

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-08-19

Ärendenummer EXF-2023-01270

EXN 2025-09-22

Handläggare

Jennie Andreasson

Telefon: 031-368 11 26

E-post: jennie.andreasson@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan - samråd för kontor med mera vid Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen med beaktande av exploateringsförvaltningens synpunkter i tjänsteutlåtandet och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen med begäran om exploateringsnämndens yttrande. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny stor verksamhetsbebyggelse och ett nytt allmänt torg som stärker Lindholmsplatsen som nod och stärker området som kunskapscentrum.

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

- Genomförbarheten, den tekniska- ekonomiska och fastighetsrättsliga, ska vara utredd innan granskning av detaljplanen vad avser trafik över kulverten.
- Ett läge för spillvattenpumpstationen som är tekniskt och fastighetsrättsligt genomförbart behöver säkerställas innan granskning av detaljplanen.
- Förslagshandling för allmän plats ska finnas framtagna innan granskning av detaljplanen.
- Genomförandet av detaljplanen behöver studeras vidare innan granskning av detaljplanen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsprojektet bedöms i detta tidiga skede generera ett positivt resultat. Det ekonomiska överskottet är ett viktigt bidrag till en ekonomi i balans för planprogram Lindholmen. Inkomster från markförsäljning bedöms komma tidigt i genomförandet av

projektet vilket skulle generera ett överskott innan de större utgifterna i projektet uppkommer vilket är positivt för exploateringsnämndens budget.

Detaljplan medför utbyggnad av ny allmän plats samt förstärkningsåtgärder på befintlig gata. Åtgärderna innebär ökade kostnader för drift- och underhåll samt kapitalkostnader för stadsmiljönämnden.

Kretslopp och vatten får utgifter för upprättande av nya anslutningspunkt och inkomst för anslutningsavgift enligt taxa.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget bedöms sammantaget bidra till vissa positiva ekologiska effekter. Stora delar av planområdet är idag en hårdgjord parkeringsyta med trädrader planterade i gräsytor med omgivande buskplanteringar. Träd i stadsmiljö är alltid värdefulla och bidrar med många lokala ekosystemtjänster, men de befintliga träden har inga större naturvärden utöver detta och bedöms inte omfattas av generell biotopskydd för allé. De befintliga trädraderna kommer att behöva tas ned som en följd av planförslagets genomförande. Arbetet med kompensationsåtgärder är påbörjat och kommer att konkretiseras ytterligare efter samrådsskedet.

Planförslaget möjliggör för ett nytt torg som har möjlighet att innehålla en mer kvalitativ grönstruktur med en ökad biologisk mångfald. Torget ska omhänderta skyfall och de nedsänkta delarna kan lämpligen utformas som en grön regnträdgård.

Att riva befintliga byggnader och bygga nya har oundvikligen en stor klimatpåverkan. Samtidigt möjliggör planförslaget för verksamheter och en stärkt nod i ett kollektivtrafikhöga läge på en plats som idag främst innehåller parkeringsplatser. Det skapar i förlängningen goda förutsättningar för ett hållbart resande.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget bedöms bidra positivt ur ett socialt perspektiv. Förslaget stärker kopplingarna mellan Lindholmsallén och Göta älv, och har potential att bidra till ett utökat stadsliv och vistelsekvaliteter.

Planförslaget medger ett storskaligt kvarter vilket riskerar att bidra till negativa effekter på den tillkommande torgytans vistelsevärden. Detta ställer höga krav på utformningen av den tillkommande torgytan, där rumskapande element blir viktigt för att åstadkomma en mänsklig skala och för att skapa en plats som har vistelsevärden i sig själv och inte bara fungerar som passage. Torgytan riskerar också att få många trafikala anspråk kopplat till angöringstrafik dels till planförslagets tillkommande verksamheter, dels till både befintliga och framtida verksamheter i intilliggande fastigheter. Detta ställer ytterligare krav på utformning av torget, och ambitionen bör vara att minimera torgets trafikala anspråk så mycket som möjligt för att i stället prioritera torgets sociala funktioner.

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 med mera vid Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 23 september 2025. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att samrådsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 22 september 2025. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade 2019-06-18 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen samt meddela sökande att kommunen avser inleda detaljplaneläggning. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram som nu är på samråd. Planområdet är en del av pågående planprogram för Lindholmen och ska följa programmets övergripande riktlinjer.

Tidigare beslut i ärendet

Några tidigare besluta har inte fattats i exploateringsnämnden eller tidigare nämnd.

Inriktningsbeslut för stadsutvecklingsförslag

I det förenklade stadsutvecklingsförslaget anges att syftet med projektet är att möjliggöra utveckling av näringslivet på Lindholmen samt en ökad stadsmässighet som en del i områdets utveckling till en del av Göteborgs stads innerstad. Målet är att möjliggöra byggrätt för ca 70 000 kvm BTA kontor, konferens och service samt torg/allmän plats med hög ambition kring arkitektonisk gestaltning och gestaltad livsmiljö. Allmän plats/friyta ska utgöras av kvalitativa vistelseytor med mål att tillgodose många krav från såväl boende vuxna som barn, arbetande och studenter. Lindholmsallén som stadslivsstråk samt och Lindholmsplatsen som nod och området som kunskaps- och utvecklingscentrum ska också stärkas. Områdets stadsmässighet ska öka. Det finns inget inriktningsbeslut då detaljplanen startade innan etablering av inriktningsbeslut.

Den ekonomisk bedömningen i det förenklade stadsutvecklingsförslaget är att exploateringsprojektet kan generera ett betydande ekonomiskt överskott till följd av intäkter vid försäljning av delar av kommunens mark. Det ekonomiska överskottet är ett viktigt bidrag till en ekonomi i balans för planprogram Lindholmen.

Den övergripande tidplanen är att detaljplanen antas 2027 och utbyggnaden är färdigställd 2032.

Detaljplanen

Planområdet är beläget vid Lindholmsplatsen, centralt i stadsdelen Lindholmen, i anslutning till Lindholmsallén och Lindholmen Science Park, cirka 1,5 kilometer väster om Göteborgs centrum (Gustaf Adolfs torg). Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och ägs av Göteborgs kommun, de kommunala bolagen Lindholmspiren Beta AB och Fastighets Aktiebolaget Navet, Chalmersfastigheter AB och Balder Lindholmen AB.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny stor verksamhetsbebyggelse och ett nytt allmänt torg som stärker Lindholmsplatsen som nod och stärker området som kunskapscentrum. Stadens översiktsplan anger att denna del av Lindholmen ingår i innerstad och stadskärna och pekar ut Lindholmsplatsen som en viktig nod för stadsutveckling. Detaljplanen följer inriktningarna i det pågående planprogrammet för

Lindholmen som har som utgångspunkt att stadsdelen ska utvecklas till blandstad integrerad med omgivande stadsdelar.

För planområdet gäller åtta detaljplaner och en ändringsplan. Genomförandetiden har gått ut för samtliga gällande planer. Gällande planer omfattar kvartersmark för handel, kontor, parkering, bostäder, utbildning, konferens och industri samt allmän plats för huvudgata, gc-väg, torg och lokalgata.

Förslaget till detaljplan omfattar kvartersmark för kontor, tillfällig vistelse, centrumändamål, parkering och tekniska anläggningar. Föreslagen allmän plats består av torg och gata.

Utformning och funktion av allmän plats

I detaljplanen ingår allmän plats i form av ett nytt torg, en ”gränd” samt viss gatumark och en mindre befintlig torgyta i miljön vid den befintliga gatan Lindholmspiren. Torget är orienterat mot Lindholmsallén och hållplatsläget i norr och ansluter till befintliga och tillkommande byggnader i söder och öster.

I nord-sydlig riktning finns befintliga flöden av människor som går och cyklar mellan färjeläget och Lindholmsallén och befintliga målpunkter i området. Det nya gaturummet mellan befintligt Lindholmen Science Park och ny byggnad blir en del av ett viktigt gång- och cykelstråk i öst-västlig riktning.

