



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-22

Diarienummer EXF-2023-01547

Handläggare

Jan Aleby

Telefon: 031-368 11 93

E-post: jan.aleby@exploatering.goteborg.se

Ansökan om planbesked för bostäder, förskola och parkeringsanläggning vid Inlandsgatan inom stadsdelarna Brämaregården och Rambergsstaden

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden ansöker om planbesked för bostäder, förskola och parkeringsanläggning i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Sammanfattning

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden ansöker om planbesked för bostäder, förskola och parkeringsanläggning inom tre tomter öster om Inlandsgatan.

Två av tomterna föreslås för studentbostäder samt en parkeringsanläggning och utgörs till största del av asfalterade parkeringsytor samt gräsbevuxna impediment utan särskilda naturvärden enligt stadens kartering. Förskoletomten utgörs av en grässlänt med spridda buskar och träd varav två är skyddsvärda och kan behöva kompenseras.

En översiktlig ekonomisk bedömning har tagits fram för förslaget som visar på ett positivt resultat. Förstudien har utförts med fokus på genomförandeekonomi med strävan efter låga kostnader för infrastruktur och andra åtgärder.

Behovet av studentbostäder är stort och bostäder på platsen bedöms som särskilt angelägna eftersom detta inte möjliggörs inom angränsande detaljplan för *Rambergsstaden – Verksamheter söder om Wieselgrensplatsen*.

De föreslagna studentbostäderna bedöms inte generera något betydande behov av förskoleplatser men i stadsdelen finns sedan tidigare ett behov.

Studentbostäderna genererar endast ett litet parkeringsbehov varför den föreslagna anläggningen även bedöms kunna inrymma eventuella platser för befintliga bostäders behov samt vara en del i lösningen för verksamheterna väster om Inlandsgatan om så krävs.

Parkeringsanläggningen föreslås i största möjliga utsträckning integreras med bostäderna för ökad trygghet. En flexibel parkeringsanläggning avses som över tid kan omvandlas till exempelvis handel med utgångspunkt i behovet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet avser primärt hyresrätter för studenter vilket påverkar exploateringsintäkterna men den översiktliga ekonomiska bedömning som tagits fram för förslaget visar på ett positivt resultat.

Projektet bedöms också i stort som ekonomiskt positivt för staden genom ökad attraktivitet med tillgänglighet till studentbostäder och kommunal service.

Förslaget innehåller möjlighet för lokaler och affärsläget bedöms förbättras från dagens relativt låga nivå när verksamheter etableras väster om Inlandsgatan och Wieselgrensplatsen utvecklas som större tyngdpunkt i linje med ÖP.

Förstudien har utförts med fokus på genomförandeekonomi. Det innebär en strävan efter låga kostnader för infrastruktur och att i möjligaste mån undvika andra kostsamma åtgärder. Ingen utbyggnad av allmän plats krävs eftersom befintliga gator föreslås användas för angöring.

Infrastruktur för VA, fjärrvärme och el finns i området men tomt 1 och 2 är inom Kretslopp och vattens högzon vilket kan innebära att kapaciteten är mer begränsad och behöver utredas i ett kommande planarbete.

Exploateringsnämnden får utgifter för ledningsflytt men behovet av detta minimeras genom byggnadernas föreslagna placering. Eventuellt tillkommer kostnader för kompensationsåtgärder med avseende på skyddsvärda träd.

Tomterna avsedda för studentbostäder avses vid positivt planbesked markanvisas tidigt eftersom de tänkta byggrätterna har speciella förutsättningar och bebyggelsen bedöms behöva formas i samverkan med en blivande exploatör. Skyfallsåtgärder kopplade till studentbostäderna belastar exploatören.

Investeringsmedel för projektering och byggnation av förskolan budgeteras av Stadsfastighetsnämnden utifrån Stadsledningskontorets lokalförsörjningsplan. Investeringen belastar den lokalbrukande nämnden via självkostnadshyra.

Tidigare markmiljöundersökningar visar i några punkter på halter högre än känslig markanvändning varför exploateringsnämnden kan få kostnader för sanering. Om kostnader tillkommer för marksanering inom förskoletomten tas dessa sedan normalt ut genom avgiften för kommunintern markupplåtelse. Även kostnader för bullerplank och skyfallsåtgärder inom den föreslagna förskoletomten regleras normalt på detta sätt.

Vid ett genomförande tappar exploateringsnämnden intäkten för nuvarande parkeringsarrende men får en intäkt genom kommunintern markupplåtelse för förskola.

Parkeringsanläggningen avses finansieras genom parkeringsköp.

Bedömning ur ekologisk dimension

Två av tomterna utgörs till största del av asfalterade parkeringsytor samt gräsbevuxna slänter. Inga särskilda skyddsvärda arter har karterats inom tomterna men på den södra finns ett tiotal uppvuxna träd som behöver inventeras särskilt.

Förskoletomten utgörs av en grässlänt med spridda buskar och träd. Två av träden är skyddsvärda enligt stadens kartering och kompensationsåtgärder kan krävas.

Eftersom tomterna som föreslås för bostadsändamål idag till största del är hårdgjorda innebär det effektiva markutnyttjande ändå en måttlig förändring mot nuläget.

Vid ett genomförande av förskolan föreslås Rambergsvägen smalnas av och asfaltytan som tas bort motsvarar ungefär den föreslagna byggnadens fotavtryck.

Förskolegården i sig bör till stor del kunna utföras med genomsläppliga material och ett vegetationstak kan bidra ytterligare till för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Vegetationstak kan även bidra till biologisk mångfald och dämpning av trafikbuller.

En översiktlig markmiljöundersökning bör göras för de aktuella tomterna eftersom en tidigare markmiljöundersökning för ett större undersökningsområde visar på generellt förekomna halter av metall och PAH över känslig markanvändning (KM). En provtagning för grundvatten bör även genomföras för att kunna utesluta spridning av föroreningar från en tidigare drivmedelsstation norr om de aktuella bostadstomterna.

Studentbostäderna ligger ca 400 meter från Wieselgrensplatsens spårvagnshållplats och förskolan i direkt anslutning till busshållplatsen vid Lantmannagatan vilket ger en god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Bedömning ur social dimension

De nu föreslagna bostäderna bedöms kunna påverka trygghetssituation i närområdet positivt.

Under det pågående arbetet med anslutande detaljplan för *Rambergsstaden – Verksamheter söder om Wieselgrensplatsen* har det visats sig att ett bostadsinnehåll inte är möjligt där. Närområdet kommer därför att domineras av storskaliga verksamheter såsom badhus, ishall, fotbollsarena och sjukhus. Även om verksamheternas öppettider bidrar till att människor rör sig i området vid olika tider på dygnet bedöms bostäder kunna bidra positivt till tryggheten.

Studentbostäderna ligger ca 400 meter från Wieselgrensplatsen och spårvagnshållplatsen där vilket ger en god möjlighet att nyttja både lokal service och den övriga stadens utbud.

God tillgänglighet till förskola är viktigt ur jämställdhetssynpunkt och social synpunkt och den föreslagna etableringen sydväst om Ramberget bedöms bidra positivt till denna dimension.

Förskolans placering i anslutning till Ramberget bedöms som positiv ur verksamhetsperspektiv och barnperspektiv men topografin innebär att markarbeten krävs för att tillgängliggöra uteytorna.

Den föreslagna parkeringsanläggningen storlek behöver utredas i den vidare planprocessen men anläggningen bör i största möjliga utsträckning integreras med bostäder och eventuella lokaler för att i sig inte riskera att bidra till otrygghet.

Samverkan

Facklig samverkan är inte aktuell i ärendet

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Skissförslag
3. Utdrag från översiktsplan
4. Utdrag från Göteborgs Utvidgade Innerstad (GUI)
5. Illustration av samrådsförslag för angränsande detaljplan

Protokollsutdrag

forskoleforvaltningen@forskola.goteborg.se

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden beslutar att ansöka om planbesked.

Ansökan om planbesked innebär att exploateringsnämnden lämnar in ett förslag till prövning av ny bebyggelse eller ändrad markanvändning till stadsbyggnadsnämnden. Det åligger stadsbyggnadsnämnden att besluta om positivt eller negativt planbesked.

Positivt planbesked innebär att en detaljplan startas för det aktuella området. Vid positivt planbesked anger stadsbyggnadsnämnden även vilket år detaljplanen avses starta.

Beskrivning av ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden ansöker om planbesked för bostäder, förskola och parkeringsanläggning på tre tomter öster om Inlandsgatan.

Föreslagen bebyggelse omfattar fastigheterna Brämaregården 737:740, del av Brämaregården 737:739, Brämaregården 737:752 samt Rambergsstaden 733:43 och delar av Rambergsstaden 733:137 och Rambergsstaden 733:403. Fastigheterna ägs av Göteborgs kommun.

Översiktsplan anger *Blandad stadsbebyggelse* för alla tre tomterna.

Tomterna omfattas av *Göteborgs utvidgade innerstad* (GUI) som visar en ny gatustruktur med bebyggelsekvarter.

Tomt 1 och 2 ingick i program för Wieselgrensplatsen m.m. som avbröts 2022. Wieselgrensplatsen pekas i översiktsplanen ut som en tyngdpunkt och Hjalmar Brantingsgatan som ett omvandlingsstråk.

Tomt 1 ligger söder om korsningen mellan Inlandsgatan och Virvelvindsgatan strax söder om Hjalmar Brantingsgatan. Tomten utgörs idag till största del av en asfalterad yta som används för markparkering. Vissa delar av tomten utgörs av grässlänter.

Parkeringen förvaltas av exploateringsnämnden medan slänterna förvaltas av stadsmiljönämnden. Parkeringen upplåts med kortsiktigt lägenhetsarrende till närliggande bostadsrättsförening.

Gällande detaljplan anger att området endast får användas för biluppställning och möjliggör en parkeringsanläggning i åtminstone två plan.

Tomt 2 ligger norr om korsningen mellan Inlandsgatan och Västra Stillestorpsgatan och utgörs också till största del av asfalterade ytor för markparkering samt grässlänter. Inom tomten finns också låga garagelängor. Parkeringarna används troligen av angränsande bostadsrättsförening men avtal för detta saknas.

Gällande detaljplan anger att området endast får användas för biluppställning och byggrätt finns för låga garagelängor.

Tomt 3 ligger söder om korsningen mellan Inlandsgatan och Västra Stillestorpsgatan och utgörs till största del av en sluttande gräsyta med solitära träd och buskar samt delar av Rambergsvägen.

Gällande detaljplan anger att området endast får användas för biluppställning och möjliggör en parkeringsanläggning i åtminstone fyra plan.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen bedömer sammantaget att planansökan är viktig för att bidra till bostadsförsörjningen samt möjliggöra parkering i anslutning till verksamheterna väster om Inlandsgatan om det skulle visa sig nödvändigt.

De föreslagna studentbostäderna bedöms inte generera något betydande behov av förskoleplatser men i stadsdelen finns redan ett behov och kommande bostadsutveckling i närområdet kommer att generera ytterligare ökat behov.

Att bostadsutveckla de nu aktuella tomterna är ett viktigt komplement till den anslutande detaljplanen för *Rambergssstaden – Verksamheter söder om Wieselgrensplatsen*. Under arbetet med den detaljplanen prövades möjligheten att även skapa byggrätter för bostäder men detta föll på grund av andra ytanspråk samt ljus- och ljudstörningar från fotbollsarenan. Behovet av bostäder är stort och bostäder i anslutning till verksamheterna och längs Inlandsgatan bedöms som positivt ur trygghetssynpunkt.

Om det visar sig nödvändigt så kan den nu föreslagna parkeringsanläggningen bli en del i lösningen på parkeringsbehovet som uppstår inom detaljplanen för *Rambergssstaden – Verksamheter söder om Wieselgrensplatsen*. Parkeringsanläggningen avses då finansieras genom parkeringsköp. De kommunala verksamheterna väster om Inlandsgatan är långsiktiga vilket bedöms kunna ge en god förutsägbarhet för exploatören som utför parkeringsanläggningen.

Tomt 1 Antalet tillkommande bostäder beror delvis av storleken på en eventuell blivande parkeringsanläggning. Parkeringsanläggningen kan komma att behövas för de angränsande verksamhetsområdets parkeringsbehov men också för det behov som uppstår i samband med tillkommande bostäder samt för eventuell ersättning av nuvarande markparkering. Det faktiska parkeringsbehovet behöver alltså utredas närmare i detaljplaneskedet. Anläggningen bedöms kunna bli rationell utan invändiga ramper eftersom befintliga höjdskillnader på platsen nyttjas för att nå de tre parkeringsplanen.

Bostäderna bör i största möjliga utsträckning sammanbyggas med parkeringsanläggningen för att bidra till god stadsmiljö och trygghet. Framst studentbostäder mindre än 35 m² bedöms bli aktuellt med avseende på trafikbullersituationen samt den tänkta lösningen där bostäder och parkeringsanläggning sammanbyggs.

Skyfall behöver hanteras inom tomten för att belastningen inte ska öka på omgivande ytor vilket kan påverka exploateringen. Primärt föreslås skyfall hanteras i en öppen lösning längs Inlandsgatan alternativt en lösning under mark.

I den bullerutredning som togs fram i samband med detaljplan för *Rambergssstaden – Verksamheter söder om Wieselgrensplatsen* anges att ”verksamheten vid idrottsplatsen i de flesta fall inte torde ge upphov till olägenhet för människors hälsa på ett avstånd av 100 meter från arenan. Inom ett avstånd på 50 – 100 meter anges liten risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa”.

Med utgångspunkt i detta behöver en lämplig bebyggelsestruktur studeras vidare under kommande planarbete. Möjligheterna kan också komma att påverkas av en eventuell utvidgning av arenan. Om det visar sig möjligt med bostäder närmare arenan än 100 m bör en kvartersstruktur med enkelsidiga studentbostäder runt delar av parkeringsanläggningens sidor utredas som ett alternativ men i nu aktuell ansökan visas ett alternativ med ett punkthus. Lösningen med ett punkthus ansluter väl till närliggande område i öster och även i detta fall bör bostäderna i största möjliga utsträckning sammanbyggas med parkeringsanläggningen för att minska intrycket av den.

Utformning och placering av byggnadsvolymer behöver även utföras med hänsyn till det blivande sjukhuset på andra sidan av Inlandsgatan.

Förslaget möjliggör ca 110 studentbostäder och ca 185 parkeringsplatser. Längs Virvelvindsgatan föreslås en lägre byggnadsvolym och i anslutning till den en terrass för de boendes utevistelse. En takterrass på punkthuset föreslås som en kompletterande yta för utevistelse.

I markplan mot korsningen Inlandsgatan/Virvelvindsgatan möjliggörs lokalytor. En större andel handel bör om lämpligt tillåtas i detaljplanen för att över tid kunna ersätta parkering och ge en flexibilitet med utgångspunkt i behoven.

Om en alternativ lösning med mer av kvartersstruktur blir aktuell bedöms ungefär lika många studentlägenheter rymmas men antalet möjliga parkeringsplatser minskar till ca 120.

Att endast bebygga platsen med en parkeringsanläggning enligt nu gällande detaljplan bedöms inte tillvarata situationen när närområdet utvecklas enligt ÖP.

Tomt 2 För att möjliggöra ytterligare studentbostäder och stärka Inlandsgatan föreslås även här kompletterande bebyggelse på stadens mark. En lågdel i tre våningar möter gatan samt en högdel med möjlighet till lokaler mot korsningen i söder. Förslaget skulle möjliggöra ca 115 studentbostäder och ansluta väl till angränsade bebyggelsestruktur i öster.

En kvartersstruktur bedöms i nuläget mindre lämplig med avseende på befintlig bebyggelse och ägarstrukturen med angränsande tomträtter för bostadsändamål. Tomtytan är relativt liten och ett punkthus föreslås för att på bästa sätt utnyttja platsen men bedöms inte utesluta en framtida utveckling med kvartersstruktur och alternativ gatusträckning om framtida möjligheter uppstår.

Skyfall bedöms inte kräva några större åtgärder inom denna tomt.

Tomt 3 Ansökan avser en förskola med åtta avdelningar men antalet kan komma att minska under planarbetets gång beroende på vad kommande utredningar visar avseende trafikbuller och möjliga uteytor mm. Bullerbelastningen är störst från Inlandsgatan varför byggnaden placeras i väster för att bidra till avskärmning. Utöver detta bedöms ca 3 meter höga bullerskärmar behövas längs gatan som komplement. Även buller från verksamheterna på andra sidan Inlandsgatan behöver utredas för bedömning av eventuella åtgärder.

För att möjliggöra så stor uteyta som möjligt föreslås att den västra delen av Rambergsvägen smalnas av och göras om för endast gång- och cykeltrafik. För övrig

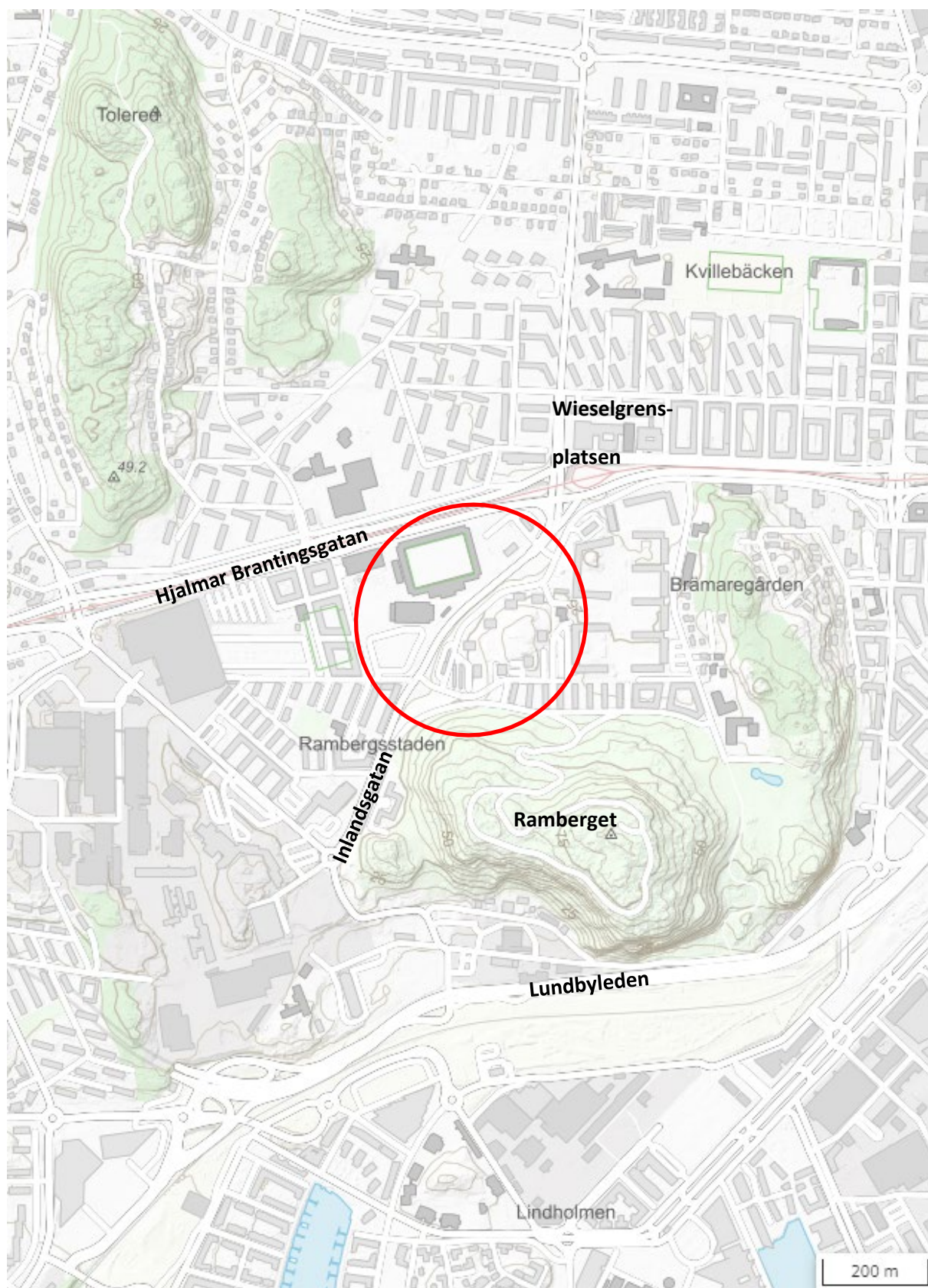
fordonstrafik bedöms användning av Västra Stillestorpsgatan fungera bra. Nuvarande gatuparkeringen på Rambergsvägen behöver ersättas i närområdet vilket eventuellt skulle kunna ske längs Virvelvindsgatan samt eventuellt till en del i den nu föreslagna parkeringsanläggningen. I efterföljande arbete behövs en beläggningsutredning tas fram för att se hur/vem som använder gata för parkering.

Norra delen av tomten påverkas av ytvattenflöden vid skyfall liksom Västra Stillestorpsgatan och Inlandagatan vilket kommer att påverka höjdsättning av mark och byggnader. Skyfallsytor bedöms behövas inom förskoletomten för att inte öka belastningen på omgivande fastigheter.

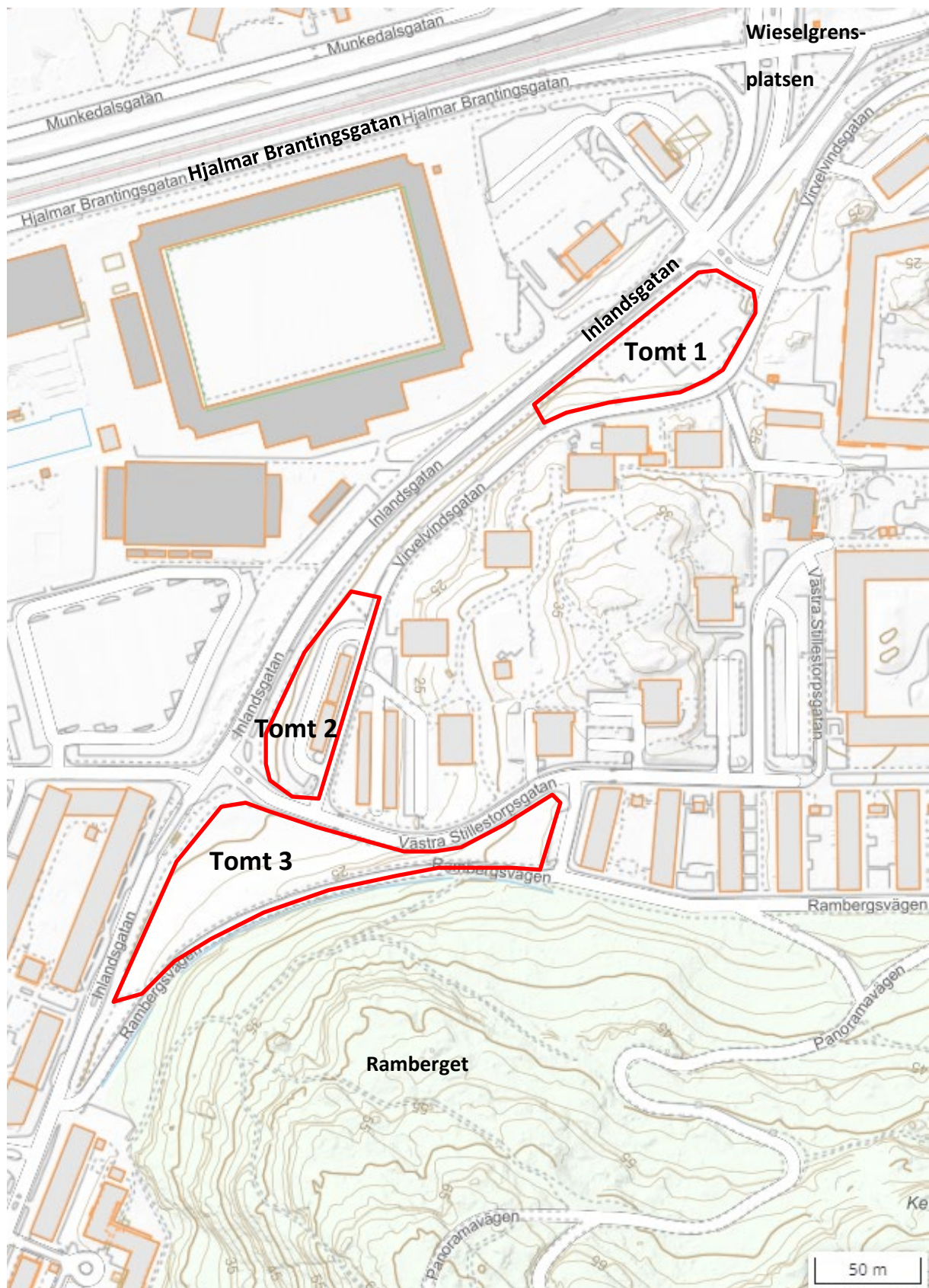
Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

