

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-08-20

Ärendenummer EXF-2023-00408

EXN 2025-09-22

Handläggare

Magnus Stenberg

Telefon: 031-368 12 14

E-post: magnus.stenberg@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - samråd för kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen med beaktande av exploateringsförvaltningens synpunkter i tjänsteutlåtandet och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 30 september 2025.

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till komplettering med ny skola, kontor och bostäder, liksom ändrad användning av befintliga äldre industrilokaler. Det pågår arbete med att ta fram ett program för Lindholmen, vars struktur och inriktningar efterföljs i aktuellt planförslag för Regnbågsgatan.

Planförslaget beräknas göra ett exploateringsunderskott och kan motiveras utifrån att annat läge för grundskola inom Lindholmen inte finns och att det är angeläget att planera för en skola i Lindholmen.

Exploateringsförvaltningen ställer sig positiva till fortsatt detaljplanearbete med beaktande av följande synpunkter:

- Genomförbarheten, den tekniska- ekonomiska och fastighetsrättsliga, ska vara utrett till granskning av detaljplanen vad avser idrottshall i befintlig fastighet.
- Förslagshandling/Genomförandestudie för allmän plats där hela planområdet ingår ska finnas framtagna innan granskning av detaljplanen.
- Genomförandet av detaljplanen behöver studeras vidare innan granskning av detaljplanen. Med särskild hänsyn till markmiljöåtgärder, geotekniska åtgärder

och ledningssamordning inom området för kommande allmän plats samt skyfallsåtgärder inom planområdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningens bedömer i detta skede att exploateringsprojektet kommer generera ett stort ekonomiskt underskott till följd av framför allt stora åtgärder för marksanering av både kvartersmark för skola och delvis allmän plats. Kommunens kostnader omfattar framför allt markförberedande åtgärder och del av kostnaden för allmän plats som åligger kommunens andel av kommande kvartersmark. I kostnaden för allmän plats ingår bland annat kostnader för markåtkomst, lantmäteriförrättning, projektering, utbyggnad och markförberedande åtgärder framför allt kopplat till sanering av marken.

Exploateringsförvaltningen bedömer att exploateringsprojektet i detta tidiga skede kommer att resultera i ett underskott om cirka 100 miljoner kronor.

Kostnaderna är översiktlig bedömda och osäkerheterna är mycket stora. Särskilt omfattningen av miljöåtgärder inom kommande fastighet för skoländamål samt miljöåtgärder (sanering) utöver teknisk schakt av delar som ligger som allmän plats inom planområdet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplaneförslaget innebär att markanvändningen blir mer diversifierad än nuläget, det vill säga det möjliggörs både bostäder, skola och centrumfunktioner där planområdet också är utpekad som blandad stadsbebyggelse i översiktsplanen och bidrar därmed till övergripande hållbarhetsmål. En andel befintliga byggnader återbrukas vilket ytterligare bidrar till stadens hållbarhetsmål.

Göteborg har en hög biologisk mångfald

De biologiska värdena inom planområdet kommer att öka jämfört med nuläget, vilket gynnar den biologiska mångfalden i staden. Inom aktuellt planområde finns mindre biologiska värden idag, i huvudsak kopplade till befintlig trädvegetation. I övrigt är hela planområdet ianspråktaget av kvarter och asfaltsytor, med mindre delar gräsyta. Planen bidrar till att det tillkommer träd och växtlighet, genom parkytor och det så kallade ”södra torget”.

Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Detaljplanen får positiv påverkan på delmål om minskad klimatpåverkan från transporter genom att den bidrar till att fler kan arbeta i kollektivtrafiknära läge och genom att den har höga ambitioner beträffande mobilitet. Planområdet utformas gång- och cykelvänligt och knyter an till närliggande huvudstråk som Lindholmsallén, Götaverksgatan och Pumpgatan.

Inom planområdet planeras för låga parkeringstal och antal bilar inom området förväntas minska i och med att planen genomförs. Utöver det gynnsamma läget, i förhållande till hållplatser och gång- och cykelvägar, bör mobilitetsåtgärder främjas för att hålla nere bilanvändandet ytterligare. Genom att arbeta med dessa frågor bedöms detaljplanen verka i riktning för att uppnå miljömålet.

Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Det finns mycket få grönytor i området idag. Planförslagets genomförande innebär att allmän plats säkerställs genom att gator och torg får trädplanteringar samt fungerar för fler ekosystemtjänster med exempelvis utjämnande magasin för skyfall och dagvatten. Marken ska också saneras. Det bedöms som att ett genomförande av planen bidrar till att målet kan uppfyllas. Genomförd luftmiljöutredning visar att både miljökvalitetsnormen (MKN) för luft och nationellt miljökvalitetsmål för luft klaras vid utbyggnad av föreslagen detaljplan.

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kapitel 11 § och miljöbalken (MB) 6 kapitel 6 §, för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömningsprocess innehållande en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras. Bedömningen har utgått från kriterierna i miljöbedömningsförfordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Bedömning ur social dimension

Skolan är angelägen för stadsdelen som i och med Karlstadens och Lindholmshamnens genomförande får ett större bostadsinnehåll. I pågående planprogramsarbete planeras ytterligare utvecklingsområden med stor andel bostäder och blandstadsinnehåll.

Planen bedöms kunna bidra till en sammanhållen stad genom de tillkommande målpunkter och aktiviteter som den möjliggör. Planförslaget innebär en positiv utveckling av allmän plats samt att utvecklingen av det så kallade södra torget ger förutsättningar för vidare gångstråk mot föreslagen gång- och cykelbro utanför planområdet, mellan Hugo Hammars kaj och Packhusplatsen. Fler bostäder och verksamheter bidrar till att fler rör sig i området och att platsen aktiveras i större utsträckning. Sett utifrån en stadsdelsnivå lämpar det sig väl när den nya spårvagnsdragningen står klar.

Positiva aspekter kopplat till vardagsliv bedöms bland annat vara att planen möjliggör för ny markanvändning som aktiverar området för fler, så som bostäder, skola, livsmedelsbutik och lokaler i bottenplan. Planförslaget innebär även att fler befintliga verksamheter blir planenliga. Detta bedöms bidra till att planområdet utvecklas som blandstad.

Uteytorna som tillskapas utgörs i högre grad av friytor för vistelse och evenemang samt innebär ett tillskott av rekreationsmiljöer samt mötesplatser. Friyta tillgängliggörs när fler parkeringsplatser flyttar till parkeringshus. Samtidigt bedöms det tillskapa mer stängda och ostörda ytor.

De negativa konsekvenserna kopplas främst till trafiksituationen vilken bedöms innebära risker. Omkring skolområdet genererar hämtning och lämning med motorfordon vid skolan ökade trafikmängder. I fortsatt planarbete är det prioriterat att arbeta vidare med gatornas utformning och utformning av tydliga passager, både för att skapa en tydlig gatumiljö och för att säkerställa att gatorna inte inbjuder till höga hastigheter.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Kostnadsbedömning
2. Översiktskarta
3. Detaljkarta

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

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 30 september 2025. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 22 september 2025. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 mars 2023 att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ett arbete med planprogram för Lindholmen pågår med planerat samråd under kvartal 3 2025. Syftet med programmet är att konkretisera aktuella delar av Vision Älvstaden med specifika mål och strategier och ett antal mätbara kriterier för Lindholmen.

Planprogrammet ska utgöra stöd för detaljplanearbete och skapa förutsättningar för strategiska avvägningar som inte är möjliga att hantera inom detaljplan.

Positivt planbesked för den aktuella detaljplanen har beslutats av stadsbyggnadsnämnden den 28 mars 2023. Detaljplanen ersätter planbesked för verksamheter vid Regnbågsgatan (Lundbyvassen 4:7) inom stadsdelen Lundbyvassen i startplan 2022 samt detaljplan för skola och kontor vid Götaverksgatan, vilken avbröts 2022.

Tidigare beslut i ärendet

Några tidigare beslut har inte fattats i exploateringsnämnden.

