

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-23

SBN 2025-06-17

Diarienummer SBF-2023-00221

LIS diarienummer 0813/22

Handläggare

Susanne Hagberg

Telefon: 031- 368 16 28

E-post: susanne.hagberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen.

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar en stor exploatering med verksamheter och ett nytt torg vid utpekad nod för stadsutveckling, och möjliggör därigenom en fortsatt utveckling av näringslivet och stadsmiljön på Lindholmen enligt intentionerna i översiktsplanen och i det pågående programarbetet för Lindholmen. Bebyggelsen är ett viktigt bidrag till att stärka Lindholmsplatsen som nod, Lindholmsallén som stadslivsstråk och områdets status som kunskaps- och utvecklingscentrum. Planområdet är en del av pågående planprogram för Lindholmen. Aktuell detaljplan följer pågående programarbets struktur och inriktningar.

Den aktuella exploateringen är ett kvarter med stadsmässig bebyggelse i 6-8 våningar samt två högdelar, cirka 90-100 meter höga, om sammanlagt ca 73 000 kvm BTA ovan mark. Det huvudsakliga innehållet är kontor, centrumändamål, tillfällig vistelse samt parkering i två källarplan. Entréplanet ska till stor del innehålla utåtriktade centrumverksamheter, vilket bidrar till att öka områdets stadsmässighet och omvandling till innerstad. Det nya torget blir ett nytt centralt offentligt rum på Lindholmen och har potential att på längre sikt utvecklas till ett stadsdelstorg.

Det aktuella förslaget är en avvägning mellan att möjliggöra en hög exploatering men samtidigt tillskapa en attraktiv miljö och ökad stadsmässighet till området. Större utmaningar och avvägningar för planläggningen är kopplade till visuell påverkan på riksintresse för kulturmiljövård, skuggpåverkan på befintlig bebyggelse, ny placering av spillvattenpumpstation samt avsteg från översiktsplanens tematiska tillägg för översvämningsrisker avseende att del av bebyggelsen mot Lindholmsallén placeras på lägre nivå än +2,8. En viktig genomförandefråga som måste utredas vidare mellan samråd och granskning rör en befintlig klusterkulverts bärighet och möjligheterna kring att förstärka denna. Genomförbarhet, konsekvenser och kostnad är inte klargjorda.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Exploateringsförvaltningen har under arbetet med förslaget tagit fram en övergripande ekonomisk bedömning som anger att exploateringsprojektet kan generera ett ekonomiskt överskott till följd av intäkter vid försäljning av delar av kommunens mark. 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 så som till exempel eventuella åtgärder på klusterkulverten. Det ekonomiska överskottet är ett viktigt bidrag till en ekonomi i balans för planprogram Lindholmen.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för upprättande av nya anslutningspunkter. Några övriga investeringar för staden har inte identifierats.

Exploatören får kostnader för utredningar kopplade till kvartersmarken, exploateringsbidrag för allmän plats, lantmåteriförrättning, markförberedande åtgärder, rivning av befintligt parkeringshus och tillbyggnaden på Navet samt flytt av befintliga anläggningar. Exploatören får intäkter vid försäljning av kvartersmarken.

Bedömning ur ekologisk dimension

Detaljplaneförslaget innebär en nyetablering i utpekad nod för stadsutveckling enligt stadens översiktsplan, och bidrar därmed till övergripande hållbarhetsmål. Luftmiljö- och dagvatten-/skyfallsutredning har genomförts som visar på att planförslaget inte medför att miljö kvalitetsnormer (MKN) överskrids.

Miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald*. Detaljplanen får positiv påverkan på delmål om vatten och biologisk mångfald genom att dagvatten från området kommer att renas och fördröjas bättre än idag, och genom att ny allmän plats med mycket ny grönska tillskapas vilket ger möjlighet att arbeta med miljöer och växtval som kan främja större biologisk mångfald än i den befintliga vegetationen som kommer att tas bort.

Miljömålet *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 kollektivtrafikhärläge och genom att den har höga ambitioner beträffande mobilitet.

Miljömål *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Detaljplanen får positiv påverkan på delmål om att säkra tillgången till grönområden och nyttja ekosystemtjänster genom att den tillskapar allmän plats som avses ha mycket ny grönska samt rekreativa vistelsekvaliteter.

På övriga delmål bedöms detaljplanen inte få någon påverkan. Beträffande delmål om luftkvalitet så medför visserligen planen på kort sikt att fler kommer att vistas och/eller arbeta i innerstadsmiljö med luftföroreningar, men den bidrar på lång sikt till en långsiktigt hållbar utveckling enligt inriktningar i översiktsplanen och miljö- och klimatprogrammet som bland annat syftar till att innerstaden ska kunna få bättre luftmiljö på sikt.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen bidrar till att utveckla stadsdelen till ett mer sammanhängande innerstadsområde och stärker områdets identitet som en del av Göteborgs innerstad. Bebyggelsens kvartersstruktur skapar en ökad stadsmässighet och ökad orienterbarhet med tydligare stråk och platser och ett mer finmaskigt nät för gående.

Det nya torget innebär att en ny och viktig offentlig mötesplats skapas på Lindholmen. Torget avses vara ett stadsmässigt innerstadstorg med multifunktionella ytor men också ett torg med nya träd och stora gröna kvaliteter. Det avses utformas för att vara attraktivt för flera olika grupper i olika åldrar med såväl aktiva som lugna rekreativa vistelseytor med allmänna sittplatser och platser för aktivitet. Kvartersstrukturen och torget kommer att förstärka viktiga stråk och rörelsemönster på Lindholmen, där stråk som passerar över det nya torget avses att tydliggöras genom torgets utformning. Tillkommande lokaler för centrumändamål i bebyggelsens bottenvåningar kan på sikt bidra till att det utvecklas ett bredare serviceutbud i området.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Med torgets utformning kan det tillskapas miljöer för barn och unga som är stimulerande för aktivitet och social samvaro. Detaljplanen bidrar till bättre orienterbarhet, mer överblickbar struktur och trygga och säkra vägar för barn och ungdomar främst genom att skolungdomars skolväg via Lindholmsplatsen avses beaktas i utformningen. Detaljplanen bidrar också till att fler grupper kommer att röra sig i området och vistas på torget, och under en större del av dygnet än idag, vilket bidrar till ökad trygghet i området.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Ärendet innebär beslut om att genomföra samråd för detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen. Samrådet beräknas kunna äga rum under augusti till september 2025.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger vid Lindholmsplatsen, centralt i stadsdelen Lindholmen, i direkt anslutning till Lindholmsallén och Lindholmen Science Park, cirka 1,5 kilometer väster om Göteborgs centrum (Gustaf Adolfs torg).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse och allmän plats vid utpekad nod för stadsutveckling och därigenom möjliggöra en fortsatt utveckling av näringslivet och stadsmiljön på Lindholmen enligt intentionerna i översiktsplanen och i det pågående programarbetet för Lindholmen. Detaljplanen ska bidra till att stärka Lindholmsplatsen som nod, Lindholmsallén som stadslivsstråk samt området som kunskaps- och utvecklingscentrum.

Aktuellt planområde utgörs idag till största delen av markparkering med träd i rader samt angöringsytor till Lindholmen Science Park. Den östra delen är bebyggd med ett parkeringshus, en konferenshall samt skärmtak. Inom planområdet finns två befintliga spillvattenpumpstationer samt en nedfartsramp som via gatan Lindholmospiren leder till ett underjordiskt garage med lastgata som kopplar samman källarvåningarna under bebyggelsen utmed Lindholmospiren. En av de två spillvattenpumpstationerna avses att flyttas för att möjliggöra detaljplanens bebyggelse. I samrådshandlingen finns förslag på olika placeringar, och stationens nya läge kommer att utredas vidare fram till granskning. Planförslaget innebär att planområdets befintliga bebyggelse rivs samt att markparkeringen bebyggs.

Detaljplanen möjliggör en utveckling av Lindholmen Science Park genom en byggnation om cirka 73 000 kvm BTA (bruttoarea) ovan mark för kontor, centrumändamål och tillfällig vistelse. Parkering tillåts i underliggande källarvåningar. Detaljplanen medger centrumändamål i hela entréplanet och reglerar att det i viktiga lägen mot bland annat Lindholmsallén och det nya torget ska innehålla lokaler för centrumändamål i syfte att öka områdets stadsmässighet. Källarplanen nås via den befintliga nedfartsrampen, och via den kommer också inlastning och sophantering att ske. Cykelgarage med separata nedfarter avses inrymmas i källarplanen.

Detaljplanen möjliggör också ett nytt centralt torg på Lindholmen som kommer att innebära att en ny och viktig offentlig mötesplats skapas. Torget avses vara ett stadsmässigt innerstadstorg med träd och stora gröna kvaliteter utformat för flera olika grupper i olika åldrar med såväl aktiva som lugna, rekreativa vistelsezoner. Torget kommer också att utformas för att kunna omhänderta och fördröja större regnmängder vid händelse av skyfall. Ett utformningsförslag för torget och övrig allmän plats kommer att tas fram mellan samråd och granskning.

Mellan detaljplanens bebyggelse och det befintliga Lindholmen Science Park skapas ett nytt stärkt stråk som tydligare kopplar östra Lindholmen till det nya torget samtidigt som kopplingen mellan de östra och västra delarna av stadsdelen förstärks. Stråket planläggs som en del av torget och blir en del i det finmaskiga nätet av gångfartsområden som avses

i pågående program för Lindholmen. Nedfartsrampen korsar stråket under marken. Konstruktionen för nedfartsrampen har idag en begränsad bärighet och behöver förstärkas eller ersättas med ny konstruktion när marken ovan enligt planförslaget blir allmän plats som ska vara körbar med fordon. Genomförbarhet, konsekvenser och kostnad för detta är inte klargjorda och frågan kommer att behöva utredas vidare under planprocessen.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Den nya bebyggelsen utformas som en sammanhållen kvartersvolym med två högdelar. Den lägre kvartersbebyggelsen avses anpassas i planavtryck och våningshöjder till angränsande bebyggelse med den traditionella kvartersstadens kvaliteter i en för innerstadsmiljö traditionell skala om 6-8 våningar tillsammans med ett tydligt sockelmotiv.

Kvartersbebyggelsens översta eller två översta våningar är indragna från fasadliv, och höjderna trappar med lågpunkt mot torget i syfte att bryta ner skalan samt skapa goda förutsättningar för ljusa och solbelysta vistelsezoner. Huvudentrén är placerad i väster mot det nya torget, och hela kvarterets bebyggelse binds samman av två invändiga stråk. Det ena utgör en fortsättning på Lindholmspirens innergata genom Lindholmen Science Park. Det andra är en invändig koppling mellan det nya torget i väster och gatan Lindholmspiren i öster.

Högdellarna utgörs av två torn, cirka 90 - 110 meter höga, som tillsammans med Karlstadens bebyggelse kommer att utgöra ett landmärke i stadens siluett som markerar och stärker Lindholmsplatsen som nod. Detaljplanens högsta byggnad har placerats i nordöst, närmast Karlatornet, och den något lägre har placerats i sydväst närmast det nya torget, varvid de två högdellarna förhåller sig till Karlatornet lika Karlstadens bebyggelse. För att båda högdellarna ska upplevas smäckra med lika proportioner har de olika byggnadsarea. De två högdellarna är indragna från gatulivet med syfte att bryta ner skalan såväl mot Lindholmsallén som mot torget. Mot torget möjliggör indraget en takterrass i söderläge samtidigt som det avleder vinddrag från den höga bebyggelsen från torget. Ett mer utvecklat gestaltningsförslag och ett gestaltningsprogram kommer att tas fram mellan samråd och granskning.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

För planområdet gäller åtta detaljplaner och en ändringsplan. Detaljplan akt II-5023 anger handel, parkering, kontor, torg samt gång- och cykelväg. Detaljplan akt II-4554 anger huvudgata, gång- och cykelväg, bostäder och kontor med handel i del av bottenvåning. Detaljplan akt II-4720 anger torg samt gång- och cykelväg. Detaljplan akt II-3950 anger utbildning, kontor och verksamhet. Detaljplan akt II-4691 anger kontor samt handel i del av bottenvåning. Detaljplan akt II-4955 anger kontor, konferens samt handel i del av bottenvåning. Detaljplan akt 2-5210 anger lokalgata. Stadsplan akt II-2441 anger industriändamål. Ändringsplan akt 2-5322 omfattar användningen inom underliggande plan II-4955. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Vid planläggningen inträder strandskydd för de delar av planområdet som ligger inom 100 meter från strandkanten. Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs för delar av fastigheterna Lindholmen 735:502, 735:484, 30:3 samt 735:496.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2019-06-18 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram. Planområdet är en del av pågående planprogram för Lindholmen och ska följa programmets övergripande riktlinjer. Programmet för Lindholmen ska vara godkänt innan granskning av detaljplanen genomförs.

Ärendets handläggning

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

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2017-12-19	att uppdra åt kontoret att upprätta program för Lindholmen inom stadsdelarna Lundbyvassen och Lindholmen.
BN 2019-06-18	att meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för kontor med mera vid Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen.
BN 2019-06-18	att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 §. Förvaltningen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behövs för aktuellt planförslag. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen sid 95. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Detaljplanen innebär avsteg från riktlinjerna i tematiskt tillägg för översvämningsrisker (TTÖP), antagen av kommunfullmäktige 2019-04-25 genom att del av bebyggelsen mot Lindholmsallén placeras på lägre nivå än +2,8. Avsteget bedöms inte påverka framkomligheten till bebyggelsen, då hela kvarteret ska länkas samman så att bebyggelsens alla delar ska kunna utrymmas via entré mot söder. Mellan samråd och granskning kommer en riskutredning att tas fram med syfte att redogöra för det aktuella avstegets risker och konsekvenser. Utredningen ska också identifiera rimliga och tekniskt genomförbara åtgärder för att minska risknivån. Avsteget motiveras utifrån påverkan på god stadsmiljö och utifrån att Lindholmsallén i översiktsplanen är utpekad som ett stadslivsstråk. Avsteget innebär att butiker och lokaler för centrumändamål och dess entréer kan ansluta till befintlig marknivå i Lindholmsallén vilket inte skulle vara möjligt utan ett avsteg. Beslut om samråd gällande detaljplanen innebär ställningstagande till att planen omfattas av avsteg från stadens riktlinjer enligt TTÖP.

Aktuellt planområde ligger mellan två kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer enligt stadens bevarandeprogram; Götaverksområdet och Lindholmen-Slottsberget, varav det senare också omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Lindholmen O2:3. Planområdet ligger inte inom eller i direkt anslutning till riksintresseområdet men

upplevelsen av det kan påverkas av tillkommande bebyggelse genom visuell påverkan på avstånd. Detaljplanen för Karlastaden har bedömts ge en stor negativ visuell påverkan på riksintresset. Nya höga byggnader i området kan innebära större påverkan kumulativt.

Detaljplanens påverkan har bedömts genom en antikvarisk konsekvensbeskrivning. Till följd av att detaljplanens två höga byggnader i vyer från väster reser sig i fonden bakom Slottsberget och läses samman med Slottsbergets siluett bedöms detaljplanen innebära stor negativ påverkan på riksintresset. Stor negativ påverkan innebär att riksintresseområdets värden försvagas, men att de inte förvanskas eller försvinner. Det bedöms innebära skada på riksintresset, men inte påtaglig skada. Ett sätt att lindra påverkan skulle kunna vara att kraftigt sänka höjden på de föreslagna byggnaderna. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det enbart är en kraftig sänkning som skulle göra skillnad. Enbart mindre anpassningar av föreslagen volym eller utformning bedöms inte kunna ge någon avgörande minskning av den konstaterade påverkan.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens påverkan på riksintresse för kulturmiljövården är acceptabel med nuvarande utformning av planförslaget utifrån att planförslagets utformning inte bedöms innebära risk för påtaglig skada på riksintresset, och utifrån att detaljplanen bedöms skada riksintresset enbart i vissa vyer från ett håll och inte alls bedöms skada riksintresset i vyer inifrån riksintresseområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer också att planförslagets bebyggelse inordnar sig i den förändring av stadssiluetten som redan har skett i och med den planlagda bebyggelsen i Karlastaden. De allmänna stadsutvecklingsintressena, stärkning av nod för stadsutveckling, stärkning av systemviktig bytespunkt, utveckling av kunskapsnod av regional betydelse och det enskilda exploateringsintresset bedöms väga tyngre än det allmänna intresset kulturmiljö. Bedömning av planförslagets påverkan kommer att göras av Länsstyrelsen i detaljplanens samråd.

Detaljplanen innebär en kraftig förtätning och en hög exploatering. Viktiga överväganden i planarbetet har varit anpassningen av den tillkommande bebyggelsens volym och skala i förhållande till platsens förutsättningar. Bebyggelsen har utarbetats utifrån den traditionella kvartersstadens struktur och kvaliteter med särskilt fokus på upplevelse i ögonhöjd. Skala och volymhantering och de två högdelarnas placering har vägts mot påverkan på stadsbild, kulturmiljövården och mot vind, sol- och dagsljusförhållanden. Hög exploatering kräver hög kvalitet i utformningen särskilt av kvartersbebyggelsens sockelmotiv samt av högdelarna. En omsorgsfull gestaltning enligt den klassiska arkitekturens kvaliteter kommer att eftersträvas, där tillkommande bebyggelse ska ha en hög arkitektonisk kvalitet i såväl helhet som detaljer.

Detaljplanens bebyggelse och främst de två högdelarna kommer att ge viss skuggpåverkan på sin omgivning. Då byggnaderna är höga men relativt smala kommer skuggningen att ske under kort tid då skuggorna faller olika till följd av tid på dygnet och förvaltningen bedömer sammantaget att detaljplanens påverkan inte är så allvarlig att den innebär en betydande olägenhet. De olägenheter som kan uppstå bedöms vara acceptabla samt av den art som är att förvänta i tät innerstadsbebyggelse.

Befintliga träd i rader inom planområdet är samtliga relativt unga, och bedöms inte omfattas av biotopskydd.

Detaljplanen innebär att antalet parkeringsplatser på Lindholmen minskar med ca 300 platser, vilka i enlighet med pågående planprogram för Lindholmen inte avses att ersättas. Enligt Göteborgs stads miljö- och hållbarhetsprogram ska motortrafiken minska med 25% till 2030 jämfört med 2020, och enligt en aktuell beläggningsstudie inom ramen för pågående program för Lindholmen finns det en överkapacitet av parkeringsplatser på Lindholmen. Det parkeringsbehov som täcks av de platser som försvinner ska istället kunna täckas genom det befintliga utbudet av mark- och garageparkeringar inom en radie om 500 meter.

Planområdet 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 planförslaget är en utveckling av historisk stadsplaneanalys. Tidigare fattade beslut gällande antagande av detaljplanerna för Karlastaden och Lindholmshamnen vilka antogs 2017 resp. 2013 har till viss del förändrat områdets förutsättningar. Aktuell detaljplan följer den strukturplan som nu tas fram i det pågående planprogrammet för Lindholmen.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnad ska vara kvartersstadens 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.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Förvaltningen bedömer att den föreslagna bebyggelsen följer inriktningarna i översiktsplanen och avses utformas i enlighet med stadens budget. Ett mer utvecklat gestaltungsförslag och ett gestaltungsprogram kommer att tas fram mellan samråd och granskning.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Detaljplanen bidrar till att det blir mer attraktivt, tryggt och säkert för barn och unga att vistas i och röra sig i området.

Planen bedöms inte generera behov av skolplatser eller förskoleplatser, då planen inte möjliggör bostäder.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan