



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-08-17

Ärendenummer EXF-2023-00417

EXN 2026-09-21

Handläggare

Christian Jönsson

Telefon: 0728554306

E-post: christian.jonsson@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - granskning för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg med de synpunkter som framgår av exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 30 juni 2026. Exploateringsnämnden har beviljats förlängd svarstid till efter den 21 september 2026.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i ett centralt läge, stärka omgivande gator och parkmiljöer med verksamheter och skapa trygga och tillgängliga stråk runt och igenom kvarteret. En omsorgsfull gestaltning enligt den klassiska arkitekturen eftersträvas och ska ha en hög kvalitet i såväl helhet som detaljer och en byggnadsvolym som tar hänsyn till platsens höga kulturmiljövärden.

Planförslaget medger uppförande av ca 150 bostäder och lokaler i samtliga bottenvåningar i ett sammanbyggt kvarter. Befintligt parkeringsgarage rivs och de allmänna parkeringsplatserna kan till viss del ersättas i ett nytt underjordiskt parkeringsgarage. Exploateringsnämnden beslutade 2026-05-18 att inte förlänga Serneke fastighetsstyrning AB:s markanvisning och göra en ny markanvisning, beslutet har överklagats till förvaltningsrätten. Exploateringsförvaltningen inväntar förvaltningsrättens bedömning samt avvaktar med att fatta genomförandebeslut.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får intäkter från markförsäljning och får utgifter för utbyggnad av allmänplatsmark inom planområdet, flytt av ledningar och övriga markåtgärder.

Kretslopp och vatten får intäkt från brukningstaxan samt kostnader för nya VA-ledningar.

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift- och underhåll av allmänplatsmark inom planområdet.

Planförslaget innebär ett positivt projektnetto för exploateringsnämnden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget förväntas medföra både positiva och negativa ekologiska effekter. Inom planområdet återfinns flertalet ekologiska värden, framför allt kopplat till trädrader omkring befintligt parkeringsgarage och inom Lorensbergsparken, som kommer att påverkas negativt då flera äldre träd tas ner. Tillkommande bebyggelse placeras till stor del på mark som enligt gällande stadsplan är allmänplats park, och en del av ett större historiskt parkkvarter. Även om bebyggelsen inte inkräktar på det som idag är den faktiska avgränsningen av Lorensbergsparken, så innebär planförslaget att marken permanent tas i anspråk för annat ändamål.

Inom planarbetet har projektet arbetat med kompensationsåtgärder för att i första hand undvika och minimera, i andra hand kompensera för negativ påverkan på ekologiska värden. Planförslaget har bland annat anpassats utifrån en stor och grov poppel i det sydvästra hörnet som uppfyller definitionen för ett särskilt skyddsvärt träd. Projektet har även arbetat med förslag på kompensationsåtgärder för övriga trädrader som påverkas negativt. Genom att möjliggöra för fler bostäder kommer besöksstrycket och slitaget på den befintliga Lorensbergsparken att öka. Inom planarbetet har en förslagshandling för allmän plats tagits fram. Förslagshandlingen föreslår en utformning som stärker parkens ekologiska och sociala värden vilket är positivt.

Att riva befintliga byggnader och bygga nya har en negativ klimatpåverkan. Å andra sidan möjliggör planförslaget verksamheter och bostäder i ett kollektivtrafikhärläge på en plats som idag innehåller ett parkeringsgarage. Det skapar i förlängningen goda förutsättningar för ett hållbart resande.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget förväntas ha en positiv effekt på området utifrån en social dimension. Breddade gång och cykelbanor skapar möjligheter för ett utökat stadsliv längs utpekade stadslivsstråk. Bostadskvarteret utformas med aktiva bottenvåningar med verksamheter som kan bidra till att aktivera både gatorna och Lorensbergsparken. Förstärkningsåtgärder som föreslås i Lorensbergsparken förväntas också bidra till att stärka parkens sociala funktion som en bostadsnära park.

För tillkommande bostäder var det blandad upplåtelseform i markanvisningen där minst 30% av bostäderna ska upplåtas som hyresrätt och resterande bostäder som bostadsrätt. Fördelning av upplåtelseformer blir enligt ny markanvisning.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta

2. Detaljkarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på [Plan- och byggprojekt](#), se ”Planer öppna för synpunkter”.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken inom stadsdelen Lorensberg med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 30 juni 2026. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 21 september 2026. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Tidigare beslut i ärendet

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnd eller tidigare nämnder
FN 2016-06-13 § 198	Markanvisning
FN 2018-05-21 § 113	Förlängning av markanvisning
FN 2019-06-14 § 146	Förlängning av markanvisning samt förändring av villkor
EXN 2024-11-18 § 282	Förlängning av markanvisning samt förändring av villkor
EXN 2025-05-19, § 119	Ärende om överlåtelse av markanvisning. Bordläggning av ärendet för att utreda seriositetskontroll och genomförandeförmågan hos föreslagen part
EXN 2025-10-20 § 254	Överlåtelse av markanvisning från Doxa Fastighetsstyrning AB (tidigare Serneke Fastighetsstyrning AB) till Serneke Fastighet AB
EXN 2026-05-18 § 159	Markanvisningen förlängdes ej
SBN 2026-05-19 § 333	Granskning av detaljplan

Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder i ett centralt läge, stärka omgivande gator med urbana verksamheter och skapa trygga och tillgängliga stråk runt och igenom kvarteret där planområdet ingår. Stadsbyggnadskvaliteter liksom kulturhistoriska och arkitektoniska värden ska säkerställas. I enlighet med intentionerna i stadens översiktsplan och budget syftar planen till att uppnå de stadsbyggnadskvaliteter som en kvartersstad med sammanbyggda kvarter och levande bottenvåningar ger. En omsorgsfull gestaltning enligt den klassiska arkitekturens kvaliteter eftersträvas.

I Översiktsplanen anges området för detaljplan som Blandad stadsbebyggelse. Dessutom planeras i översiktsplanen Södra Vägen och Berzeliigatan som pendelcykelstråk och Berzeliigatan som stadslivstråk.

Gällande stadsplan anger området som kvartersmark för Allmänt ändamål samt allmän plats PARK.

Planen innebär att stadsmiljönämnden får mer ytor att förvalta. Idag förvaltas majoriteten av området av Göteborgs parkeringsbolag via ett arrendavtal. Detaljplanen medför att ytterligare torgyta kommer att anläggas.

Förslaget innebär att tidigare planlagd parkmark exploateras. Ytan har dock nyttjats för parkering sedan år 1970, efter det att cirkus Lorensberg revs 1969.

Befintlig parkeringsanläggning

Inom planområdet finns en befintlig parkeringsanläggning för besökare med cirka 290 parkeringsplatser. Planförslaget utgår ifrån krav i tidigare markanvisning att befintlig

parkeringsanläggning inom planområdet ska ersättas med ny anläggning med minst 290 parkeringsplatser som bekostas av bolaget och hyrs ut till allmänheten.

Planförslaget medger att det anläggs cirka 100 parkeringsplatser i ett nytt underjordiskt garage i två plan. Av de 100 platserna är 43 platser till för tillkommande bebyggelse och 50-60 ersättningsplatser som kan nyttjas av allmänheten. Planförslaget innebär att det är cirka 240 parkeringsplatser som inte kommer att ersättas.

Befintlig parkeringsanläggning är i form av p-däck med två parkeringsplan och två in- och utfarter, varav en med ramp. Ny parkeringsanläggning är en underjordisk anläggning i två plan där utbredningen under mark begränsas på grund av platsens förutsättningar med angränsande kulturmiljöer, befintlig byggnad och parkmiljöer som ska bevaras. Att den nya parkeringsanläggningen blir mindre beror till stor del på att ramper för in och utfart och mellan våningsplan integreras och tar upp yta som i parkeringsanläggningen ovan jord används till parkering vilket gör att det blir ett mindre antal parkeringar som ersätts.

Parkering under byggtiden kommer inte vara möjligt, däremot kommer det för besökare vara möjligt att nyttja parkeringsanläggningen på Heden.

Utformning och funktion av allmän plats

En utbyggnad enligt planförslaget innebär en förändring av allmän plats inom GATA, TORG och PARK. Detta innefattar gatusektionerna på Södra Vägen och Berzeliigatan, de inre torgstråken mellan det nya bostadskvarteret och Lorensbergsparken (Karl Gerhards plats) respektive Lorensbergsteatern (Teaterstråket). Genom förstärkningsåtgärder sker även vissa förändringar inom Lorensbergsparken.

Utifrån ett generellt perspektiv medför planförslaget att stadslivet stärks tack vare ökade ytor för gång, cykel, vistelse och trädrader på bekostnad av yta för bilen. Både gatu-, och torgrummen får en högre stadsmässighet med robusta materialval som knyter väl an till sin kontext och stärker platsens kvaliteter.

Södra Vägen och Berzeliigatan

Planförslaget medger att bebyggelse placeras i gräns mot omgivande gator. Det nya kvarteret breder ut sig något mer mot Södra Vägen och Berzeliigatan än vad det befintliga garaget gör. Den föreslagna utformningen på Södra Vägen och Berzeliigatan medför en förändrad sektion förbi planområdet med mindre yta för bil och ökad kapacitet och framkomlighet för gång och cykel. Trädrader föreslås rama in gaturummet på Södra Vägen och Berzeliigatan. Denna utformning möjliggörs när svängkörfält plockas bort på båda gatorna.

Karl Gerhards plats och Teaterstråket

De inre stråken mot Lorensbergsteatern (Teaterstråket) och Lorensbergsparken (Karl Gerhards plats) stärks för att bli en naturlig övergång mellan kvarteret och parken. Parkering och viss angöring planeras i det underjordiska garaget. Miljörum för avfallshantering föreslås enligt planbeskrivningen i huvudsak tillskapas i anslutning till teaterstråket. Sektionen här är tajt, varför man i det fortsatta arbetet inför antagande bör utreda om placering av avfallshantering bättre lämpar sig på kvarterets norra sida mot Karl Gerhards plats.

Markanvisningen

Exploateringsnämnden beslutade 2026-05-18 att inte förlänga markanvisningen med Serneke Fastighetsstyrning AB och att exploateringsförvaltningen ska göra en ny markanvisning. Serneke har överklagat beslutet till förvaltningsrätten som hanteras i ett separat ärende. Exploateringsförvaltningen avvaktar överklagandet och inväntar förvaltningsrättens bedömning.

Planarbetet har utgått ifrån förutsättningar i markanvisningen som beslutades 2016-06-13 av fastighetsnämnden. Markanvisningen genomfördes i form av jämförelseförfarande och omfattar fastigheten Lorensberg 706:32, huvudsakligen den del som idag är bebyggd med en parkeringsanläggning. Fastigheten bedömdes preliminärt kunna bebyggas med minst ca 13 000 kvm BTA, vilket bedömdes motsvara ca 100 bostäder och lokaler i bottenvåningarna.

Anvisningen omfattar även byggande och förvaltning av en parkeringsanläggning som ska rymma dels parkeringsbehov från den tillkommande bebyggelsen och ersättning av de befintliga allmänna parkeringarna.

Ett antal urbana kvaliteter för området har formulerats i samverkan med stadsbyggnadskontoret. Dessa innebär bland annat en övergripande inriktning mot en innerstadsmiljö med rum för vardagsliv och plats för lärande, upplevelser och möten, att kvarterets karaktär med tydliga gatumiljöer och en intressant brokighet mot parken ska tas tillvara, att stråk och platser ska bidra till att förbättra sambanden i staden, framhäva stadsdelens identitet och utgöra en katalysator för utvecklingen av angränsande områden. Mötet mellan bebyggelse och park ska utvecklas utifrån dess historiska betydelse och få en rumslighet med öppenhet för skiftande årstider och olika aktiviteter. Låg klimatpåverkan från bebyggelse och människor ska eftersträvas.

Avtal, överenskommelser och tillstånd

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Förslaget till detaljplan innebär ny gång- och cykelbana samt trädplanteringar längs med del av Södra Vägen och Berzeliigatan, nytt övergångsställe över Berzeliigatan samt nya torgytor runt bostadskvarteren. För genomförandet av detaljplanen kommer genomförandavtal och köpeavtal tecknas med exploatören.

Tidplan

Granskning: 2:e kvartalet 2026

Antagande i kommunfullmäktige: 2:e kvartalet 2027

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart är 2028 som kommer börja med att befintligt parkeringsgarage rivs ledningar flyttas vilket beräknas ta ca 1–2 år. Byggnation av kvarteret kan starta ca 2030 och pågå i ca 2–3 år. Allmänplats mark (gata, torg och parkåtgärder) kan börja iordningställas när kvarteret är utbyggt ca 2033. Tiderna är preliminära och förmodligen kan det ta ännu längre tid innan utbyggnaden kommer igång eftersom det ska göras en ny markanvisning.

Andra projekt som Engelbrektslänken och upprustning av Södra vägen kan påverka tidplanen, arbetena med Engelbrektslänken har startat vilket är fördelaktigt för genomförandet av detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lorensbergsparken.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Kostnadsbedömning

Exploateringsnämnden får intäkter för markförsäljning och utgifter för utbyggnad av allmän plats (gata och torg), kompensationsåtgärder, övriga anläggningar (flytt av ledningar), övriga markåtgärder och projektledningstid om ca 80 miljoner kronor. Projektnettot är i dagsläget bedömt till ca 180 mnkr, det är dock en mycket osäker siffra utifrån osäkerheter och risker (se nedan).

Kretslopp och vatten får ca 2 miljoner kronor i inkomster från brukningstaxan och ca 9,5 miljoner kronor i kostnader för anläggande av nya VA-ledningar.

Driftkonsekvenser

I tabellen anges antaganden om projektets driftkonsekvenser för stadsmiljönämnden gällande allmän plats. Tabellen redovisar driftkonsekvenserna för planförslagets utformningsförslag oaktat vilka driftkostnader platsen har idag.

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	110	1600	1710
Parkanläggning	350	480	830
Övrig anläggning			
Summa	460	2080	2540

Driftkostnader för allmän plats GATA och TORG i planområdet ingår inom gatuanläggning. Driftkostnader för förstärkningsåtgärder i Lorensbergsparken, liksom nya trädplanteringar inom hela planområdet ingår i parkanläggning.

Kommunala följdinvesteringar

Finns inga kända följdinvesteringar.

Genomförandebeslut

Exploateringsförvaltningen har fått i uppdrag att ta fram en ny markanvisning enligt beslut i exploateringsnämnden 2026-05-18. Detta innebär att det i dagsläget inte finns någon exploatör att teckna avtal med om genomförande och markförsäljning. Ny markanvisning kommer sannolikt påverka tidplan, kostnader för iordningställande av allmänplats och intäkter från markförsäljningen.

Exploateringsförvaltningen bedömer därmed att ett genomförandebeslut inte kan godkännas i detaljplanens granskningsskede.

Osäkerhet och risker

Det finns risker och osäkerheter avseende utbyggnaden av allmänplats mark som gäller kostnader kopplade till konjunkturen, markförhållanden, flytt av ledningar, flytt av transformatorstation och signalanläggningar för spår, resultat av trafikanalys, gestaltning, utformning och avgränsning mot angränsande projekt och avtalsförhandlingar. Vidare finns det risker med att bibehålla grundvattennivåer vid schaktarbeten som kan medföra att miljödömdom kan komma att behövas.

Det finns risk att inte alla bostäder kommer klara kraven för dagsljus enligt vedertagna miljöledningssystem.

Det finns också risker och osäkerheter vad gäller intäkter som är kopplade till hur många kvadratmeter ljus BTA som planen kommer medge och viss osäkerhet i den slutliga fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt vilket också har påverkan på intäkten. Vidare kan det finnas osäkerheter gällande intäkter för markförsäljning vid en ny markanvisning.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och är positiva till planförslaget som möjliggör för nya bostäder och lokaler i ett centralt läge.

En fördjupad förslagshandling har tagits fram för att bättre kunna säkerställa att allmän platsmark kan genomföras med planerad utformning av gator, torg, parkåtgärder, flytt av ledningar och nya ledningar tillsammans med utbyggnad av kvarter och angränsande projekt. I arbetet med att genomföra detaljplanen blir följande aspekter särskilt viktiga:

- Platsen i sig är komplex, med flera målbilder och projekt som pågår parallellt. Samordning behöver fortsätta ske med ett flertal projekt som pågår parallellt såsom Engelbrektslänken, Korsvägen och Nya konst. Samverkan med Stadsmiljöförvaltningens arbete med att rusta upp Södra Vägen behöver fortsätta för att säkerställa gränsdragningar mellan projekten men även komma fram till gemensam gestaltning och utformning.
- Samordning med ledningsägare behöver fortsätta för att säkerställa att ledningar som flyttas får plats och fungerar med planerad utformning som exempelvis placering av träd.
- Behov och påverkan bör fortsatt arbetas med under byggskedet. Påverkan på den särskilt skyddsvärda poppeln och framtagandet av en trädskyddsplan är en del av arbetet. En rotkartering och en okulär besiktning av den särskilt skyddsvärda poppeln har genomförts som visar att trädets vitalitet är god. Vid byggnation av bostadskvarteret krävs försiktig schaktning där rotkunniga personer medverkar för att undvika negativ påverkan på rotsystemet. Detsamma gäller för de två lindar som är planterade intill Lorensbergsteaterns absid.

Exploateringsförvaltningen inväntar förvaltningsrättens bedömning och avvaktar med att fatta genomförandebeslut i samband med detaljplanens granskningsskede.

Elisabet Gondinger

Kristina Lindfors

Avdelningschef projekt norr

Exploateringsdirektör

Översiktskarta