Inriktningsbeslut för stadsutvecklingsförslag

I stadsutvecklingsförslaget anges att syftet med projektet är att möjliggöra komplettering med ny skola, kontor och bostäder, liksom ändra användningen av befintliga äldre industrilokaler, för att möta behov som stadsutvecklingen.

Planläggningen möjliggör en skoletablering för F-6 skola med ca 380 elever (ca 7000 m² skolgård) samt viss andel nybyggnation av bostäder och kontor.

Inom området ska allmän plats med gata, torg och park utvecklas med en hög gestaltungsambition och samordnas med utformning av skolgård. Områdets karaktär med befintlig varvsmiljö skall särskilt beaktas i utformningen

Det finns inget inriktningsbeslut då detaljplanen startade innan etablering av inriktningsbeslut.

Detaljplanen

Planområdet ligger på Lindholmen, inom stadsdelen Lundbyvassen. Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till komplettering med ny skola, kontor och bostäder, liksom ändrad användning av befintliga äldre industrilokaler. Allt för att möta de behov som utvecklingen av stadsdelen kräver. Syftet är också att planen ska kunna omfatta kvartersövergripande frågor såsom dagvatten och klimatanpassning liksom bidra till fungerande kopplingar och stråk inom och utom stadsdelen.

Planläggningen ska möjliggöra en skoletablering för F-6 skola för cirka 380 elever (cirka 4800 m² BTA byggande och 5700 m² friyta) samt viss andel nybyggnation av bostäder (cirka 175 bostäder) och kontor (40 000 m² BTA).

Förslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Gällande detaljplan, akt 1480K-II-2441 är från 1941 och anger industriändamål. Genomförandetiden har gått ut. En liten del av planområdets östra del omfattas av gällande plan 1480-K-2-5503, antagen 2019-04-23. Berörd del omfattas av allmän platsgata. För planområdet finns ingen tomtindelning.

Utformning och funktion av allmän plats

Planområdet består idag i princip uteslutande av kvartersmark och utifrån stadens och program Lindholmens vision finns ett stort behov av att tillskapa allmän gatumark och offentlig friyta. Kring det nya skolkvarteret föreslår planförslaget lågfartsgator som möjliggör för viss angöringstrafik dels till skolan, dels till omkringliggande befintliga och tillkommande verksamheter. I det fortsatta planarbetet och i ett senare genomförandeskede kommer utformningen av dessa gator bli en viktig parameter inte minst utifrån barnperspektivet. En medveten och högkvalitativ gestaltning, med möblering och vegetationsytor som håller ner hastigheten och prioriterar de gåendes villkor ska eftersträvas, men där tydliga gångytor/trottoarer skiljer fotgängare från övriga trafikanter.

Planförslaget innehåller också två nya torgytor; norr om den möjliga idrottshallen och söder om M1 kallad ”södra torget”. Utformning och funktion av dessa ytor har hittills inom planarbetet bara studerats översiktligt. I det fortsatta arbetet bör konkreta gestaltungs-förslag studeras i en förslagshandling för att säkerställa genomförbarheten. Torgytan norr om idrottshallen ska kunna omhänderta skyfall, samtidigt som det blir en tydlig plats som ramar in M1 och den framtida idrottshallen.

Skyfallshantering blir även en viktig parameter för det ”södra torget”. Torget har potential att bli en central plats i det framtida Lindholmen som fyller en viktig funktion som attraktiv offentlig friyta med höga vistelsevärden. Torget har även potential att knyta an till Maskinparken och på sikt bli en del av ett grönt stråk från älvkanten upp till Lindholmsallén. Även det södra torget ska omhänderta förhållandevis stora mängder skyfall, och i ett framtida gestaltungsarbete bör multifunktionella lösningar studeras. Gestaltungsarbetet bör ta avstamp i platsens historiska karaktär, där robusta och kvalitativa materialval kan bidra till att skapa ett attraktivt och tryggt stadsrum. Stor vikt bör även läggas på att stärka områdets grönstruktur och krontäckningsgrad då stora delar av planområdet idag består av hårdgjorda asfaltsytor.

