. Fastighetens och kvarterets begränsade storlek samt innergårdens små mått i relation till föreslagen byggnadshöjd innebär att det är svårt att säkerställa goda dagsljusförhållanden, utblickar och solljus.

Tekniska krav kopplade till dagvattenhantering, fördröjning och befintliga ledningsstråk bedöms som särskilt utmanande. Därtill tillkommer buller och angöring som påverkar bebyggelsens struktur och fasadutformning.

Gestaltning och utformning behöver ta hänsyn till kulturmiljövärden, vilket tillsammans med övriga tekniska och rumsliga förutsättningar ställer höga krav på fasader och volymer i ett fortsatt arbete.

Skyfallsled längs Linnégatan, befintlig transformatorstation och räddningstjänstens framkomlighet utgör ytterligare faktorer som behöver hanteras.

Samlad bedömning och rekommenderad inriktning

Behov och kapacitet för kommunal service i planeringsområdet behöver fastställas, och en inriktning för hur behoven ska omhändertas behöver tas fram. Frågan behöver hanteras i stadens övergripande planering och inte inom detaljplaneinstrumentet.

Projektets exploateringsgrad, målbild och gestaltungsambition i ett tidigt skede bedöms kunna leda till minskad flexibilitet och kan skapa motsättningar och försvåra processen i ett framtida planarbete.

Förvaltningen bedömer att ett planarbete behöver inledas med en tidig och samlad analys av kulturmiljö, stadsmiljö och stadsbild för att få ett initialt grepp om platsens förutsättningar och ramarna för en möjlig bebyggelse. Detta inkluderar en analys av platsen i relation till sin omgivning för att säkerställa att en framtida bebyggelse kan integreras på ett lämpligt och långsiktigt hållbart sätt.

Skisserna i det aktuella förslaget bedöms inte kunna ses som en garanti för byggrätt. För att klara godtagbart dagsljus bedömer förvaltningen att förslaget behöver omarbetas och att en sänkning av volymerna kommer krävas för vissa delar av kvarteret, vilket innebär en minskad exploatering.

Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen att någon form av bebyggelse sannolikt är möjlig på platsen, men att projektets komplexitet kräver en varsam hantering och att omfattningen behöver utredas vidare.

Planarbetet bedöms bli mellan-stort.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör