



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-17

SBN 2025-02-25

Diarienummer SBF-2024-00229

Handläggare

Anna-Karin Nilsson

Telefon: 031-368 16 52

E-post: anna-karin.nilsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för verksamhet och skola vid Diagonalen (Lindholmen 6:9) inom stadsdelen Lindholmen

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Meddela sökanden att kommunen inte avser upprätta detaljplan för verksamheter och skola vid Diagonalen (Lindholmen 6:9) inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg.

Sammanfattning

Området innehåller idag fem större byggnader som samtliga uppfördes under varvstiden. Gällande stadsplan tillåter endast industri (J) och är från 1946. Efter hand har området genom bygglov renoverats och byggts om och till för att fungera för nya ändamål. Idag innehåller byggnaderna framför allt utbildning men även inslag av idrott, kultur och andra verksamheter. Planen är att byggnaderna ska bevaras och att säkra att byggnaderna fortsatt och på längre sikt kan användas som de gör idag. Samtidigt finns möjlighet att inom området skapa enstaka nya byggrätter mellan och eventuellt även på, befintliga byggnader, detta för att stärka stråken i området och tillföra rum som kan bidra till en levande stadsdel. En ny mindre park kan tillföra området grönska samtidigt som den tar hand om höga flöden i samband med skyfall.

Förvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att upprätta en ny detaljplan för området.

Skälet till detta är att området är beroende av hur skydd för högvatten med älvkantskydd, evakueringsstråk samt skyfallsvägar kan utformas och placeras för ett större omgivande område och sammanhang. För att marken ska kunna vara lämplig för ändrad användning med bland annat skola och verksamheter krävs att skyddet byggs ut. För den allmänna platsen inkl. kommunal infrastruktur behövs en helhetslösning. Planprogram för Lindholmen behöver vara godkänt och klargöra de planeringsförutsättningar som är nödvändiga för planens lämplighet. Vid ett kommande planarbete ska detaljplanen förhålla sig till de riktlinjer som framkommer i programarbetet. Detta för att få en helhetsbild över områdets utveckling, ekonomiskt och strukturellt. Kommande detaljplaner ska följa de riktlinjer och rekommendationer som programmet fastställer och programmet ska vara godkänt innan ny bedömning om detaljplan kan göras.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal kommer inte att tecknas med intressent.

Bedömning ur ekologisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

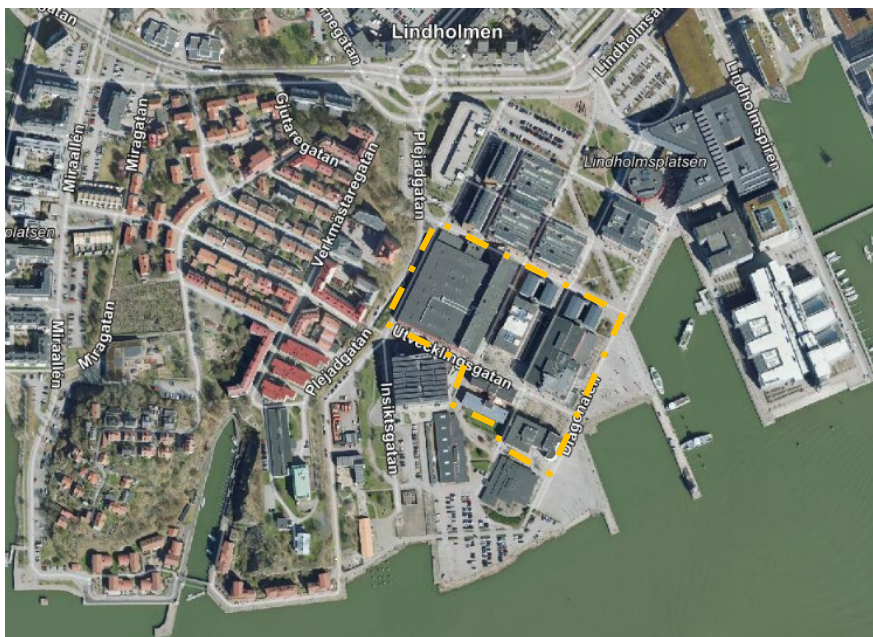
Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)

Ärendet

Ärendet gäller en del av den stora fastigheten Lindholmen 6:9, som tidigare var Lindholmens varv.

Syftet med planförslaget är att befintliga verksamheter, i huvudsak skola, ska få planstöd samt att möjliggöra avstyckning av byggnaderna i separata fastigheter. Områdets nuvarande användning stämmer inte med stadsplanen som upprättades för varvet på 40-talet och som fortfarande är gällande plan. Det finns också behov av att skapa allmän plats mellan byggnaderna för att kunna bygga ut kommunal infrastruktur. Tillkommande bruttoyta för lokaler ca 6720 m².



Område som planansökan gäller

Styrande dokument och tidigare beslut

Aktuellt planområde ligger i innerstaden, inom omvandlingsområde för stadsutveckling enligt översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Lindholmen avses utvecklas till en integrerad del av Göteborgs stadskärna genom tillvaratagande av potential hos befintligt kunskapskluster, förbättrade älvförbindelser samt genom komplettering av bostäder och service av olika slag.

Området för aktuell planansökan ligger inom utpekad nod för stadsutveckling. Området är även utpekad som högskole- och universitetsområde.

Längs älven löper ett stråk för rörelse och vistelse, Norra älvstråket, som enligt översiktsplanen ska stärkas och tillföras vistelsevärden genom återkommande platsbildningar.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens- och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Göteborgs stads översiktsplan och tematiskt tillägg för översvämningsrisker antagen av kommunfullmäktige 2019-04-25 har fastslagit strategier kring hur Göteborgs Stad ska arbeta med att minska översvämningsrisker från höga flöden och stigande havsnivåer. Strategierna är uppdelade på kort, medellång och lång sikt. För att skydda de centrala delarna av staden på medellång sikt, fram till ca 2040, behöver angivna planeringsnivåer följas och högvattenskydd anläggas längs med delar av Göta älv och anslutande vattendrag. På lång sikt, runt 2070, bör yttre stormbarriärer anläggas för att skydda staden mot höga havsvattennivåer. I översiktsplanen finns ett 20 meter brett markreservat utmed berörda sträckor i syfte att skydda mot stigande vatten genom ett högvattenskydd, och i enlighet med översiktsplanen ska inga byggnader eller anläggningar placeras inom den reserverade ytan som förhindrar syftet med högvattenskyddet.

I vision Älvstaden, antagen av kommunfullmäktige i oktober 2012 beskrivs att Älvstaden ska utvecklas till en sammanhängande innerstad. Detta genom att bygga vidare på befintliga klusterbildningar i stadsdelen. Områdets arbets- och utbildningsområde ska stärkas men också kompletteras med bostäder.

Pågående arbete med *planprogram för Lindholmen* påbörjades i december 2017, men pausades våren 2020 i väntan på beslut om ekonomisk åtgärdsplan. Hösten 2022 återstartade arbetet med planprogrammet, vilket nu avses tas upp för godkännande i Stadsbyggnadsnämnden kvartal 2 2025.

Gällande detaljplan akt 1480K-II-2471 anger i huvudsak industriändamål. Genomförandetiden har gått ut.

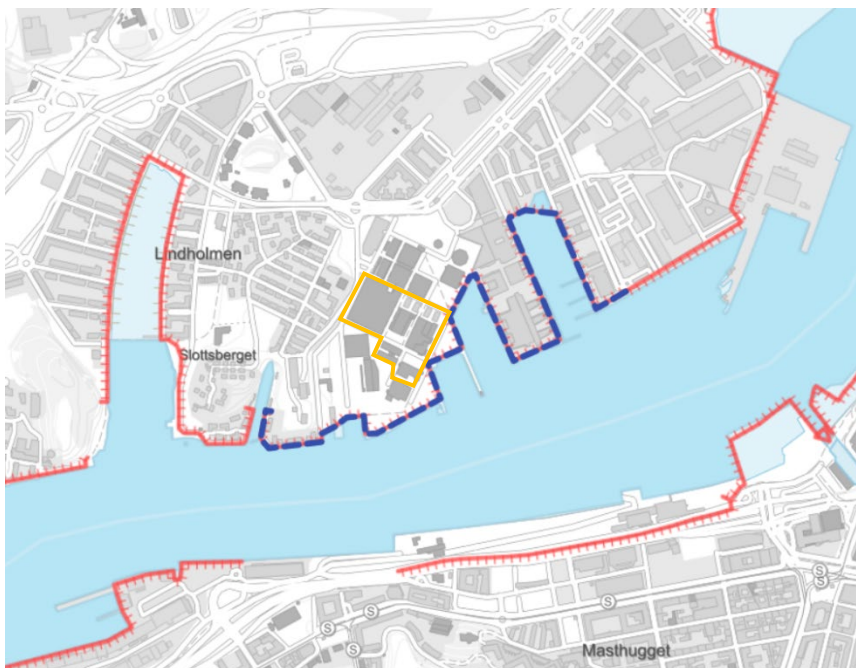
Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2017-12-19 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta program för Lindholmen inom stadsdelarna Lundbyvassen och Lindholmen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget bedöms förenligt med översiktsplanen för Göteborg antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 i det avseende att området för aktuell planansökan ligger inom utpekad nod för stadsutveckling. Området är utpekad som högskole- och universitetsområde med lokaler för forskning och utbildning av olika slag, där översiktsplanen anger att hänsyn i den fysiska planeringen ska tas för lärosätets expansionsbehov, både avseende kärnverksamheten, student- och forskarbostäder samt rumsliga behov hos verksamheten som är nära kopplade till lärosätets verksamhet där den fysiska närheten mellan dem är av betydelse.

Aktuellt område ligger lågt och inom område med risk för översvämnning. Översvämningskydd gällande högt vatten är en stor knäckfråga som behöver hanteras vid en planläggning. För att aktuellt område ska skyddas från stigande havsvattennivåer behöver ny bebyggelse placeras på aktuella planeringsnivåer enligt TTÖP, befintlig bebyggelse behöver säkras utifrån risken för översvämnning genom ett älvkantsskydd behöver anläggas för en sträcka utmed Lindholmens kajer som ungefärligt sträcker sig från den före detta torrdockan vid Slottsberget till Therese Svenssons gata. Se bild från Göteborgs stads översiktsplan nedan, blåstreckad linje.



Älvkantsskydd (röd linje) och sektionering, högvattenskydd längs kajstråk på Lindholmen, (blåstreckad linje), område planansökan gäller (gul linje)

Detta älvkantsskydd bedöms behöva vara på plats 2035 dock senast 2040. På lång sikt behöver ett yttre storskaligt skydd anläggas. Planprogrammet kommer att klargöra planeringsförutsättningar, vilka behöver redas ut för ett större område, avseende högvattenskydd, skyfallshantering, höjdsättning, ledningssystem, allmän plats samt exploateringsgrad. För den allmänna platsen inkl. kommunal infrastruktur behöver en helhetslösning och strukturplan ha prövats för både Chalmers norr om det aktuella planområdet och planerad bebyggelse längst söderut. Ett älvkantsskydd ska vara på plats senast 2035–2040 (RH 2000) och aktuellt område kommer behöva medfinansiera det. Exploateringsbidrag behöver tas ut vid planläggningen för delar av kostnaden för älvkantsskyddet.

Att lägga ny bebyggelse på nivåer som följer TTÖP tillsammans med att skydda befintliga byggnader till samma nivå bedöms inte vara verken lämpligt eller möjligt utifrån hantering av allmän plats och evakueringsstråk.

Vid ett kommande planarbete behöver beaktas att område med riksintresse för kulturmiljövård inte påtagligt får skadas.

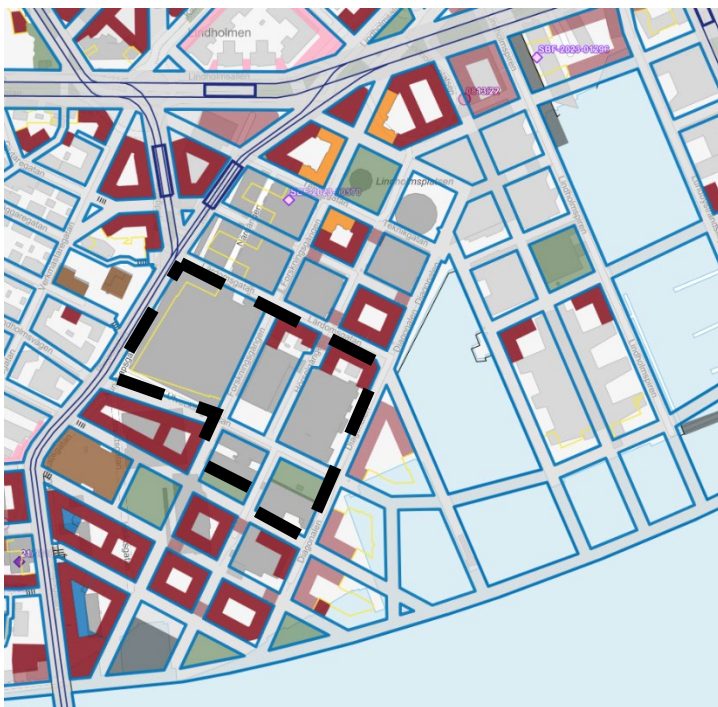
Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet. Arkitektur och formspråk behöver väljas, utformas och gestaltas utifrån sitt sammanhang på Lindholmen bestående av såväl äldre kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse på Slottsberget samt nyare mer expressiv arkitektur i form av Karlastaden, Lindholmen Science Park och Kuggen.

Lindholmen har idag en mycket stor brist på offentliga friytor; såväl bostadsnära parker som stadsdelspark. Andel park- och friyta och andra behov som exploateringen genererar i form av hantering av vatten och med mera ska tillgodoses enligt planprogram för Lindholmen och bekostas genom exploateringsbidrag. Inskickat förslag redovisar en yta för park med möjlig skyfallshantering i nordöstra delen (hörnet Lärdomsgatan och Diagonalen).

Planprogram för Lindholmen pågår, och planeras att lyftas för samråd i Stadsbyggnadsnämnden kvartal 3 2025. Vid ett kommande planarbete ska detaljplanen förhålla sig till de riktlinjer som framkommer i programarbetet. Detta för att få en helhetsbild över områdets utveckling, ekonomiskt och strukturellt. Detaljplanen ska följa de riktlinjer och rekommendationer som programmet fastställer och programmet ska vara godkänt innan ny bedömning om detaljplan kan göras.

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

Området för planbesked berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att förslaget är en utveckling av det som föreslås för området och att det stämmer relativt väl med GUI:n men med annan placering av grönytor. Lämpligheten i detta kommer att utredas. Ett kommande planarbete ska även följa den struktur och de principer som planprogram Lindholmen redovisar.



Utsnitt från Göteborgs utvidgade innerstad för aktuellt område.

Beslut om negativt planbesked föreslås.

Skälen till att negativt planbesked föreslås är att aktuellt område inte kan anses vara lämplig för ändrad användning med bland annat skola och verksamheter då det krävs att ett älvkantsskydd byggs ut i samband med genomförandet. Planprogram för Lindholmen behöver vara godkänt och ange de strukturella förutsättningarna, avseende allmän plats (gata och park), högvattenskydd, evakueringsvägar och möjligheter till att ta ut exploateringsbidrag för anläggningar som är nödvändiga för planens lämplighet, innan planarbete kan påbörjas.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Begäran är beroende av övergripande strukturella frågor, som går utanför planförslaget och som måste lösas före detaljplanearbetet.

Planprogram för Lindholmen syftar till att säkerställa en hållbar utveckling av området på sikt. Programförslaget ska ta fram ett förslag som bidrar till att utveckla Lindholmen till en blandstad och en del av innerstaden, säkerställer stråk till och igenom området samt ger en god tillgänglighet till grönska och rekreation. Detaljplanen ska följa de principer och riktlinjer som program för Lindholmen pekar ut.

Arbete med järnvägsplan och detaljplan för Lindholmsförbindelsen pågår med planerat samråd Q2 / Q3 2025. Planerad dragnings kan ge påverkan på planområdets omfattning.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan