Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2021-12-13
Diarienummer 3422/19

Handläggare
Jan Aleby
Telefon: 031-368 11 93
E-post: jan.aleby@fastighet.goteborg.se

Ansökan om planbesked för studentbostäder på tre tomter i Brämaregården

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden får i uppdrag att ansöka om planbesked för sammanlagt ca 240 studentbostäder på 3 tomter i Brämaregården (vid Myntgatan, Brämaregatan och Neptunusgatan), i enlighet med vad som framgår i detta tjänsteutlåtande.

2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan

Sammanfattning

Behovet av studentbostäder i Göteborgsområdet är stort och aktuell ansökan om planbesked omfattar sammanlagt ca 240 studentbostäder på tre tomter i Brämaregården.

Tomterna, som ligger vid Myntgatan, Brämaregatan och Neptunusgatan, utgörs av kommunal mark och har identifierats inom arbetet med *Utvidgad innerstad.*

Tomterna ligger inom prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för Göteborg 2035, Utbyggnadsplanering. Tyngdpunkterna vid Backaplan och Wieselgrensplatsen ligger strax nordost respektive strax nordväst om aktuellt område.

Fastighetskontoret har tagit fram översiktliga skissförslag som underlag för ansökan om planbesked. Tomterna föreslås i nästa skede markanvisas och fastighetskontoret återkommer då med detta i ett separat ärende.

Föreslagen exploatering innebär att befintliga lägenhetsarrenden för markparkering och återvinningsstation avslutas.

Eventuell kommande försäljning av marken ger intäkter till Staden. Infrastrukturen är väl utbyggd i området och exploateringen kräver endast mindre utbyggnad av allmän plats vilket bidrar till att projekten bedöms resultera i ett exploateringekonomiskt överskott.

Projekten har bäring på målen i Stadens miljö- och klimatprogram. Redan befintliga gator och annan infrastruktur nyttjas effektivare vid förtätning, dock sker föreslagen exploatering till en mindre del inom grönområde.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Vid positivt planbesked är fastighetskontorets avsikt att återkomma till nämnden för beslut om markanvisning. Fastighetsnämnden får intäkter från eventuella markförsäljningar. Infrastrukturen är väl utbyggd i området och exploateringen kräver endast mindre utbyggnad av allmän plats vilket bidrar till att projekten bedöms ge positivt ekonomiskt resultat för Staden.

Föreslagen exploatering innebär att nuvarande lägenhetsarrenden för markparkering på tomt A och B avslutas vilket innebär en utebliven intäkt.

Tomt C vid Neptunusgatan innebär en relativt småskalig exploatering som bör utvecklas av samma exploatör som tomt B för att bli en rationell förvaltningsenhet. Dessa två tomter kan eventuellt hanteras inom en och samma detaljplan.

Projektet kan enligt park- och naturförvaltningen innebära behov av förstärkningsåtgärder i befintliga grönområden och detta, samt eventuella andra kompensationsåtgärder, belastar exploateringsekonomin.

Projekten bedöms ge en positiv påverkan på lokala näringsidkare genom ett ökat kundunderlag och genom att stråket längs Myntgatan stärks med ytterligare lokaler.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projekten har bäring på målen i Stadens miljö- och klimatprogram som i sin tur relaterar till nationella miljömål och de globala hållbarhetsmålen.

Föreslagen exploatering sker huvudsakligen på ytor som redan är ianspråktagna för parkering och till en mindre del inom grönområde. Grönområdet är karterat som ädellövskog och uppvuxna träd kan behöva fällas. Inga träd är betecknade som särskilt skyddsvärda men kompensationsåtgärder bör utredas inom detaljplaneprocessen.

Andelen hårdgjord yta bedöms sammantaget öka vid ett genomförande.

Redan befintliga gator och annan infrastruktur i området nyttjas effektivare vid förtätning.

Avstånden till kollektivtrafik varierar för de olika tomterna från ca 200 meter till 400 meter vilket i kombination med inriktning på studentboende bedöms ge endast en marginell ökning av biltrafiken i området.

Bedömning ur social dimension

Projekten bedöms påverka gruppen unga positivt genom att fler studentbostäder möjliggörs. Fler boende bedöms även vara bra för området, och studenter som boendegrupp bidrar till ökad mångfald vilket är positivt.

Att fler människor kan studera bedöms i ett större perspektiv bidra socialt och även ha bäring på integration, jämställdhet och mänskliga rättigheter. Nyproducerade studentbostäder med nu gällande krav på tillgänglighet bidrar även till dessa perspektiv.

Samverkan

Samverkan med berörda förvaltningar har skett genom remissförfarande i två steg under ärendets beredning. Vissa synpunkter från park- och naturförvaltningen har inte kunnat tillgodoses inom ramen för aktuell ansökan utan behöver studeras i ett detaljplanearbete liksom frågor om dagvatten/skyfall och buller.

Bilagor

1. Översikts och detaljkarta
2. Skissförslag
3. Utdrag ur *Utvidgad innerstad*
4. Utdrag ur Översiktsplan
5. Utdrag ur förslag till ny ÖP

Ärendet

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden begär planbesked avseende sammanlagt ca 240 studentbostäder vid Brämaregatan, Myntgatan respektive Neptunusgatan i Brämaregården.

Föreslagen exploatering innebär att nuvarande lägenhetsarrenden för parkering och återvinningsstation avslutas.

Beskrivning av ärendet

Behovet av studentbostäder i Göteborgsområdet är stort och fastighetskontoret söker kontinuerligt efter möjligheter för att ta fram byggbara tomter för ändamålet.

Aktuell ansökan om planbesked omfattar tre tomter för studentbostäder belägna vid Myntgatan (tomt A i bifogat skissförslag), Brämaregatan (tomt B) samt Neptunusgatan (tomt C) i Brämaregården. Tomterna utgörs av kommunal mark och har identifierats inom arbetet med *Utvidgad innerstad*.

Tomterna ligger inom prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för Göteborg 2035, Utbyggnadsplanering. Tyngdpunkterna vid Backaplan och Wieselgrensplatsen ligger strax nordost respektive strax nordväst om aktuellt område.

Tomt A utgörs av en markparkering som upplåts ut till en närliggande BRF med lägenhetsarrende med uppsägningstid på 3 månader. Ersättningsparkering bedöms inte kunna anordnas inom ramen för projektet. Enligt skissförslaget möjliggörs 96 studentlägenheter.

Tomten ligger Inom bevarandeprogram *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg* samt bevarandeprogram *Moderna Göteborg.* Kulturförvaltningen anger att eventuell tillkommande bebyggelse på platsen behöver studeras noga och avvägas i fråga om placering, fördelning av byggnadsvolymer samt skala för att inte medföra en negativ påverkan på de utpekade kulturhistoriska värdena.

Förslaget innebär att nuvarande lägenhetsarrende för återvinningsstation avslutas men anläggningen bedöms kunna ersättas på annan plats med motsvarande arrendevillkor.

Tomt B utgörs till del av markparkering som upplåts med lägenhetsarrende till parkeringsbolaget med uppsägningstid på 1 månad. Skissförslaget visar att en parkeringsanläggning kan anordnas i sluttningsvåningen för att ersätta parkeringsbolagets befintliga platser. Vem som i så fall ska utföra och förvalta anläggningen behöver då klargöras eftersom parkeringsbolaget i dagsläget inte avser göra detta med hänvisning till risk för vakanser på grund av kostnaderna per plats. Ett motsvarande lägenhetsarrende som parkeringsbolaget har idag med kort löptid bedöms kunna ordnas i närområdet men bedöms inte som lämpligt som en permanent lösning.

113 studentlägenheter möjliggörs enligt skissförslaget inom tomten. Platsen ligger i anslutning till område som omfattas av *Bevarandeprogram 1999*.

Den föreslagna tomten utgörs till del av grönytor och uppvuxna träd som behöver fällas vid en exploatering av denna del. Park- och naturförvaltningen påtalar att tomten gränsar till de delar av Keillers park som pekats ut som ekologiskt särskilt känsligt område och som utgör en del av ett större område med ädellövskog. En eventuell byggnation får enligt park- och naturförvaltningen inte påverka träden, och bebyggelsens utformning och

placering måste därför anpassas efter att träden ska skyddas. Byggnationen får heller inte påverka sociala värden eller kopplingar i parken.

Tomt C utgörs av en gräsbevuxen rivningstomt i ett befintligt kvarter och 27 studentlägenheter möjliggörs där. Tomten ligger i anslutning till Lundbyleden men föreslagen exploatering bedöms inte komma i konflikt med kommande infrastrukturåtgärder. I området är trafikbullernivåerna höga vilket påverkar planlösningen genom att enkelsidiga lägenheter endast kan placeras mot innergården.

Studentbostäder alstrar förhållandevis få bilrörelser, men den sammantagna trafikalstringen från projekten kommer också att påverkas av vilka typer av verksamheter som fyller de föreslagna lokalerna. Trafikkontoret anger att en mobilitets- och parkeringsutredning kommer att krävas i samband med detaljplaneprocessen för att fastställa hur många parkeringar som behövs för den tillkommande bebyggelsen.

Tomterna har alla närhet till det allmänna VA-ledningsnätet och ingen utbyggnad krävs av detta. Fördröjning av dagvattnet kommer sannolikhet att behöva göras på allmän platsmark för att minska belastningen på det allmänna VA-nätet. Tomt C ligger lågt i relation till högsta högvatten och översvämmas vid 100-årsregn varför särskilda åtgärder för detta område behöver utredas i detaljplaneskedet.

Förvaltningens bedömning

Behovet av studentbostäder i Göteborgsområdet är stort och de föreslagna bostäderna blir ett viktigt tillskott även om de tidsmässigt inte bedöms få effekt på målet GBG 7000+ där deltagarna gemensamt verkar för byggandet av minst 7000 studentbostäder under perioden 2016 - 2026.

De tre tomterna har karaktär av ”infill-projekt” med olika förutsättningar. De utgörs helt av kommunal mark och bedöms som de mest lämpade inom området för att utvecklas i ett första steg. Ytterligare tomter kan bli aktuella senare men bygger då delvis på privata initiativ.

Sluttningsvåningen på tomt B bedöms som alternativ till en parkeringsanläggning kunna inrymma en förskola med utevistelse på innergård och samnyttjande av anslutande parkytor. Stadsledningskontoret bedömer i nuläget inte att man vill driva förskola på den aktuella platsen men frågan kan aktualiseras under detaljplanearbetet och utredas vidare om förutsättningarna då finns.

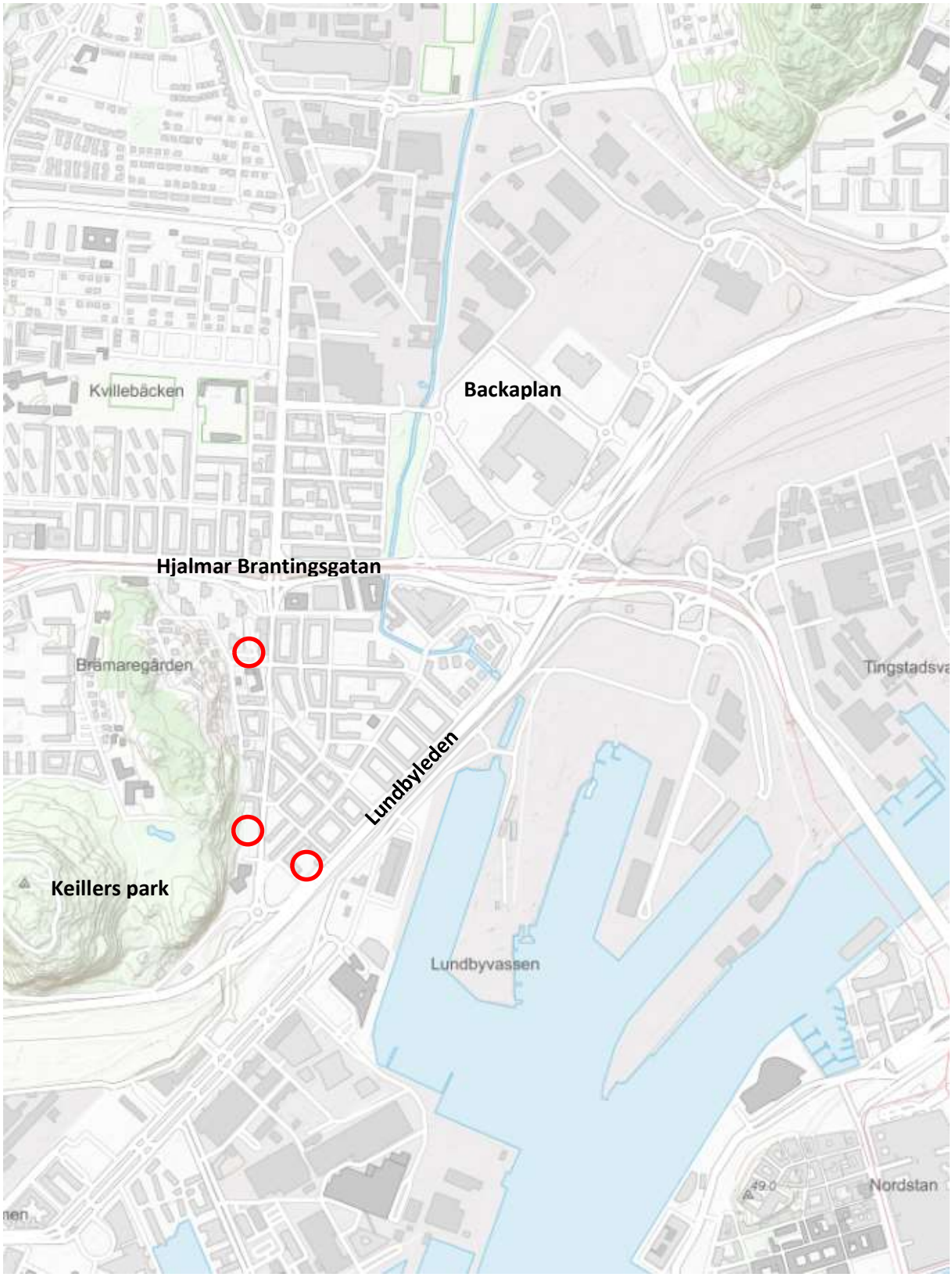
Infrastrukturen är väl utbyggd i området och exploateringen kräver endast mindre utbyggnad av allmän plats vilket bidrar till att projekten bedöms ge positivt ekonomiskt resultat för Staden. Sammantaget bedömer fastighetskontoret att projektet bör prövas i detaljplan och önskar därför ett uppdrag att ansöka om planbesked.

Martin Öbo	Karin Frykberg
Fastighetsdirektör	Avdelningschef

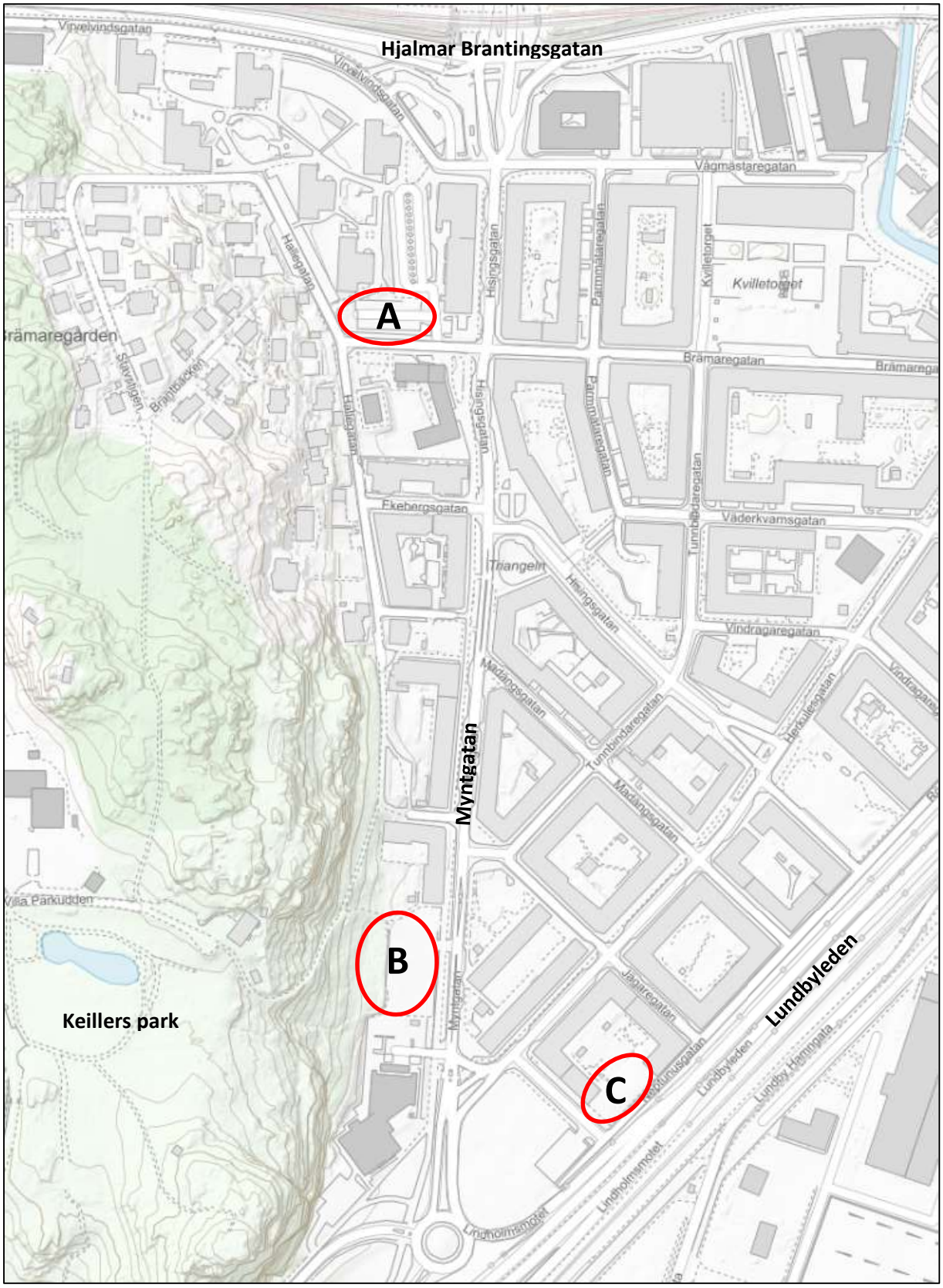
Bilaga 1 till tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden

2021-12-13. Dnr 3422/19

Översiktskarta



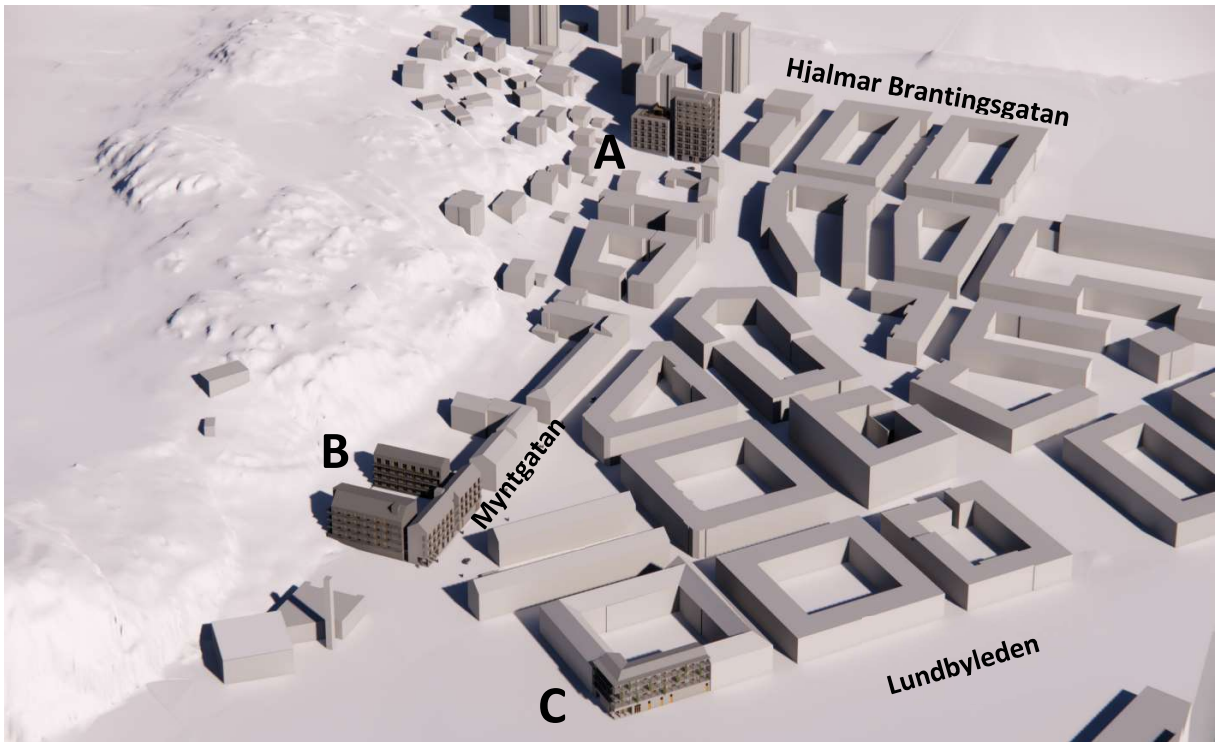
Detaljkarta



Bilaga 2 till tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden

2021-12-13 Dnr 3422/19

Skissförslag



A

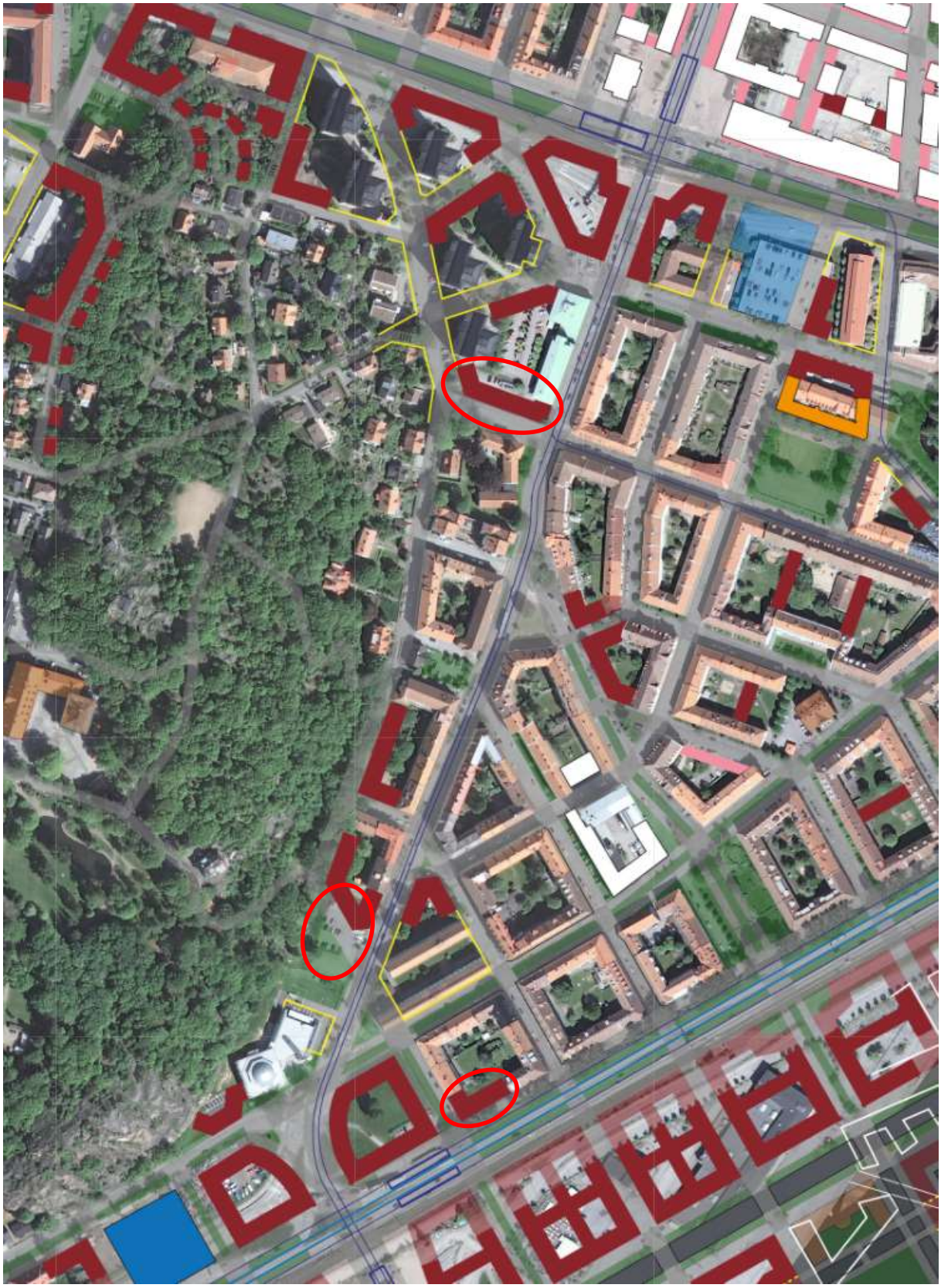
B

C

Bilaga 3 till tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden

2021-12-13 Dnr 3422/19

Utdrag ur *Utvidgad innerstad*



Bilaga 4 till tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden

2021-12-13 Dnr 3422/19

Utdrag ur Översiktsplan

PÅGÅENDE ANVÄNDNING

Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor

Område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap

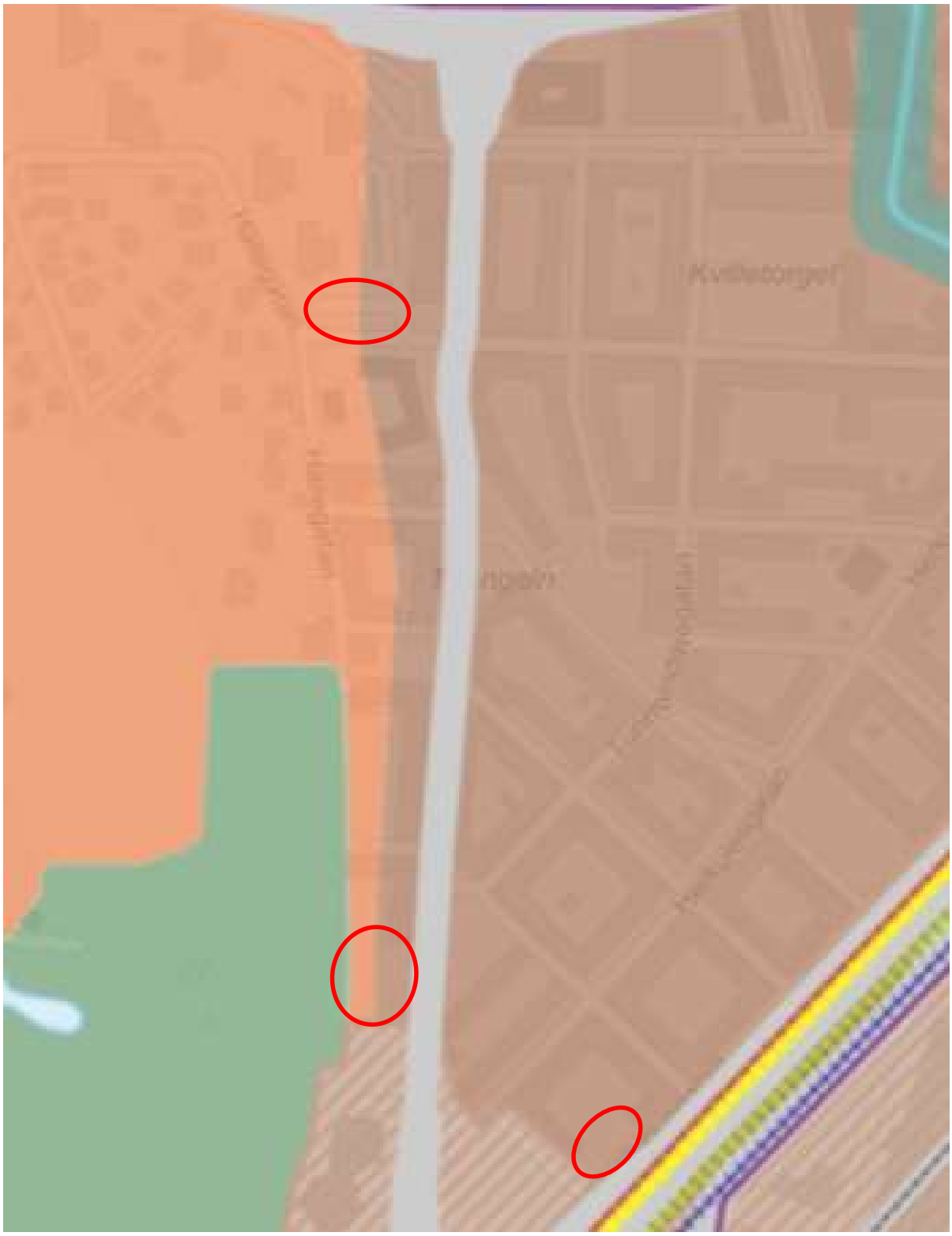
Utredningsområde, diskussion om framtida användning av mark- och vattenområden pågår

(Linjen avser ett större områdes avgränsning)

Bilaga 5 till tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden

2021-12-13 Dnr 3422/19

Utdrag ur förslag till ny Översiktsplan



Blandad stadsbebyggelse

Stadskäna

Blandad stadsbebyggelse

Utvidgad innerstad

Parker och naturområden

Parker