Det nya torget blir en viktig och central del av det framtida Lindholmen inte minst med tanke på det geografiska läget intill en framtida nod för kollektivtrafik. Torget ska omhänderta många olika funktioner vilket ställer höga krav på dess utformning och kvalitetsnivå. Det ska vara en plats med vistelsekvaliteter, samtidigt som det ska möjliggöra för flera korsande stråk, både angöringstrafik och gång-, och cykeltrafik. Det ska vara en plats där alla målgrupper kan vistas och känna sig trygga, samtidigt som platsen ska möta upp Lindholmsallén storskaliga trafikrum med hållplats för spårvagn och buss. Det ska vara en plats som kan omhänderta stora mängder skyfall, samtidigt som det ska vara tillgängligt och attraktivt utifrån både ett socialt och ekologiskt perspektiv. En övergripande gestaltning har studerats inför samrådsskedet, med detta kommer att behöva bearbetas och fördjupas i kommande skede. I detta arbete kommer aktiva ställningstagande kring torgets olika anspråk, funktioner och behov behöva tas.

Mellan det nya kvarteret och det befintliga Lindholmen Science Park bildas ett nytt gaturum, ”gränden”. Detta blir ett viktigt stråk i öst-västlig riktning, och bör ses som en förlängning av det öppna torgrummet i väster. För att kunna genomföra denna ambition behöver dock bärigheten på en underliggande kulvert utredas. Samrådsförslaget bygger på att angöringstrafik till befintliga och framtida verksamheter kan dras denna väg. Genomförbarheten av detta förslag måste i kommande skede säkerställas, då det annars riskerar att få stora negativa konsekvenser på torgets sociala kvaliteter om angöringstrafiken behöver hanteras inom torgytan.

Den befintliga gatan Lindholmspiren som ingår i planområdet kommer fortsatt vara en lokalgata med separata gångbanor och dubbelriktad körbana. I detaljplanen ingår att förbättra Lindholmspirens sektion så att den får gångbana på båda sidorna av gatan. På denna gata kommer man fortsatt cykla i blandtrafik.

Avtal, överenskommelser och tillstånd

Kommunen förslås vara huvudman för allmän plats. Detaljplanen innebär utbyggnad av torgytor samt förstärkningsåtgärder på gatumark.

Föravtal finns tecknat med exploatören. Exploateringsavtal ska tecknas.

Exploateringsavtalet behöver utöver sedvanliga villkor innehålla bland annat följande:

- Exploateringsbidrag för anläggandet av allmän platsmark
- Flytt av befintlig pumpstation
- Rivning av byggnad

Detaljplanen medför även att flera avtal behöver tecknas med andra fastighetsägare och rättighetsinnehavare utöver exploatören. Det avser åtgärder på befintliga anläggningar och förändring av befintliga rättigheter, markåtkomst för allmän plats och markåtkomst för kvartersmark för teknisk anläggning, Kretslopp och vattens spillvattenpumpstation.

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

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats, markinlösen för allmän plats, flytt av spillvattenpumpstation, marksanering och projektledning.

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av del av kvartersmarken, exploateringsbidrag för allmän plats och markinlösen, ersättning för flytt av spillvattenpumpstation samt ersättning för del av projektledningen.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektet generera ett positivt resultat. Projektets utgifter och inkomster har bara kunnat bedömas övergripande i detta skede då förutsättningarna för allmän plats ännu inte studerats till fullo. Utgifterna har uppskattats till cirka 100 miljoner (år 2025) och inkomster till ca 180 miljoner (år 2025), vilket generera ett positivt resultat på cirka 80 miljoner. Se kostnadsbedömningen i bilaga 1. Då det är en tidig ekonomisk bedömning med stora osäkerheter kan resultat bli ett annat inför kommande genomförandebeslut.

Kretslopp och vatten får utgifter för upprättande av nya anslutningspunkt och inkomst för anslutningsavgift enligt taxa.

Inkomster från markförsäljning bedöms komma tidigt i genomförandet av projektet vilket skulle generera ett överskott innan de större utgifterna i projektet uppkommer. Utgifterna bedöms fördelas relativt jämt under genomförandet i takt med inkomster från exploateringsbidrag. Kommande arbete med utbyggnadsordning kan komma att påverka budgetkonsekvenserna.

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	160	2 910	3 070

I tabellen ovan är samtliga kostnader inlagda under rubriken *Gatuanläggning*. Detta då allmän plats till största del består av torgytor, vilket innebär att en uppdelning mellan gatu- och parkanläggningar inte är möjlig.

Genomförandebeslut

Genomförandebeslut föreslås tas i samband med granskningsskedet alternativt i ett separat beslut. Genomförandet har tekniska utmaningar som vid samråd ännu inte är fullt utredda. Genomförbarheten av planförslaget, ekonomiska konsekvenser, utformning av allmän plats, utbyggnadsordning och bygglogistik behöver studeras vidare innan genomförandebeslut kan fattas.

Osäkerhet och risker

Att tillskapa en kvalitativ torgyta bygger på att fordonstrafik kan hanteras i ”gränden”. Under ”gränden” går idag en kulvert som leder ner till källarplan på befintlig bebyggelse. I källarplan har befintlig bebyggelse flera nödvändiga funktioner som de behöver åtkomst till via kulverten. Det har konstaterats att kulverten inte är konstruerad för att klara fordonstrafik. Om det är möjligt att anpassa kulverten till att klara fordonstrafik utifrån befintliga höjder på angränsande byggnad och vad det skulle innebära för kostnad samt hur ombyggnation skulle kunna ske är inte utrett. Det finns därmed flera risker kopplat till kulverten som påverkar framför allt torgets kvalitet men även kostnad då åtgärden är oklar. Om ombyggnation inte skulle visa sig möjlig och ny trafiklösning behöver tas fram skulle även tidplanen påverkas.

Det finns också flera risker kopplat till placering av Kretslopp och vattens spillvattenpumpstation som behöver flyttas till nytt läge då den befintliga hamnar inom föreslagen byggrätt. Planförslaget innehåller två områden för ny placering av spillvattenpumpstation men inget av områden har ännu konstaterats genomförbart utifrån tekniska förutsättning eller fastighetsrättsliga förutsättningar. Arbete med att säkerställa genomförbarheten pågår men det finns risk att ingen av föreslagna lägen visar sig genomförbara. De lägen som i så fall skulle behöva studeras innebär stor negativ påverkan på kvalitet. Att utreda nya lägen skulle också påverka tidplanen.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och är positiva till planförslaget. Genomförandebeslut föreslås tas i samband med granskningsskedet alternativt i ett separat beslut. Den samlad bedömningen av exploaterings konsekvenser är rimliga i

förhållande till de nyttor som detaljplanen medför. Detaljplanen möjliggör att Lindholmsplatsen stärks som nod och området som kunskapscenter genom ny stor verksamhetsbebyggelse och ett nytt allmänt torg.

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

- Genomförbarheten, den tekniska- ekonomiska och fastighetsrättsliga, ska vara utredd innan granskning av detaljplanen vad avser trafik över kulverten.
- Ett läge för spillvattenpumpstationen som är tekniskt och fastighetsrättsligt genomförbart behöver finnas innan granskning av detaljplanen.
- Förslagshandling för allmän plats ska finnas framtagen innan granskning av detaljplanen.
- Genomförandet av detaljplanen behöver studeras vidare innan granskning av detaljplanen.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger

Avdelningschef projekt norr

Kostnadsbedömning

Kostnadsbedömning <i>Upprättad i 2025-års prinsnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatkostnadsersättning	103
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	63
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	18
Summa Projektinkomster	184
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	0
Markförvärv	1
Markåtgärder	21
Gatuanläggningar	3
<i>Exploateringsfinansierade</i>	3
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	79
<i>Exploateringsfinansierade</i>	77
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	104
Projektnetto	80

Bilaga 1 till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-09-22. Dnr EXF-2023-01270

Översiktskarta

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-09-22. Dnr EXF-2023-01270



Detaljkarta

Bilaga 3 till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-09-22. Dnr EXF-2023-01270

