

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-05-22

SBN 2026-06-16

Diarienummer SBF-2023-01933

Handläggare

Diddi Carlson

Telefon: 031-368 15 77

E-post: diddi.carlson@stadsbyggnad.goteborg.se

Inriktning om bostadsändamål i detaljplan för skola, kontor och bostäder vid Plejadgatan inom stadsdelen Lindholmen

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Avsluta prövning av bostadsändamål inom fastigheten Lindholmen 6:11 i detaljplan för skola, kontor, bostäder vid Plejadgatan inom stadsdelen Lindholmen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Motivering till förslag till beslut

I avvägningarna mellan enskilda och allmänna intressen bedömer stadsbyggnadsförvaltningen i första hand att nyttan med ett fåtal nya bostäder på Skateberget inte väger upp för skadan på kulturmiljön och i andra hand att det finns svaga motiv varför bostäderna behöver ligga inom strandskyddat område. Mot denna bakgrund och Länsstyrelsens invändningar bedömer förvaltningen att det inte längre är lämpligt att pröva utökning av bostäder i detaljplan för Lindholmen 6:11.

Med anledning av inkomna samrådsyttranden från grannar och Länsstyrelsen bedömer förvaltningen att det är stor risk att detaljplanen överklagas eller överprövas och högre instanser upphäver hela eller delar detaljplanen. Utifrån att skolans tidsbegränsade bygglov löper ut 2030-03-05 samt risken för överklagande och därmed risk att hela eller delar av planen upphävs, bedömer förvaltningen att planarbetet åtminstone måste delas i två; men med allt sammanvägt har förvaltningen svårt att se att de planerade bostäderna på denna plats har förutsättningarna som krävs för att komma till en laga kraft vunnen plan och ett genomförande.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det exponerade läget på Skatebergets spets som Lindholmen 6:11 befinner sig i gör platsen extra känslig för förändringar med tanke på att det även ligger inom riksintresse för kulturmiljö och stadens bevarandeprogram. Ett större bevarande av miljön bör eftersträvas. Samtidigt som det strax utanför planområdet planeras för en större omvandling av Lindholmen och finns outnyttjade byggrätter i Karlastaden blir denna stadsomvandling något som behöver tas hänsyn till inom detaljplanen vad gäller kumulativ effekt som också bör motivera ett större bevarandeintresse inom riksintresset för kulturmiljö. Den tilltänkta skolans placering,

som är mer tillbakadraget på berget, bedöms inte lika förändringskänslig men att skolans föreslagna volym behöver fortsatt bearbetas och att skolbehovet anser förvaltningen utgör ett angeläget allmänt intresse som kan motivera en byggnation.

Planarbetet med skolan fortsätter enligt tidplan bland annat gällande skolans gestaltning och volymutformning.

Efter samrådet

Länsstyrelsen har yttrat sig i samrådet och bedömer risk för påtaglig skada för kulturmiljö. Anledning är bostadshuset i den skalan i det föreslagna läget invid de före detta kontorsbyggnaderna och den tidigare disponentvillan medför en alltför dominerande skalförskjutning vilken försvårar läsbarheten av riksintressets uttryck både i närområdet och från väsentliga vyer inom älvrummet. Länsstyrelsen bedömer att det höga bostadshuset medför att förståelsen för varvsområdet på Skateberget, som historiskt varit avsett för byggnader som uppförts för varvets administrativa organisation, försvåras i så hög grad att det riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresse. Påverkan på riksintresset gör också att Länsstyrelsen bedömer att planen medför betydande miljöpåverkan.

Efter samråd har exploatören inkommit med reviderade skisser med sänkning av nockhöjd från 39 meter till 33,3 meter men med taklutning blir det cirka 34 eller 35 meter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att en väsentligt större reduktion av våningsantalet krävs för att exploateringen inte ska medföra påtaglig skada på riksintresset.

Efter samrådet har tre alternativ diskuterats:

- Fortsätta arbetet med de två planbeskeden i samma plan
- Dela planarbetet i två utifrån planbeskeden
- Avsluta prövning av bostadsändamål för nya bostäder inom Lindholmen 6:11

Exploatören önskar fortsätta planarbetet och ser hellre alternativet att dela planarbetet i två.