Marie Persson
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta



Skissförslag



Tomt 1

Tomt 2

Tomt 3



Tomt 1 från norr



Tomt 2 från norr

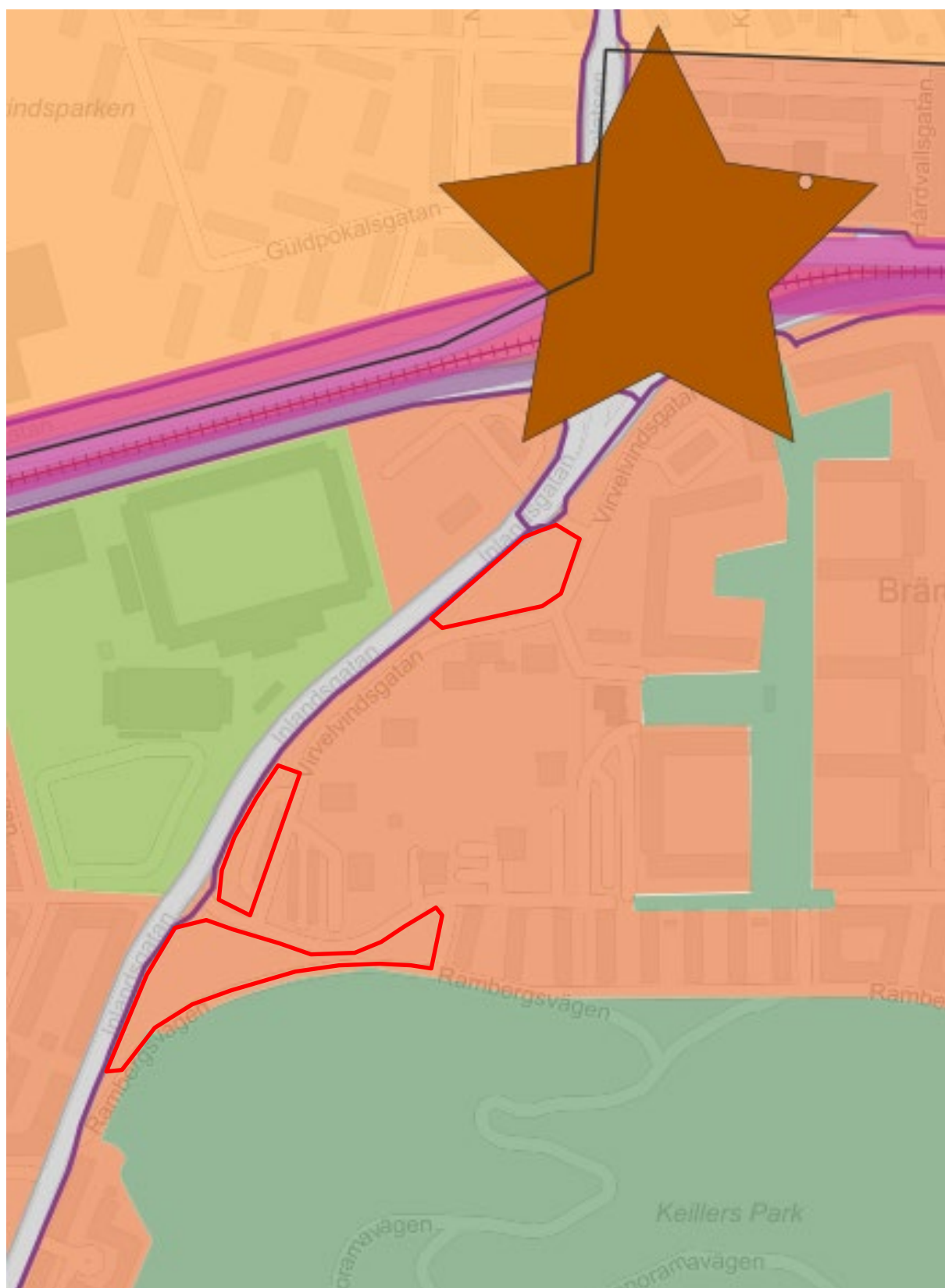


Tomt 2 & 3 från nordost



Tomt 2 & 3 från nordväst

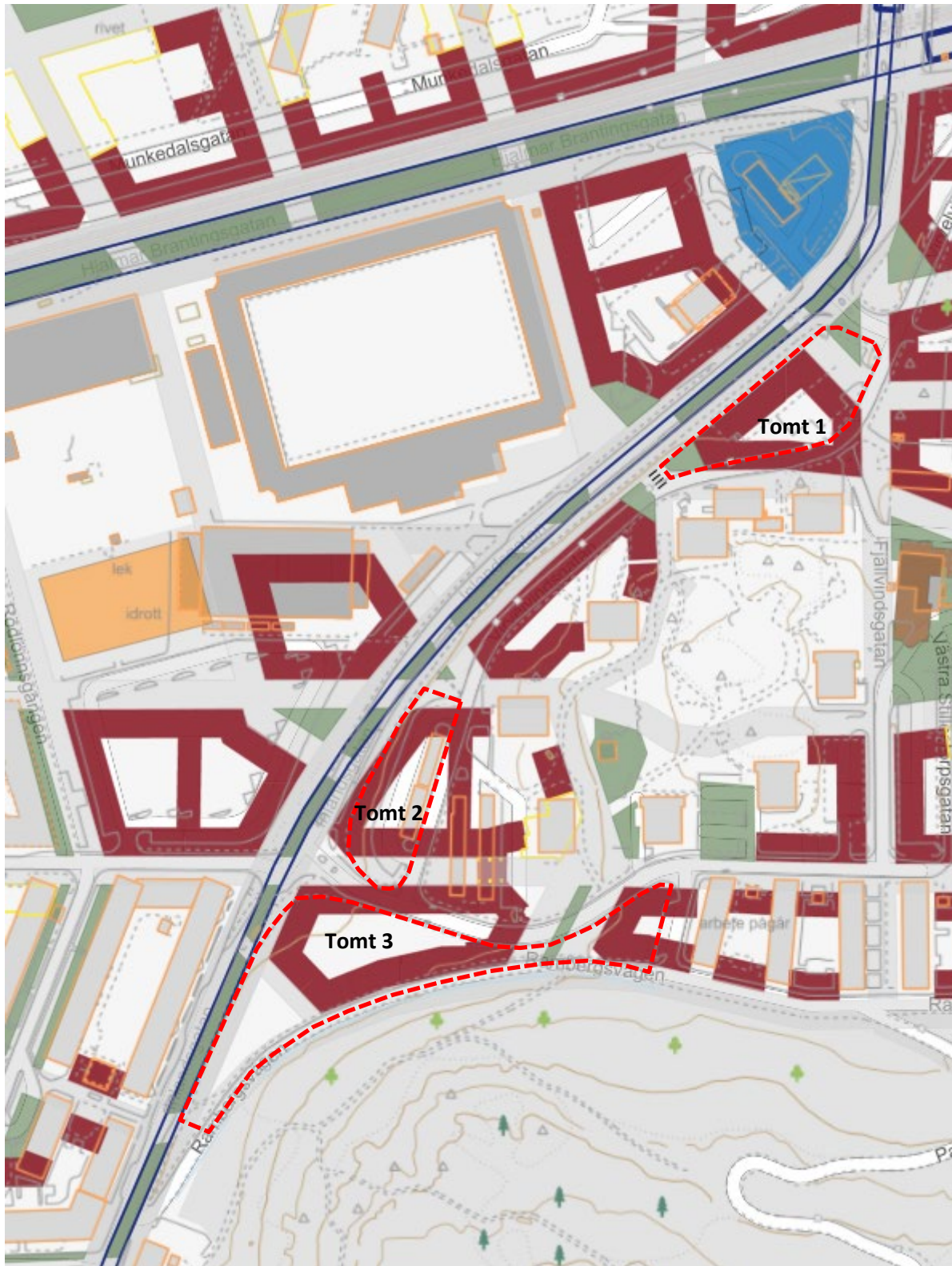
Utdrag från ÖP



— Föreslagna tomter

Utdrag från

Göteborgs utvidgade innerstad (GUI)



----- Aktuella tomter

**Illustration av samrådsförslag för
angränsande detaljplan**

Rambergsskogen – Verksamheter söder om Wieselgrensplatsen