Avtal, överenskommelser och tillstånd

Staden ansvarar för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar.

Föravtal har tecknats inför planstart med kommande exploatörer.

Exploateringsavtal kommer att tecknas med exploatörerna.

Exploateringsavtalet innehåller förutom sedvanliga villkor bland annat följande:

- Exploateringsbidrag för anläggandet av allmän platsmark

- Specifikt avtalad kostnadsfördelning i föravtal med Älvstranden så som kostnadsfördelning av markmiljöåtgärder och ev. rivning byggnader på kommande fastighet för skolänsamål samt fördelning av kommande del av exploateringsbidrag som kommer belasta kommande fastighet för skoländamål

Tidplan

Den övergripande tidplanen är att detaljplanen förväntas antas 1 kvartalet 2027 och byggstart förväntas kunna ske 2027/2028 och färdigställas 2032/2033. Utbyggnad kommer behöva ske i etapper både för allmän plats och kvartersmark. Arbete med utbyggnadsplanering avser ske mellan samråd och granskning och tidplanen kan därmed komma att ändras.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Kostnadsbedömning

Exploateringsförvaltningens bedömer i detta skede att exploateringsprojektet kommer generera ett stort ekonomiskt underskott till följd av framför allt stora åtgärder för marksanering av både kvartersmark för skola och delvis allmän plats. Kommunens kostnader omfattar framför allt markförberedande åtgärder och del av kostnaden för allmän plats som åligger kommunens andel av kommande kvartersmark. I kostnaden för allmän plats ingår bland annat kostnader för markåtkomst, lantmåteriförrättning, projektering, utbyggnad och markförberedande åtgärder, framför allt kopplat till sanering av marken.

Exploateringsförvaltningen bedömer att exploateringsprojektet i detta tidiga skede kommer att resultera i ett underskott om cirka 100 miljoner kronor.

Underskottet har följande fördelning:

- Markförberedande arbeten för kommande fastighet för skoländamål ca 70 mnkr.
- Del av exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats som belastar kommande fastighet för skoländamål ca 30 mnkr.

Exploateringsförvaltningen bedömer översiktligt kostnaderna för projektet till ca 240 mnkr som exploateringsförvaltningen skall finansiera del av enligt följande fördelning:

- Markförberedande arbeten för kommande fastighet för skoländamål ca 140 mnkr. Kostnaden skall fördelas mellan exploateringsförvaltningen och exploatör (Älvstranden Utveckling AB)
- Utbyggnad allmän plats inklusive markmiljöåtgärder inom allmän plats ca 100 mnkr. Kostnaden kommer fördelas mellan två exploatörer och exploateringsförvaltningen.

Kostnaderna är översiktligt bedömda och osäkerheterna är mycket stora. Särskilt omfattningen av miljöåtgärder inom kommande fastighet för skoländamål samt miljöåtgärder (sanering) utöver teknisk schakt av delar som ligger som allmän plats inom planområdet.

I kostnadsbedömningen finns inga kostnader för förvärv samt kostnader för miljösanering osv för idrottshall som enligt plankartan inryms i fastighet som idag ägs av Älvstranden Utveckling AB.

Det ekonomiska underskottet från exploateringsprojektet för detaljplanen kan motiveras utifrån att annat läge för grundskola inom Lindholmen inte finns och att det är angeläget att planera för en skola på Lindholmen. Kommungemensamma medel kommer behövas för skoltomtens färdigställande för att det inte ska belasta den framtida tagaren, grundskoleförvaltningen, budget.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för upprättande av nya anslutningspunkter.

Driftkonsekvenser

I tabellen anges antaganden om projektets driftkonsekvenser för stadsmiljönämnden gällande allmän plats:

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	190	3 500	3 690
Parkanläggning	-	-	-
Övrig anläggning	-	-	-
Summa	190	3 500	3 690

I tabellen ovan anges samtliga driftkonsekvenser för allmän plats under rubriken gatuanläggning.

Kommunala följdinvesteringar

Detaljplanen generera följdinvesteringar för stadsfastighetsnämnden för byggnation av skola. Om en idrottshall skall genomföras enligt samrådsförslaget kommer idrotts- och föreningsnämnden få investering i byggnation av idrottshallen.

Osäkerhet och risker

Omfattning och kostnader för marksanering både inom kommande fastighet för skoländamål och kommande allmän plats.

Omfattning och kostnader för geotekniska åtgärder inom kommande allmän plats.

Exploateringsförvaltningen anser det olämpligt ur ett fastighetsbildnings perspektiv samt ur ett förvaltning & driftperspektiv att planlägga en idrottshall i en befintlig fastighet som skall delas mellan flera ägare.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och är positiva till planförslaget.

Exploateringsförvaltningen anser att planförslaget på flera sätt bidrar till att uppnå förvaltningens uppdrag och stadens mål.

Exploateringsförvaltningen avvaktar med beslut om genomförande till granskningsskedet för att säkerställa ett genomförbart detaljplaneförslag.

Det ekonomiska underskottet från exploateringsprojektet för detaljplanen kan motiveras utifrån att annat läge för grundskola inom Lindholmen inte finns och att det är angeläget att planera för en skola på Lindholmen.

Exploateringsförvaltningen ställer sig positiva till fortsatt detaljplanearbete med beaktande av följande synpunkter.

- Genomförbarheten, den tekniska- ekonomiska och fastighetsrättsliga, ska vara utrett till granskning av detaljplanen vad avser idrottshall i befintlig fastighet.
- Förslagshandling/Genomförandestudie för allmän plats där hela planområdet ingår ska finnas framtagen innan granskning av detaljplanen.
- Genomförandet av detaljplanen behöver studeras vidare innan granskning av detaljplanen med särskild hänsyn till markmiljöåtgärder, geotekniska åtgärder och ledningssamordning inom området för kommande allmän plats samt skyfallsåtgärder inom planområdet.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Bilaga 1

Kostnadsbedömning	
<i>Kostnadsbedömning upprättad i 2025-års prinsnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	0
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	140
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	
Summa Projektinkomster	140
Ingående bokförda markvärden	0
Myndighetsutgifter	1
Markförvärv	0
Markåtgärder	140
Gatuanläggningar	99
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>100</i>
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	240
Projektnetto	-100

Utbyggnad vatten & avlopp
Inkomster VA (*tilläggsuppgift*)

Markförsäljning	<i>Inkomst för marken.</i>
Tomträtt	<i>Vid upplåtelse av tomträtt anges marknadsvärdet som om marken skulle ha sålts.</i>
Gatukostnadsersättning	<i>Inkomst för utbyggnad av allmän plats där kommunen äger marken.</i>
Exploateringsbidrag	<i>Bidrag från exploatör till utbyggnad av allmän plats där kommunen inte äger marken.</i>
Extern finansiering	<i>Tex ersättning från exploatör för medfinansiering, ersättningar från andra nämnder och bolag, servitutersättning, ersättning ledningsrätter mm.</i>
Ingående bokfört markvärde	<i>Befintligt markvärde som finns i vårt anläggningsregister.</i>

Myndighetsutgifter	<i>Fastighetsbildning, bygg o rivningslov, utredningar, detaljplanekostnad, avgifter till miljöförvaltningen.</i>
Markförvärv	<i>Utgifter för inköp av mark o värdering</i>
Markåtgärder	<i>Utgifter för markmiljö, geotekniska undersökningar, saneringar, arkeologiska utredningar, för- och slutundersökningar, övriga utredningar, projektledartid, flytt av ledningar, rivningar, kompensationsåtgärder, 1% målet inom kultur.</i>
Utgifter gata	<i>Utgifter för gatuanläggningar</i>
Utgifter park	<i>Utgifter för parkanläggningar</i>
VA- anläggningar	<i>Utgifter för VA-anläggningar</i>
Övriga anläggningar	<i>Utgifter för tex bullerskydd, broar, staket mm</i>
Sam/Medfinansiering	<i>Kommunens medfinansiering i statliga och regionala projekt.</i>

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-09-22. Dnr EXF-2023-00408



Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-09-22. Dnr EXF-2023-00408