Vid avstyckning uppstår krav på separering av VA-ledningar och rättigheter för VA behöver bildas. Separering av VA-ledningar medför kostnader för Lindholmen 6:11 och Disponentvillan även om fastigheterna inte utvecklas. Alla byggnader inom planområdet är idag påkopplade på samma VA-ledningar. Lindholmen 6:11 har idag ingen rättighet för nyttjande av VA-ledningarna. Kravet på separering och rättighet skulle kunna väckas oavsett utifrån gällande detaljplan eller när VA-ledningarna är uttjänta och behöver bytas.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från industri till skola för att möjliggöra en skolutbyggnad och kontor för att skapa en flexibel byggrätt. Idag bedrivs skolan på tidsbegränsat bygglov som har maximalt förlängts till 2030-03-05 och kräver planändring för att fortsatt bedriva skola. Vidare syftar planen till att utöka byggrätten för bostäder inom fastigheten Lindholmen 6:11. Planområdet är beläget ytterst på Skateberget vid Göta Älv inom Lindholmen på Hisingen med utsikt över Slottsberget i väst samt gamla torrdockan och tidigare varvsområdet i öst. Under planområdet planeras det i annat pågående ärende för Lindholmsförbindelsens tillfartstunnel och servicetunnel.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Dag- och spillvatten avleds idag till ett kombinerat ledningssystem och anslutning för dricksvatten finns i Plejadgatan. Längs med byggnadens västra sida inom planområdet finns en fjärrvärmeledning. Alla byggnader inom planområdet är idag påkopplade på samma VA-ledningar (vatten och avlopp). Lindholmen 6:11 har idag ingen rättighet för nyttjande av VA-ledningarna. För att möjliggöra försäljning av skolan till kommunen pågår bildande av nya fastigheter för Disponentvillan och skolan. Vid avstyckning uppstår krav från Kretslopp och Vatten på separering av VA-ledningar och rättigheter för VA behöver bildas. Separering av VA-ledningar medför kostnader för Lindholmen 6:11 och Disponentvillan även om fastigheterna inte utvecklas. Kravet på separering och rättighet skulle kunna väckas oavsett utifrån gällande detaljplan eftersom det är möjligt för avstyckning med gällande plan. Även vid en situation där VA-ledningarna är uttjänta och behöver bytas hade frågan väckts.

Exploatören tillika fastighetsägaren för Lindholmen 6:11 önskar utveckla sin fastighet och fortsätta planarbetet, och ser hellre alternativet med att dela i två planarbeten än att avsluta arbetet.

Exploateringsnämndens exploateringsekonomi bedöms inte påverkas om arbetet med bostäder inom fastigheten Lindholmen 6:11 i detaljplan avbryts.

Stadsfastighetsnämndens ekonomi bedöms inte påverkas om arbetet med bostäder inom fastigheten Lindholmen 6:11 i detaljplan avbryts.

Bedömning ur ekologisk dimension

Strandskyddet inträder/återinträder 100 meter från älvens strandlinje men inte från gamla torrdockan. Lindholmen 6:11 och Disponentvillan ligger helt inom strandskyddat område. Tilltänkta skolbyggnader ligger utanför strandskyddat område men södra delen av skolgården ligger inom. Kommunen har i samrådet föreslagit upphävande av strandskyddet med skälen att området är ianspråktagen mark och saknar betydelse för strandskyddets syften samt att området är väl avskuret från strandlinjen av bebyggelse och saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Länsstyrelsen har en annan tolkning än stadsbyggnadsförvaltningen för skälet om ytan redan är ianspråktagen och menar att det upphävandeskälet endast är tillämplig för de ytor som är ianspråktaga av byggnader eller helt otillgängliga genom stängsel eller liknande och därför saknar betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning och anser att det saknas skäl för upphävande och tolkar att punkt 1 endast är tillämplig för de ytor som redan är ianspråktaga av byggnader eller helt otillgängliga genom stängsel eller liknande som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare anser Länsstyrelsen att ytan inte är avskilt från strandlinjen i enlighet med punkt 2 för att Skateberget är en vegetationsbeklädd utsiktspunkt tillgänglig för allmänheten med fri sikt mot strandlinjen och vattnet över befintliga byggnader och vägar.

Området är idag en av få gröna platser på Lindholmen med fria utblickar i älvrummet i ett högt läge. Stadsdelen Lindholmen har idag stor brist på park och offentliga friyta. Samrådsförslaget innebär att en viss andel träd och växtlighet på och runt berget påverkas särskilt med byggnation och utbyggnad av skolgården. Trots exploatering kommer

Skateberget fortfarande vara en av de grönare ytorna på Lindholmen. Med fler bostäder och en utökad skola innebär det högre användning och därmed högre slitage av utemiljön.

Detaljplanen bedöms inte påverka miljömålen negativt. För att inte försämrå något av de ekologiska målen är det bland annat viktigt att dagvatten fördröjs och renas innan vattnet når recipienten. Detaljplanen skyddar genom att förbjuda rivning av byggnader och att byggnader får en annan användning sparar naturresurser.

Föroreningar som har påträffats i marken behöver omhändertas.

Bedömning ur social dimension

Utvecklingen med ny bebyggelse innebär en förändrad visuell identitet där kulturhistoriska värden kommer att försvagas. Den nya bebyggelsen kommer att synas från många delar av staden vilket påverkar stadens siluett och karaktär.

Att avsluta planarbetet inom Lindholmen 6:11 bedöms inte skapa mer friyta för skolan eftersom nuvarande byggnader, gasverket och Disponentvillan, fortfarande behöver angöring. Att byggnaderna ligger placerade längre ut på berget gör att oavsett utformning kommer det vara en gata som skär av skolgården och begränsar vad som kan räknas in i den sammanhängande friytan.

Väster om planområdet finns en outnyttjad grönyta i privat ägo som hade kunnat nyttjas för friyta till skolan men inför samrådet önskade markägaren fortsatt äga sin mark. I sitt samrådsyttrande öppnar de dock upp för en markförsäljning men med några villkor bland annat att planering av nya bostäderna behöver avslutas. Eftersom gatan och vändplatsen skiljer grönytan åt från den sammanhängande friytan skulle det inte medföra ett högre nyckeltal för friyta utan blir endast en kompletterande yta. I samrådsförslaget ligger också halva angöringen till bostäderna, cirka 70 kvm, på Lindholmen 6:11. Att avsluta prövning av bostadsändamål inom Lindholmen 6:11 skulle därför inte medföra mer friyta för eleverna.

Inom planområdet planeras en skola för cirka 630 elever där tillgången till friyta är begränsad. Den sammanhängande ytan på mark uppgår till cirka 5 000 kvm, vilket motsvarar 8 kvm per elev och ligger under den acceptabla nivån om 10 kvm. Genom att komplettera med friytor på tak och tillskapa en ny gångbana runt bergets södra spets kan tillgången till ytor förbättras och skapa mervärden för eleverna. Eftersom det rör sig om högstadieselever, som är mer självständiga, bedömdes dessa lösningar i samråd vara rimliga komplement.

Lindholmen 6:11 är en liten fastighet vilket gör att bostäderna har väldigt svårt att få till en egen grön bostadsgård utan behöver nyttja närområdets grönytor, däremot skulle lägenheterna få utsikt över älven som är en fin bostadskvalitet. Det är dock ett mindre tillskott av bostäder och ett enskilt intresse som behöver vägas mot skadan på kulturmiljön och andra allmänna intressen. Utökning av bostäder innebär att fler vistas på platsen och kan innebära ökad trygghet, men att bygga bostäder i en känslig kulturmiljö som trygghetsåtgärd rekommenderas inte här. Det är möjligt att arbeta med andra trygghetsskapande åtgärder, likt hur otrygghet i parker hanteras.

En väl gestaltad skolgård som nyttjas mer av allmänheten utanför skoltid anses positivt bidra till stadsdelen dock finns utmaningar kopplade till samnyttjande av utemiljöer, bland annat med dagens upplevda gräns mellan privat och offentligt som behöver

hanteras för att undvika otrygghet och konflikter. Exempelvis att idag röra sig förbi bostäderna mot södra bergskullen upplevs som att passera en privat gräns och när skolgården utvidgas samtidigt som fler bostäder tillkommer utan egen innergård finns det risk att den upplevda gränsen kvarstår trots att ytan blir planlagd för skola.

Fler bostäder innebär en ökad privatisering av den sydliga delen på berget vilket kan leda till ökade konfliktytor mellan skola och bostad eller mellan bostadsgrannar. Det kan göra att skolverksamheten vill stängsla in skolgården för att särskilja och öka tryggheten för eleverna.

Gångbanan runt berget är ett tillskott samtidigt som den kan förstärka upplevelsen av att bostäderna ligger placerade omringade av en skolgård, särskilt om skolverksamheten önskar skilja mellan offentligt och privat med stängsel. Med god landskapsplanering bör detta vara hanterbart.

Skolverksamheten är idag uppdelad i flera byggnader där bland annat idrottshallen ligger utanför planområdet i byggnad Santos. Det gör att elever behöver gå mycket mellan skolbyggnaderna uppe och nedanför berget. Gångtrappan mellan Plejadgatan och Kunskapsgatan närmast skolan ingår i planområdet för att säkerställa elevernas passage mellan skolbyggnaderna.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Övriga handlingar

1. Illustrationsritning Lindholmen 6:11 bebyggelseförslag 260421
2. Länsstyrelsens samrådsyttrande
3. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden ska ta ställning till inriktningen för det fortsatta planarbetet efter samråd.

Efter samrådet har tre alternativ diskuterats:

- Fortsätta arbetet med de två planbeskeden i samma plan
- Dela planarbetet i två utifrån planbeskeden
- Avsluta prövning av bostadsändamål för nya bostäder inom Lindholmen 6:11

Exploatören önskar fortsätta planarbetet och ser hellre alternativet att dela planarbetet i två.

Utifrån skolans tidsbegränsade bygglov, risk för överklagan och därmed upphävande av hela eller delar av planen, har förvaltningen resonerat att planarbetet åtminstone måste delas i två men med allt sammanvägt har förvaltningen svårt att se att de planerade bostäderna har förutsättningarna som krävs för att komma till en laga kraft vunnen plan och ett genomförande. Det gör att förvaltningen landar i förslaget att avsluta prövning av bostadsändamål för nya bostäder inom Lindholmen 6:11.

Förvaltningen har tidigare föreslagit avslag på planbeskedsansökan för bostäder inom Lindholmen 6:11 (dnr SBF-2023-01127) utifrån det allmänna intresset av skola som är ett prioriterat behov, begränsad utomhusyta på berget och begränsat med grönyta i stadsdelen samt påverkan på riksintresse och kulturmiljö.

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat, § 26 SBN 2024-02-06, om att i planarbetet i första hand ta hänsyn till skolans behov och god utemiljö för eleverna. I stadsdelen är det stor brist på park och offentlig friyta. Genom att avsluta planarbetet med bostäderna inom Lindholmen 6:11 minskar antalet konfliktytor med skolans uteytor.

Planförslaget

Planområdet är cirka 1 hektar och ligger på Skateberget vid Göta Älv inom Lindholmen med utsikt över Slottsberget i väst samt gamla torrdockan och tidigare varvsområdet i öst. Marken inom planområdet, Lindholmen 6:9, ägs av Norra Älvstranden Utveckling AB och Lindholmen 6:11 ägs av Peab Markutveckling AB.

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från industri till skola för att möjliggöra en skolutbyggnad och kontor för att skapa en flexibel byggrätt. Vidare syftar planen till att utöka byggrätten för bostäder inom fastigheten Lindholmen 6:11. Syftet är även att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader och anpassa ny bebyggelse till områdets karaktär.

Under planområdet planeras det i ett annat pågående ärende för Lindholmsförbindelsens tillfartstunnel och servicetunnel.

Samrådsförslaget möjliggör för 630 elever i skolan, och 16 befintliga lägenheter i Disponentvillan och cirka 18-30 bostäder vid Gasverket. Alternativ användning till skola är kontor och innebär 8 500 kvadratmeter bruttototalarea (BTA) i två befintliga byggnader Brasilia (ritkontoret) och Begonia (varvskontoret). Angöring och parkering sker från Plejadgatan, och en vändcirkel skapas för att möjliggöra en enkel och säker vändning för fordon och sopbil. Parkeringstal för Disponentvillan aktualiseras inte

förrän vid bygglovsansökan och det finns i dagsläget inga tankar om det. Disponentvillan föreslås styckas av från Lindholmen 6:9 för att möjliggöra försäljning av den tilltänkta skolan.

Samrådsförslaget bygger på att bevara fyra före detta varvsbyggnader och använda dem för nya ändamål. Brasilia får en påbyggnad i tre våningar och en ny matsalsdel samt takterrasser som bidrar till bättre friytor för eleverna. Disponentvillan bevaras som bostad med sin kringliggande grönska och Gasverket omvandlas till bostäder eller förråd, kompletterat av ett nytt flerfamiljshus i 5–6 våningar. Genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser värnas kulturhistoriska värden.

De viktigaste gestaltningsidéerna och stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att höja skolgårdens kvalitet så fler elever lockas till utevistelse och så att det blir en yta som efter skolans verksamhetstid kan nyttjas av boende i närområdet. För att prioritera friyta har ett lägre parkeringstal tillåts. Nybyggnation ska anpassas till kulturmiljön och den historiska uppdelningen mellan arbete och bostad samt ges en omsorgsfull gestaltning som smälter in i den befintliga miljön och kompletterar de historiska byggnaderna. Målet är att skapa en väl sammanhållen och estetiskt tilltalande miljö som värnar om den kulturella och historiska identiteten.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 som anger utvidgad innerstad och högskola.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnandet ska vara kvarterersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

För planområdet gäller tre planer:

- Detaljplan akt II-2686 som vann laga kraft 1948-11-23 och anger kontor, bostäder i viss utsträckning och allmän trafik i tunnel. Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan akt II-5107 som vann laga kraft 2011-01-25 och anger bostäder med möjlighet till kontor och galleri på högst hälften av bruksarean, parkering, industri och kontor. Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan akt II-4319 som vann laga kraft 1998-02-05 och anger småindustri, laboratorier och kontor samt att marken inte får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplanen ligger delvis inom strandskyddat området, 100 meter räknat från älven och inget strandskydd råder från gamla torrdockan.

Detaljplanen innebär att lovplikten ändras genom att marklov krävs även för fällning av träd vars stam har större diameter än 0,25 meter uppmätt 1,5 meter över mark.

Samrådshandlingar i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Bakgrund och förändringar efter samråd

Bakgrund

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen har beslutats av byggnadsnämnden (nuvarande stadsbyggnadsnämnden) 2021-11-23 §576 för fastigheten Lindholmen 6:9 och användningen skola samt bostäder för fastigheten Lindholmen 6:11 i beslut daterad 2024-02-06 §26. I det sistnämnda planbeskedet angav nämnden även att planarbetet i första hand ska ta hänsyn till skolans behov och en god utemiljö för eleverna. Förvaltningen har tidigare föreslagit avslag på planbeskedsansökan för bostäder inom Lindholmen 6:11 utifrån det allmänna intresset av skola som är ett prioriterat behov, begränsad utomhusyta på berget och begränsat med grönyta i stadsdelen samt påverkan på riksintresse och kulturmiljö.

Detaljplanen ligger inom riksintresseområdet Lindholmen (O 2:3) och är utpekad i Göteborg stads bevarandeprogram. Kommunens bedömning i inför samrådet var att det finns risk för skada på riksintresset men att förslaget inte ger upphov till påtaglig skada. Påverkan sker bland annat på grund av den nya skalan, upplevelsen i stadsbilden, förhållandet till Slottsberget och att före detta varvsbyggnader byggs på. Vidare bedömdes det inför samrådet att det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget fortsatt kunna avläsas och upplevas men planförslaget riskerar att försvåra läsbarheten av de riksintressanta uttrycken.

Ett förslag till samrådshandling har tagits fram i enlighet med planuppdraget.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-12-16 att genomföra samråd om detaljplan för skola, kontor, bostäder vid Plejadgatan inom stadsdelen Lindholmen. Samrådstiden var 2026-01-14 till 2026-03-03. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3. Ett samrådsmöte anordnades 2026-01-27 med drygt 20 deltagare.

Efter samråd

Inkomna samrådsyttranden berör i huvudsak höjden och påverkan på riksintresse för kulturmiljö och byggnation överhuvudtaget. Allvarligaste invändningen är Länsstyrelsens bedömning om påtaglig skada på riksintresset och ifrågasättande för upphävande av strandskydd samt att Länsstyrelsen inte delar stadens bedömning om betydande miljöpåverkan utifrån påverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen har yttrat sig i samrådet och bedömer däremot risk för påtaglig skada. Anledning är bostadshuset i sex våningar i det föreslagna läget vid de före detta kontorsbyggnaderna och tidigare disponentvillan medför en alltför dominerande skalförskjutning, vilken försvårar läsbarheten av riksintressets uttryck både i närområdet och från väsentliga vyer inom älvrummet. Länsstyrelsen bedömer att det höga bostadshuset medför att förståelsen för varvsområdet på Skateberget, som historiskt varit avsett för byggnader som uppförts för varvets administrativa organisation, försvåras i så hög grad att det riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö. Länsstyrelsen lyfter även den kumulativa effekten som detaljplanen tillsammans med angränsande planer sammantaget medför på riksintresse för kulturmiljö.

För all nybyggnation inom planområdet uttrycker Länsstyrelsen att vägledande gestaltungsprinciper behöver tas fram för att nå upp till den kvalitet som planen syftar till.

Efter samråd har dialog förts med Länsstyrelsen för att få vissa klargöranden om kulturmiljö, strandskydd och arkeologi. Dessa frågor behöver fortsatt hanteras inom båda fastigheterna vid ett planarbete. Länsstyrelsen kan inte utanför det formella samrådet eller granskningen yttra sig i vilken nockhöjd som bostäderna ska ha för att inte påtagligt skada riksintresset.

Kumulativ effekt handlar om den samlade och successiva påverkan på historiska miljöer både från det som byggs innanför och utanför riksintresset. Med den stadsomvandling som har skett och kommer ske i Lindholmen bör därför ny bebyggelse inom riksintresset vara mer återhållsam i exploateringsgraden och underordna sig historisk struktur. Dominansförhållandet till varvskontoret som historiskt varit högsta byggnaden på Skateberget förändras i samband med skolans påbyggnad och nya bostädernas höjd. Även hur takvåningarna utformas kan påverka dominansförhållandet eftersom taken är viktiga karaktärsdrag. Vilken fasad- och takutformning som bäst respekterar kulturmiljön behöver arbetas vidare med för all planerad nybyggnation inom planområdet.

Exploatören för Lindholmen 6:11 har efter samråd inkommit med reviderade skisser med sänkning av nockhöjd från 39 meter till 33,3 meter men med taklutning blir det cirka 34 eller 35 meter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att en väsentligt större reduktion av våningsantalet behövs utifrån kulturmiljön och platsens känslighet. I några skissförslag sticker balkonger ut utanför den egna fastigheten på Lindholmen 6:11 över skolans fastighet. Balkonger är ett exempel på en boendekvalitet och fasaddetalj som inte har förankrats fullt ut och kan vara en konfliktyta mellan skolgården och bostäderna samt att balkonger kan ha stor inverkan på hur en byggnad uppfattas på nära och långt avstånd. Under planarbetet har exploatören framfört att byggnaden inte kan minskas hur mycket som helst innan kostnader blir större än intäkter men önskar ett fortsatt planarbete och arbete med utformningen.

Lindholmen 6:11 är liten till storleken med en särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bevaras, vilket begränsar möjliga alternativ för den nya byggnadens fotavtryck inom fastigheten. Från fastighetsgräns i väst och norr till gamla gasverket är det cirka 10–12 meter. Mellan nya byggnaden och gasverket blir det antingen smala passager eller ett smalt hus. Utan medgivande från grannfastigheten Lindholmen 8:1 i väst behöver all byggnation och underhåll skötas från den egna fastigheten för Lindholmen 6:11 vilket förvaltningen bedömer kan vara svårt för en mindre bostadsrättsförening.

Skuggstudie för att analysera påverkan från skolans påbyggnad på bostäderna i norr har påbörjats. Tidiga analyser visar att påbyggnaden skuggar under vissa tider skuggar bostäderna.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden och byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2021-11-23	beslut om planbesked för skola i ärendet § 576, 0318/21
BN 2022-12-13	att godkänna startplan för år 2023 där detaljplanen ingår som Plejadgatan (0318/21).
SBN 2024-02-06	beslut om planbesked för bostäder i ärendet § 26, 2023-01127, och därmed beslut om uppdrag för de två ärendena hoplagda till en plan
SBN 2025-12-26	att genomföra samråd om detaljplanen

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att prövning av bostadsändamål för nya bostäder inom Lindholmen 6:11 bör avslutas eftersom utökning av bostäderna riskerar att påtagligt skada riksintresse för kulturmiljö, nyttan med nya bostäder väger inte upp för skadan på kulturmiljön i närområdet och väsentliga vyer i älvrummet samt att det saknas starka motiv varför det nya bostadshuset med fåtal lägenheter behöver ligga inom strandskyddat område.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det exponerade läget på Skatebergets spets som Lindholmen 6:11 befinner sig i gör platsen extra känslig för förändringar med tanke på att det även ligger inom riksintresse och stadens bevarandeprogram. Ett större bevarande av miljön bör eftersträvas. Förslaget med bostäder inom Lindholmen 6:11 bedöms innebära negativ påverkan på kulturmiljön vad gäller upplevelsen och försvåra läsbarheten av platsens historia från varvstiden samt en skalförskjutning i förhållande till Slottsberget. Nyttan med det låga antalet bostäder anses inte väga upp för skadan på riksintresset och kulturmiljön i stort.

Förslaget innebär cirka 18-30 lägenheter vilket är ett mindre tillskott. Samtidigt som det strax utanför planområdet planeras för en större omvandling av Lindholmen och finns outnyttjade byggrätter i Karlastaden blir denna stadsomvandling något som behöver tas hänsyn till vad gäller kumulativ effekt som också bör motivera ett större bevarandebeslut inom riksintresset för kulturmiljö. Den tilltänkta skolans placering, som är mer tillbakadraget på berget, bedöms inte lika förändringskänslig men att skolans föreslagna volym behöver fortsatt bearbetas och att skolbehovet anser förvaltningen utgör ett angeläget allmänt intresse som kan motivera en byggnation.

Att fortsätta planarbetet för de två planbeskeden i samma plan anser förvaltningen är det sämsta alternativet. Bedömningen är att det i en samlad detaljplan inte finns utrymme i skolans tidplan med tidsbegränsat bygglov som löper ut 2030-03-05 för ett större arbete med bostäderna inom Lindholmen 6:11 utan arbetstiden behövs för att justera planförslaget för skolan. Innan bygglovet löper ut måste det också finnas utrymme för en överklagansprocess och tid för stadsfastighetsförvaltningen att ansöka om permanent bygglov.

Planarbetet med skolan fortsätter enligt tidplan bland annat gällande gestaltning och volymutformning.

Förvaltningen har i samrådet preliminärt bedömt att planförslaget inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan då kommunen bedömt att planförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Länsstyrelsen delar inte

stadens bedömning att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan utifrån påverkan på riksintresse för kulturmiljö.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen i bästa möjliga mån bland annat vad gäller friyta, att permanenta och utöka skolan samt säkra gångpassage mellan skolbyggnaderna med befintlig gångtrappa. Byggnaderna Brasilia (ritkontoret) och Begonia (varvskontoret) används idag för skolverksamhet med tidsbegränsat bygglov. Bedömningen är att behovet för utökning och tillskapa planstöd för skolan väger tungt för att lösa skolbehovet inom Lindholmen.

Ett planbesked enligt plan- och bygglagen innebär inte en rättighet att få en detaljplan antagen utan är ett besked om kommunens avsikt att inleda planläggning.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör