
Förprövningsrapport

**Planbesked för studentbostäder vid Myntgatan
(Brämaregården 5:5 med flera) inom stadsdelen
Brämaregården, dnr SBF-2023-00706**

2023-04-20

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	5
Bedömning	5
Översiktlig planering.....	6
Stadsmiljö	8
Kommunal service.....	13
Trafik och parkering.....	13
Teknisk försörjning och mark.....	14
Miljö- och hälsoaspekter.....	15
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	17
Slutsats	17
Sammanfattning och slutsats	17
Detaljplanarbete	18
Inkomna yttranden	18
Göteborg Energi AB	18
Kretslopp och Vatten	19
Kulturförvaltningen	20
Stadsledningskontoret.....	21
Park-och Naturförvaltningen.....	21
SBK Geotekniker.....	22
Stadsområde Hisingen	22
Stadsmiljöförvaltningen	28
Trafikkontoret	28

Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-00706

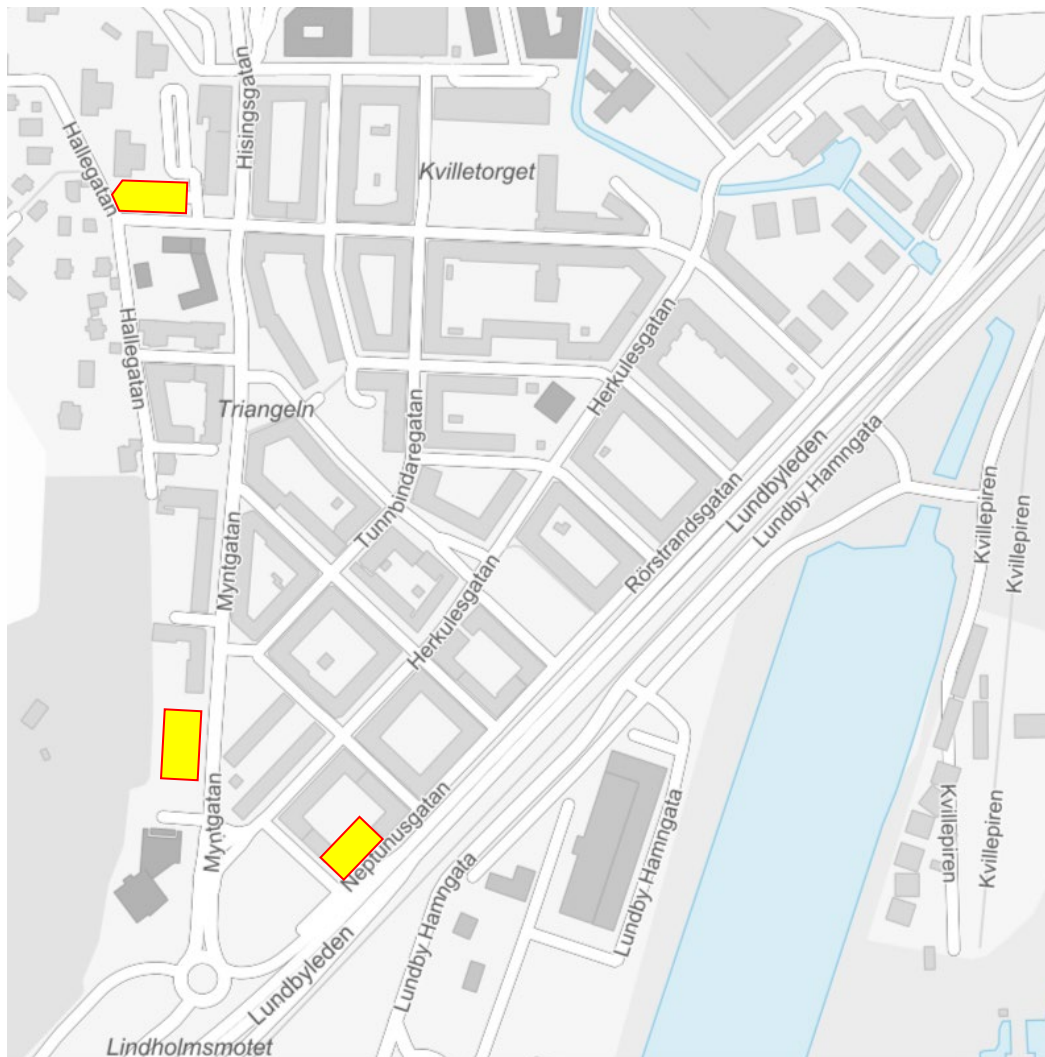
Handläggare SBK: Jonathan Granberg - Azarakhsh Sadeghzade

Stadsområde: Hisingen

Fastighet: Brämaregården 5:5, 7:13, 7:14 och 72:5

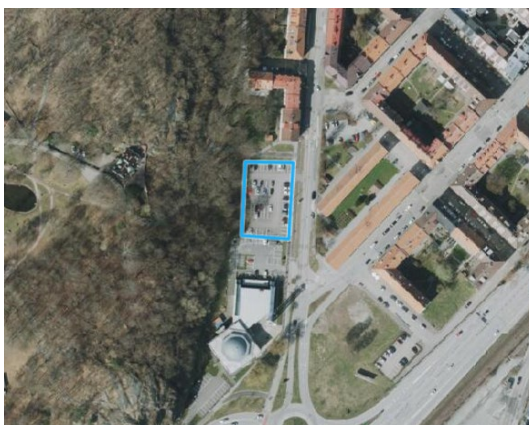
Sökande: Exploateringsförvaltningen (dåvarande Fastighetskontoret)

Inkommen begäran om planbesked avser tre geografiskt åtskilda områden i Brämaregården på centrala Hisingen. Det norra (A) vid Brämaregatan och det sydvästra (B) vid Myntgatan utgörs av markparkeringar medan det sydöstra (C) vid Neptunusgatan utgörs av en gräsyta i ett halvslutet landshövdingekvarter. Sammantaget föreslås ca 240 studentbostäder inom dessa tre områden i direkt eller nära anslutning till Myntgatan som är utpekad som stadslivsstråk i översiktsplanför Göteborg (antagen 2022-05-19).

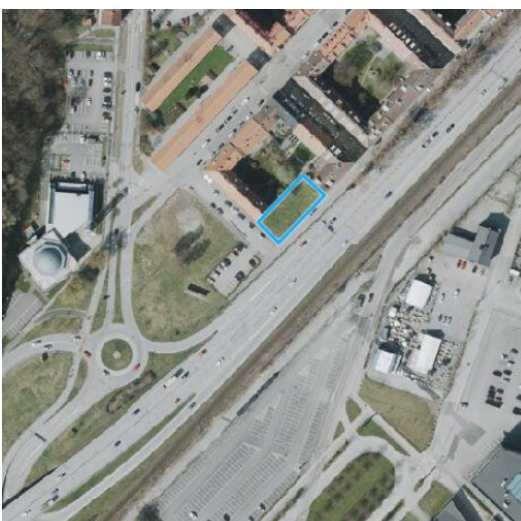




Det norra planområdet (A) vid Brämaregatan (Brämaregården 72:5)



Det sydvästra planområdet (B) vid Myntgatan (Brämaregården 5:5)



Det södra planområdet (C) vid Neptunusgatan (Brämaregården 7:14)

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, ligger planområde A och B på gränsen mellan markanvändningarna utvidgad innerstad (i väster) och stadskärna (i öster). Planområde C ligger inom markanvändningen stadskärna och gränsar till Lindholmens omvandlingsområde. Samtliga tre planområden ligger utmed ett utpekad stadslivstråk längs Myntgatan och vidare mot Pumpgatan. De strategiska förutsättningarna diskuteras närmare under rubriken 'översiktlig planering'. Utifrån markanvändningskartan bedöms inkommen ansökan om planbesked ligga i linje med översiktsplanen för de tre delområdena men en samlad bedömning behöver även ta ställning till översiktsplanens samlade intentioner på sikt där viktiga stadsutvecklingsstråk kommer kopplas kring Vågmästareplatsen och framtida potential behöver viktas mot den föreslagna utbyggnaden vid delområde A.

Planområde A berörs av detaljplan akt 1480-II-2841 (stadsplan) som anger garage och prickade mark (bebyggelse får ej uppföras) samt fastighetsplan (tomtindelning) 1480-III-4904.

Planområde B berörs av detaljplan akt 1480-II-3928 som främst anger parkering.

Planområde C är inte detaljplanlagt men gränsar till fastighetsplan (tomtindelning) 1480-III-1531 och stadsplan 1480K-II-2101.

Samtliga genomförandetider har upphört.

2017 gavs uppdrag att starta program för Wieselgrensplatsen och del av Hjalmar Brantingsgatan inom stadsdelarna Brämaregården och Rambergsstaden (dnr 0112717).

Program gick inte på samråd och fick beslut att avbrytas 2022-06-07. I

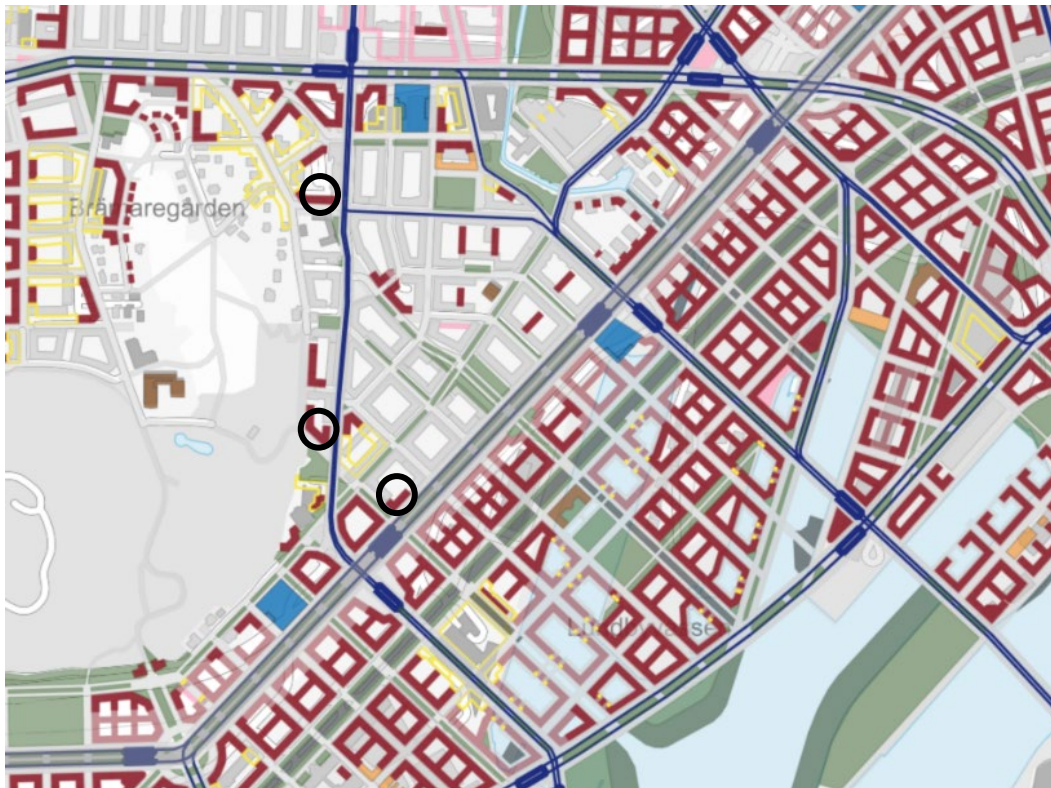
Stadsbyggnadsförvaltningens arbetsmaterial finns studier av ett stråk utmed Hjalmar Brantingsgatan och så även en samordning kring barriärbrytande åtgärder och platsbildande potential för att stärka stråk vid Vågmästareplatsen.

Bedömning

Behovet av studentbostäder bedöms som stort inom staden och bostadsformen har hållbarhetsfördelar genom att erbjuda fler antal bostäder per BTA utan krav på parkeringsplatser. Detta bidrar till den färdmedelsomställning som är en målsättning inom staden. Områdena bedöms ha mycket goda kollektivtrafiksförbindelser och Campusområdet vid Lindholmen nås inom gångavstånd. Det kommer däremot bli viktigt att beakta gestaltningen i en eventuellt kommande planprocess då upplevelseperspektivet utmed det utpekade stadslivsstråket är viktigt att beakta, ändå med en god utformning bedöms den tillkommande befolkningen och förtätningen vara gynnsam för stadslivsstråkets potential.

Respektive delområde omfattas av sina målkonflikter och utmaningar som behöver prövas och lämpligheten avvägas i kommande detaljplanearbete. För delområde A är det främst frågan om en god avvägning mot befintlig kulturmiljö inom ett område som är utpekad i bevarandeprogram för Göteborg. I delområde B är det främst frågan om utblickarna mot och entrén till grönområdet Keillers park samt Göteborgs moské som behöver beaktas. I delområde C är det främst närheten till Lundbyleden och frågorna om hälsa och säkerhet som kan avgöra ifall bostadsändamålet kan vara lämpligt eller en eventuell avvägning mot andra ändamål kan komma att bli aktuellt. Planarbetet bör därför

startas med att begära ett planeringsbesked från Länsstyrelsen. Denna frågeställning behöver även ses i relation till angränsande ytor norr om Lundbyleden som på sikt skall utvecklas till stadskärna samt en framtida omdaning av leden för att minska dess barriäreffekter.



Utsnitt ur Göteborgs utvidgade innerstad

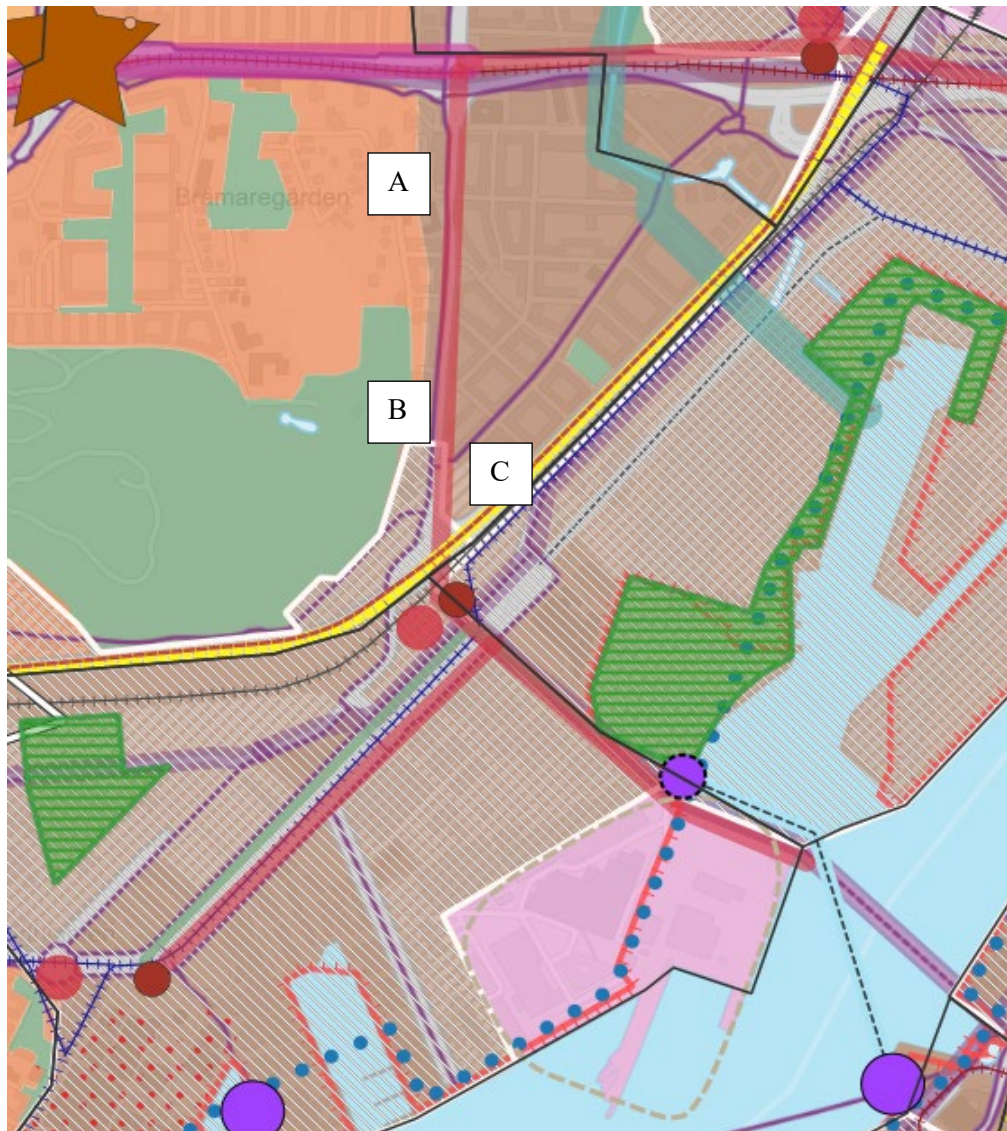
Området för planbesked berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringsnämnden (före detta Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden). Kontoret bedömer att planbeskedet till största delen är förenligt med det som föreslås i historisk stadsplaneanalys för området.

Den samlade bedömningen är att det anses positivt att pröva inkommen begäran om planbesked i detaljplan. Bebyggelsen bör dock sänkas för att anpassa sig väl till befintlig kulturmiljö. Utformningsbestämmelser ska reglera gestaltningen för att värna om de kvalitéer som bör prioriteras och eftersträvas utmed stadslivsstråket.

Översiktlig planering

De föreslagna områdena ligger utmed ett utpekat stadslivsstråk från Vågmästareplatsens hållplatsläge i norr utmed Myntgatan och vidare ned mot Pumpgatan och färjeläget intill Älven. På sikt kan kopplingen till city stärkas ytterligare med en gång- och cykelbro över älven mellan Hugo Hammarskaj och Packhuskajen. Stråket skall stärkas och utvecklas för upplevelse i ögonhöjd med fokus på gående och cyklister samt att de rekreativa värdena i stråket såsom närhet till parker och älven skall omhändertas och kopplas samman.

Delområdena utmed Myntgatan angränsar i söder mot Lindholmens omvandlingsområde vilket sträcker sig norr om Lundbyleden kring Myntgatan med förändrad markanvändning till stadskärna.



Översiktsplanens markanvändningskarta med delområdena utmarkerade

För Lundbyleden framhålls det på kort sikt finnas möjligheter att skapa barriärbrytande kopplingar vid strategiska platser. På längre sikt är inriktningen att den tyngre trafiken ska ledas runt staden med en omvandling av ledens funktion till en mer lokal utformning som integreras i den omgivande stadsmiljön med korsningspunkter i plan.

Direkt söder om leden från delområde C och B utmed stadslivstråket utpekas även en nod för stadsutvecklingen intill en systemviktig bytespunkt för kollektivtrafiken där en hållplats för Metrobuss i innerstadsringen planeras inom arbetet med koll 2035. Hållplatsläget vid Myntgatan/Pumpgatan är lite förskjutet mellan översiktsplan och målbilden för koll 2035 och behöver utredas vidare som bytespunkt för Metrobuss, Citybuss, Stadsbana och färja.



Flygvy från 2019 med de tre planområdenas lägen utmarkerade i gult och utpekade stadslivsstråket i rött

Inkommen ansökan bedöms ligga i linje med den strategiska planeringen. En viktig avvägningsfråga är beaktandet av de särskilt utpekade rekreativa värdena där entréområdet till Keillers park behöver besinnas vid delområde B. Utvecklingen mot stadskärna, nod för stadsutveckling samt läget för den systemviktig bytespunkten i anslutning till stadslivsstråkets barriärbrytande koppling förbi leden och kommande metrobusstation, gör det viktigt att ta hänsyn till den framtida utvecklingen i direkt anslutning till de södra delområdena.

Stadsmiljö

Planområdena ligger i gränssnittet mellan Brämaregårdens landshövdingehusvarter och det höglänta naturområdet vid Keillers park. Myntgatan är utpekade som ett stadslivsstråk som kommer förlängas mot älven via Pumpgatan genom det stadsomvandlingsområde, vilket planeras ske i Lindholmen enligt översiktsplan för Göteborg (antagen 2009-02-26). Denna gata utgör redan idag huvudstråket genom området intill de tre planområdena.

Gatan kantas av en väl sammanhållen småskalig bebyggelse i 3 våningar med vind. Tvärgatorna som ansluter i vinkel mot öster har skapat utrymme för grönskande ”pocket-parks” som skapar en luftighet i kvartersstrukturen åt öster. I väster är bebyggelsen mer sluten sånär som vid busshållplatsen Madängsgatan som ger en utblick mot Keillers park. De västra delarna av Myntgatan är även upptagna i bevarandeprogram för Göteborg (1999) och bevarandeprogram moderna Göteborg.

Utmed Myntgatan finns förutom bostadsbebyggelse med delvis verksamheter i bottenplan även ett tidstypiskt centrumhus i norr mot det upphöjda hållplatsläget vid Vågmästareplatsen, i anslutning till delområde A.

Delområde A

Delområde A utmed Brämaregatan angränsar till ett bebyggelseområde med sex stycken elvavåningshus i norr byggda efter att en äldre trähusbebyggelse revs 1957–1958, men som i övrigt är bevarad i slutningarna mot Keillers park utmed Hallegatan. Direkt söder om planområde A ligger Brämaregårdens kyrka med prästgård som är skyddad enligt kulturmiljölagen 4 kap. Området innehåller också Myntgatans centrumanläggning som är av byggnadshistoriskt och arkitekturhistoriskt intresse.



Centrumhuset som ligger i anslutning till delområde A, sett från norr

En knäckfråga för tillkommande bebyggelse är att pröva lämpligheten för tillkommande bebyggelse och dess gestaltning i relation till befintlig bebyggelsemiljö. Punkthusen uppfördes som fritt placerade ”hus i park” med en lätthet i miljön. Den kompakta volymen som föreslås behöver förhålla sig framförallt till centrumhuset när det gäller siktlinjer, luftighet och höjdförhållanden.

Det finns även brist på bostadsnära park i detta område.



Parkeringen och återvinningsstationen som utgör platsen för ny bebyggelse i delområde A. Punkthusenklaven är karaktäristisk i stadsmiljön, till vänster skimtar den äldre radhusbebyggelsen och till höger centrumhuset.



Förslag till ny bebyggelse enligt inkommen ansökan om planbesked vid delområde A.

Delområde B

Delområde B ligger direkt söder om bevarandeprogrammet och utgör del av den markparkering som ger utblick över Keillers park och de gångvägar som utgör dess entré norr om Göteborgs moské och söder om befintlig bostadsbebyggelse.

I söder vid Planområde B ges en visuell kontakt med grönområdet invid ett entréområde. Det kommer här bli viktigt att utformningen utmed stadslivsstråket beaktar denna kvalitet.

Längst i söder upphör gaturummets inramning i trafikutor och större impedimentsutor i utblickar mot Lundbyleden och Lindholmens siluett. Dessa ytor planeras på sikt koppla ihop staden förbi leden kring en nod för stadsutveckling med tillhörande bytespunkt som kan bli planförlagd på lång sikt.



Förslag till ny bebyggelse enligt inkommen ansökan om planbesked vid delområde B



Planområde B utgörs idag av en markparkering som samtidigt ger en utblick till Keillers park och gångvägen som utgör entré till naturområdet, en exploatering skulle bryta kontakten med grönska från gaturummet.

Enligt ÖP-karta för värden och hänsyn framgår att den västra sidan av Myntgatan är utpekad som värdefullt kulturlandskap och kulturmiljö med hänvisning till ”kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg – ett program för bevarande”. Delområde B ligger direkt intill ett område som är utpekad som ”ekologiskt särskilt känsliga område” vari förändringar ska ta särskild hänsyn till områdets ekologiska värden.

Delområde C

Delområde C avser att sluta ett halvslutet landshövdingekvarter. Området är utsatt för trafikbuller, bullerplank som finns utmed Lundbyleden idag bedöms enligt Trafikverket som undermåligt. Uppförande av byggnader enligt förslaget innebär minskad bullernivå för befintliga bostäder i kvarteret vilken bedöms som en positiv insats till kvarteret. Ett eventuellt detaljplanearbete här kan också behöva hantera frågan om det intilliggande bullerplanket vid Brämaregården 7:13 och 7:14 där det föreslås den nya exploateringen.

Området kring Neptungatan berörs av sättningsproblematik vilket omfattar bland annat delområde C. I det tidiga skedet bedöms inte detta problem innebära något förhinder för att exploatera fastigheten enligt förslaget men sättningsproblematiken ska tas hänsyn till och studeras vidare i detaljplaneskedet.



Delområde C utgörs idag av en gräsyta som skulle sluta ett halvslutet landshövdingekvarter.



Förslag till ny bebyggelse enligt inkommen ansökan om planbesked vid delområde C

Planområde B och C ligger inom område som omfattas av risk för översvämningar och höga vattenstånd varmed planeringsnivåer för nya byggnader ska följa tematiskt tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker inklusive tillhörande vägledning för planeringsnivåer i kustzonen.

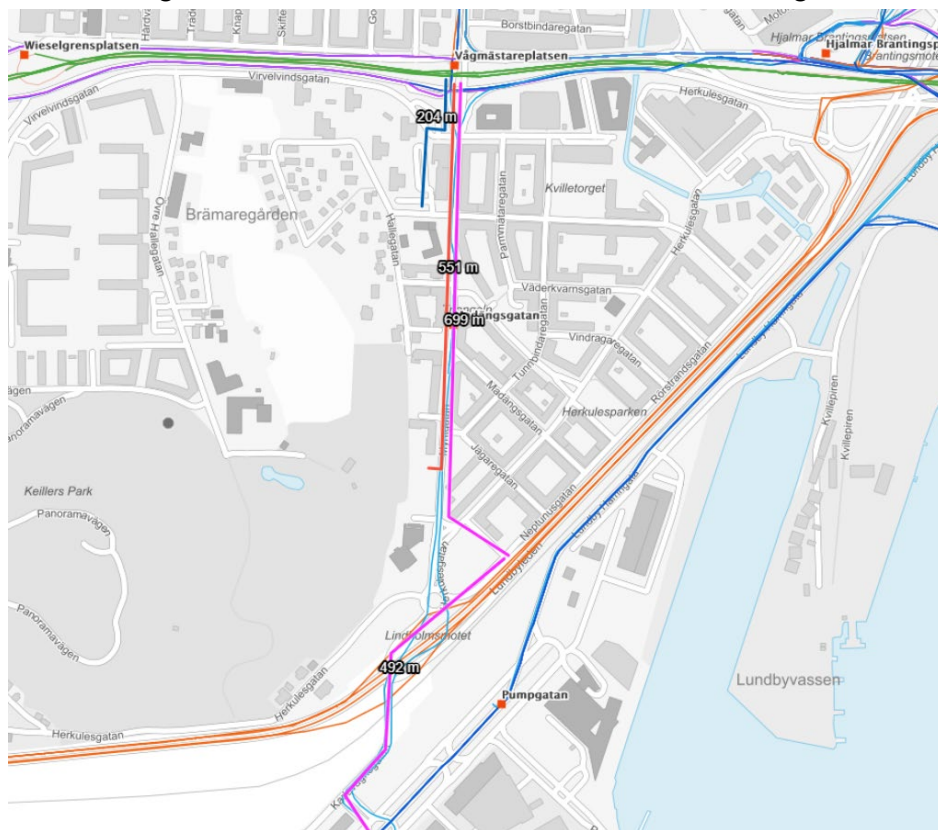
Kommunal service

Stadsledningskontoret har meddelat att de inte har någon erinran i ärendet då de anser att tillkommande exploatering inte bedöms medföra något tillkommande behov av kommunal service. Sluttningsvåningen på tomt B bedöms som alternativ till en parkeringsanläggning kunna inrymma en förskola med utevistelse på innergård och samnyttjande av anslutande parkytor. Inte aktuellt nu enligt stadsledningskontoret.

Utifrån nyckeltal avseende utbildningsplatser per hushåll utifrån boendetypologi (studentbostäder) kan behovet att i närområdet tillskapa utbildningsplatser vara begränsat men det finns andra aspekter av kommunal service som kan vara relevanta att undersöka i en kommande detaljplan. Finns det exempelvis behov av verksamheter eller vistelseytor för befintlig och kommande befolkning i närområdet för olika målgrupper, i synnerhet barn och unga. Detta kanske inte kommer påverka markanvändningen inom detta detaljplaneprojekt men kunskapsinsamling som görs i detaljplanearbetet bör bidra till en förståelse för vilka allmänna ytor eller verksamheter som kan bli viktiga för att stärka stadslivsstråket.

Trafik och parkering

Studentbostäder är positiva utifrån perspektivet hållbar mobilitet då de inte ställer krav på parkeringsplatser eller bedöms bidra till privatbilismens negativa konsekvenser i form av luftföroreningar, buller mm. Det kommer dock finnas behov att tillgodose tillräckliga ytor



Avstånd till kollektivtrafik

för cykelparkeringar i anslutning till bebyggelsen. Utbildningsplatserna vid Lindholmen ligger inom gångavstånd vilket betraktas som positivt. Det finns även goda förbindelser med Kollektivtrafik där respektive delområde når ett hållplatsläge inom ca 500 m.

Parkeringsfrågan aktualiseras dock av att tillkommande bebyggelse ligger på befintliga markparkeringsplatser. Vilka möjligheter finns att med tillkommande parkeringslösningar även hantera kringliggande parkeringsplatser i en omställning mot hållbarare mobilitet och en mer lämplig markanvändning.

Det finns ett viktigt gångstråk upp till Keillers park Vid delområde B. På sikt kan kopplingen till city stärkas ytterligare med en gång- och cykelbro över älven mellan Hugo Hammarskaj och Packhuskajen. För detta stråk gäller särskilt att stråket skall stärkas och utvecklas för upplevelse i ögonhöjd med fokus på gående och cyklister samt att de rekreativa värdena i stråket såsom närhet till parker om älven skall omhändertas och kopplas samman

Delområde A utgörs av en markparkering med återvinningsstation som upplåts till närliggande bostadsrättsförening med lägenhetsarrende. Denna har en uppsägningstid på 3 månader. Delområde B utgörs av markparkering vilken upplåts med lägenhetsarrende till parkeringsbolaget, med uppsägningstid på 1 månad.

Parkeringssituationen framhålls av socialförvaltningen som något som behöver utredas vidare.

- Socialförvaltningen framhåller nedanstående: SKA/BKA
- Behovet av service.
- Trygga och säkra vägar.
- Barriäröverbryggande åtgärder gentemot andra områden.
- Trafikbuller
- Parkeringsplatsbehovet.
- Att kopplingar eller sociala värden i, till och från Keillers park inte påverkas negativt (tomt B).
- Kollektivtrafik med anslutning till moskén.

Projektets Social komplexitetsnivå bedöms som 2.

Teknisk försörjning och mark

Kretslopp- och vatten ser inga hinder att pröva detaljplan men framhåller att skyfallssituationen behöver hanteras i ett tidigt skede vid planområde C där fördröjningsytor med stor sannolikhet kommer behöva avsättas på allmän platsmark för att inte försämra skyfallssituationen för befintlig bebyggelse. Detta behöver ses i relation till stadslivstråkets utformning västerut och de ytor som kan anses lämpliga i relation till framtida stadsutveckling mot stadskärna på gräsyterna direkt väster om detta område.

Det bör även uppmärksammas att det för planområde A bör hållas kontakt med Kretslopp- och vatten för att inte riskera påverkan på berganläggning, något som troligtvis inte påverkar möjligheten till byggnation men kan påverka entreprenadarbetet i senare skede.

Göteborgs Energi ser inga direkta hinder avseende teknisk försörjning men meddelar att ledningsflytt av fjärrvärme kan krävas vid cykelbana i anslutning till planområde B.

Marken inom området utgörs av lera och fyllning på lera. Marken inom område B och C ligger under Göteborgs stads prognosticerade nivå med avseende på översvämning. Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk handling enligt SBK:s kravspecifikation som beskriver markförhållandena och visar på markens lämplighet för detaljplanens innehåll. För område B behövs även en bedömning av risk för blocknedfall in på området med eventuella åtgärdsförslag.

Sammantaget bedöms det inte föreligga några hinder avseende mark eller teknisk försörjning som förhindrar ett positivt planbesked.

Miljö- och hälsoaspekter

De tre delområdena ligger inom Primärområdet Rambergsstaden som har en lägre andel höginkomsttagare, utbildningsnivå och andel i förvärsarbete än intilliggande Lindholmen som i kontrast utmärker sig som socioekonomiskt starkt i dessa avseenden vilken kan riskera att stärka Lundbyleden som en social barriär. Att på sikt arbeta för barriärbrytande åtgärder och ny gestaltning utmed stadslivsstråket som bättre förbinder primärområdena kring goda mötesplatser skulle bedömas som positivt. Flödena av studenter som har möjlighet att bo och verka mellan dessa områden bedöms även bidra positivt till att stärka den sociala kopplingen mellan stadsdelarna.

Även i norr kan Hjalmar Brantingplatsen betraktas som en fysisk barriär. Myntgatans förläggning utgörs här av den nybyggda Gustaf Daléngsgatan och det kan bedömas som lämpligt att på sikt beakta hur utformningen kring Vågmästareplatsen skulle ha potential att utvecklas med en omställning mot hållbart resande. Här finns parkeringsytor som skulle kunna samordnas med en minskad väginfrastruktur (se underlag till program för Wieselgrensplatsen.)

Studentbostäder finns i området men i liten omfattning varmed ett tillskotts framhålls som positivt. Ökat antal studenter anses öka social blandning inom området vilket bedöms som positivt.

Områdets identitet med en tydlig bebyggelsekaraktär bör vara i fokus för ny exploatering som bör förhålla sig till befintlig bebyggelse.

Göteborgs moské är en målpunkt för hela staden och socialförvaltningen framhåller vikten av att stärka kollektivtrafiken till denna plats med tätare avgångar och alternativa busslinjer.

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden med särskilda åtgärder.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Projektet har bäring på stadens miljö- och klimatprogram. Exploatering med effektivare nyttjande vid förtätning, men grönområde tas i anspråk.

Grönområdet är karterat som ädellövsskog och uppväxta träd riskerar behöva fällas. Tomt B gränsar till Keillers park som är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt område. Bebyggelse behöver anpassas för att skydda träden.

Tomt A ingår i, och tomt B angränsar till, miljön Hallegatan - Rambergsskolan (Brämaregården 37: B) som är utpekad i stadens bevarandeprogram Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – ett program för bevarande – Del I. Tomt A ingår även i miljön Höghus, Vågmästareplatsen, utpekad i kulturmiljöprogrammet Moderna Göteborg – Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Delområde B gränsar till Keillers park som är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt område. Hänsyn behöver tas till befintliga träd och de rekreativa värden som tillgängligheten med en tydlig entré bidra med.

De rekreativa värdena för stadslivsstråket utmed Myntgatan är utpekade som särskilt viktiga och ska utgå från gående och cyklisters upplevelse i ögonhöjd. Det finns även behov av förstärkningsåtgärder för befintliga grönytor och behov av kompensationsåtgärder. Det finns även brist av bostadsnära park för delområde A. Sammantaget bör det i en kommande detaljplan beaktas hur de markparkeringar som ligger i anslutning till nu föreslagna bebyggelse kan införlivas för att tillskapa och stärka de rekreativa värdena utmed stadslivsstråket och möta de behov som finns av gröna vistelsezoner, inte minst utifrån barn och ungas perspektiv som särskilt skall beaktas enligt barnkonventionen. Det är även viktigt att ge ökad tillgänglighet till gröna vistelsezoner för de människor som har begränsad möjlighet att nå höjdpartierna i Keillers Park.

Vid planområde A finns en angränsande parkeringsyta intill centrumanläggningen som ägs av kommunen i ett område med mycket goda kollektivtrafikförbindelser. Punkthusen är planerade som "hus i park" medan dagens användning utgörs av ett flertal parkeringsytor som karaktäriserar området som trafikplats och begränsar de kvalitativa utblickarna från bl.a. Vågmästareplatsens upphöjda spårvagnsläge och de flöden av människor som utgår därifrån mot det utpekade stadslivsstråket. Det bedöms lämpligt att i kommande detaljplan undersöka möjligheten att med tillkommande bebyggelse rama in ett parkområde med god entré från kollektivtrafiken i detta strategiska läge.



Stadslivsstråket nordliga anslutning till Vågmästareplatsen bär idag karaktär av trafikplats med stora markparkeringsytor. Samtidigt finns här brist på bostadsnära park och de rekreativa värdena är utpekade som särskilt viktiga utmed Myntgatan

För delområde B bör det även beaktas vilket parkeringsbehov som finns för Göteborgs moské och hur den sammantagna utformningen på befintliga markparkeringar kan hanteras för att tillskapa tillgängliga parkytor och gröna siktlinjer mot ett entréområde till

Keillers park från Stadslivsstråket. Med tillkommande bebyggelse stärks behovet ytterligare av att värna ett mellanrum som stärker kopplingen till grönområdet och bevarar siktlinjerna för Göteborgs moské.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Programarbete pågår för Lindholmen (dnr: 0637/16) som angränsar mot området kring Lundbyleden. Inom detta område sker även förlängningen av det utpekade stadslivsstråket. En kommande detaljplaneprocess bör beakta hur tillkommande bebyggelse påverkar den kommande utvecklingen mot markanvändningen för stadskärna kring Myntgatans möte med Lundbyleden i avstämning med Programarbetet.

Ett eventuellt detaljplanearbete här kan också behöva hantera frågan om det intilliggande bullerplanket vid Brämaregården 7:13 och 7:14, vilket är undermåligt idag.

Det vore önskvärt att fram en markanvändnings-analys för Kvilleområdet för att titta på förhållandet mellan gröna ytor, parkering, och byggnadsvolym för att få en uppfattning av hur det ser ut inom området. Parkeringsytan bakom centrumhuset som äges av kommunen idag kan exempelvis utredas som en potentiell plats för att skapa park. Det finns brist på stadsnära park Kring området.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Föreslaget innebär uppförande av studentbostäder på tre tomter i Brämaregården i lämpligt läge med tillfredställande infrastruktur. Detta innebär en positiv insats till dagens behov om studentbostäder i staden.

Det anses positivt att pröva inkommen begäran om planbesked i detaljplan. Bebyggelsen bör dock sänkas för att anpassa sig väl till befintlig kulturmiljö och utformningsbestämmelser reglera gestaltningen för att värna om de kvalitéer som bör prioriteras och eftersträvas utmed stadslivsstråket. Enligt översiktsplanen ska inriktningen vara den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Respektive delområde omfattas av sina målskonflikter och utmaningar som behöver prövas och lämpligheten avvägas i kommande detaljplanearbete. För delområde A är det främst frågan om en god avvägning mot befintlig kulturmiljö inom ett område som är utpekad i bevarandeprogram för Göteborg. I delområde B är det främst frågan om utblickarna mot och entrén till grönområdet Keillers park och Göteborgs moské som behöver beaktas. I delområde C är det närheten till Lundbyleden och frågorna om hälsa och säkerhet som kan avgöra ifall bostadsändamålet kan vara lämpligt eller en eventuell avvägning mot andra ändamål kan komma att bli aktuellt. Planarbetet bör därför startas med att begära ett planeringsbesked från Länsstyrelsen. Denna frågeställning behöver även ses i relation till angränsande ytor norr om Lundbyleden som på sikt skall utvecklas till stadskärna samt en framtida omdaning av leden för att minska dess barriäreffekter.

Detaljplanarbete

Markanvisning ska ske i ett separat ärende. Försäljning av marken ger intäkter till staden, väl utbyggd infrastruktur och mindre utbyggnad av allmän plats bidrar till att projekten bedöms resultera i exploateringsekonomiskt överskott.

Anpassningar till kulturmiljön kommer innebära ett minskat antal lägenheter. Detta bör utredas i ett tidigt skede för att hitta en balans mellan gestaltningskrav och exploateringsekonomi.

Föreslagen exploatering innebär att nuvarande lägenhetsarrenden för parkering och återvinningsstation avslutas. Detaljplanearbetet bör inkludera även en studie om alternativa lösningar i angränsande ytor för att ersätta bland annat befintliga markparkeringar som kommer att försvinna till följd av föreslagen byggnation.

Tomt C är en relativt liten exploatering och bör utvecklas av exploatör till B för att bli en rationell förvaltningsenhet, kan bli en och samma detaljplan. Enligt Park- och naturförvaltningen kan förstärkningar ske i befintliga grönområden, detta tillsammans med eventuella kompensationsåtgärder kan innebära kostnader för exploateringsekonomi.

Det bedöms lämpligt att i kommande detaljplan undersöka möjligheten att med tillkommande bebyggelse rama in ett parkområde med god entré från kollektivtrafiken i parkeringsytan vid Delområde A, intill centrumanläggningen.

Förslaget innebär exploatering på tre separata tomter med varsina frågor. Detaljplanearbetet föreslås drivas som två enskilda ärenden. Delområde A kan drivas som en enskild detaljplan medan delområde B och C kan sammanläggas.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Stadsledningskontoret, SBK Geotekniker, SDF Hisingen, Stadsmiljöförvaltningen (dåvarande miljöförvaltningen) samt Park- och naturförvaltningen och Trafikkontoret för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

GENAB: Göteborg Energi Nät AB har granskat rubricerat ärende. Den tillkommande byggnationen bedöms kunna anslutas till befintligt elnät utan behov av nya nätstationer. Längs med fastighetsgränserna finns befintliga elledningar som skulle kunna komma i konflikt med byggnationen om denna kräver spontning i gatumark. Ev. ledningsflyttar bekostas av exploatören.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Område A

- Fjärrvärme och gas finns i området och har inga synpunkter på översänd handling
- Fjärrkyla finns inte i området

Område B

- Fjärrvärme finns i området och beroende på grundläggning av byggnaden så kan befintlig fjärrvärmeledning behöva flyttas. Ledningen är förlagd ca 50 cm utanför fastighetsgräns i GC-bana
- Fjärrkyla och gas finns inte i området

Område C

- Fjärrvärme, fjärrkyla och gas har inget att erinra

Kretslopp och Vatten

Kretslopp och vatten ser utifrån ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men det är viktigt att skyfallssituationen hanteras i ett tidigt skede.

- Skyfallssituationen vid område C är problematisk och kommer behöva utredas mer under ett eventuellt planarbete. Det kommer behöva hittas ytor där skyfallsvattnet kan hanteras så det inte skadar befintlig eller planerad bebyggelse.
- Det kommer med stor sannolikhet behöva avsättas ytor på allmän platsmark för att fördröja dagvattnet innan det ansluts till avloppssystemet.

Planen har inte granskats utifrån ett avfallsperspektiv.

Det behöver tas fram en dagvatten- och skyfallsutredning tidigt i planarbetet.

VA-ledningar: Generellt för alla områden är att kapaciteten i avloppsledningsnätet är mycket begränsad, så det kommer behöva avsättas ytor på allmän platsmark för att minska belastningen på det allmänna VA-ledningsnätet.

A) Området är välförsörjt av allmänna VA-ledningar. Det finns en dagvattenledning norr om området samt en kombinerad avloppsledning och en dricksvattenledning söder om fastigheten i Brämaregatan.

B) Det finns allmänna VA-ledningar i Myntgatan.

C) Det finns en dricksvattenledning och kombinerad avloppsledning i Pallasgatan och en kombinerad avloppsledning i Neptunusgatan.

Skyfall: Skyfallssituationen vid område A och B ser god ut. Inom område A och B så ansamlas en volym om 20 m³ vardera. Det är en mindre mängd vatten som ansamlas på områdena och vattendjupet hindrar inte framkomligheten till fastigheten. För område C är skyfallssituationen mer komplicerad. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn flödar vatten från Neptunusgatan in till innergården där vattnet sedan blir stående. Vattendjupet vid ett klimatanpassat 100-årsregn är upp mot 0,6 meter på innergården och 0,7 meter på Neptunusgatan. Vid område C är vattenvolymen kring 400 m³.

Om en byggnad placeras enligt förslaget innebär det att vattnets naturliga flödesväg blockeras och vattnet styrs åt annat håll och riskerar att försämma situationen inom planområdet och för kringliggande fastigheter, vilket skulle strida mot Jordabalken och TTÖPen. Det behöver därför hittas en yta där vattnet kan hanteras. Skyfallssituationen behöver utredas mer i ett eventuellt planarbete.

Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Kulturförvaltningen

Ärendet: Göteborgs kulturförvaltning har tagit emot rubricerat ärende för yttrande och vill med anledning av detta framföra nedanstående synpunkter. I ärendet har även arkeolog Johan Thörnqvist medverkat.

Beskrivning av ärendet: Aktuell ansökan om planbesked omfattar tre tomter för sammanlagt ca 240 studentbostäder belägna vid Myntgatan (tomt A), Brämaregatan (tomt B) samt Neptunusgatan (tomt C) i Brämaregården. Tomterna utgörs av kommunal mark och har identifierats inom arbetet med Utvidgad innerstad. Föreslagen exploatering innebär att nuvarande lägenhetsarrenden för parkering och återvinningsstation avslutas.

Tomt A ingår i, och tomt B angränsar till, miljön Hallegatan - Rambergsskolan (Brämaregården 37: B) som är utpekad i stadens bevarandeprogram Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – ett program för bevarande – Del I. Tomt A ingår även i miljön Höghus, Vågmästareplatsen, utpekad i kulturmiljöprogrammet Moderna Göteborg – Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Bakgrund: Höghuset vid Vågmästareplatsen uppfördes i slutet av 1950-talet och består av sex punkthus om elva våningar, fritt placerade som ”hus i park”. Därtill hör ett tidstypiskt centrumhus (Myntgatans centrumanläggning). Höghuset intill Vågmästareplatsen utgör ett tidstypiskt inslag i stadslandskapet.

Miljön Hallegatan – Rambergsskolan överlappar tidigare nämnda miljö och som, utöver centrumanläggningen, bland annat omfattar bostadsbebyggelse längs Hallegatan och Myntgatans västra sida samt Brämaregårdens kyrka med prästgård (1925). Bostadsbebyggelsen består av ett flertal villor samt flerbostadshus från första halvan av 1900-talet.

Miljöerna omfattar en blandad bebyggelse som vuxit fram under relativt lång tid och speglar den lokalhistoriska utvecklingen. Området innehåller också enskilda byggnader som är intressanta från byggnadshistorisk och arkitekturhistorisk synpunkt. Särskilt relevanta för det här ärendet är Brämaregårdens kyrka med prästgård samt Myntgatans centrumanläggning.

Brämaregårdens kyrka uppfördes efter ritningar av den välkände arkitekten Sigfrid Ericson och stod klar 1925. Samtidigt byggdes en prästgård på den anslutande tomten mot Hallegatan. Kyrkan och prästgården är båda utformade i 1920-talsstil. De har tegeltäckta sadeltak, fasader klädda med locklistpanel och klassicistiska detaljer, bland annat pilastrar och runda eller halvcirkelformade fönster. Kyrkans hörntorn är ett viktigt blickfång i gatubilden.

Myntgatans centrumanläggning omfattar ett par byggnader uppförda 1958 efter ritningar från HSB:s arkitektkontor. En påbyggnad har gjorts. Byggnaderna är av sten i 3 våningar med indragen takvåning. Gatufasaden har en strikt ”pelarindelning” och mellandelar som omfattar breda fönster samt väggpartier klädda med glaserade plattor.

Förvaltningens yttrande: Bebyggelsen inom Tomt A upplevs enligt skissförslaget relativt kompakt, i jämförelse med de intilliggande höghusens lätthet och fria placering som följer idén om ”hus i park”. Kulturförvaltningen bedömer att placeringen av bebyggelsen är lämplig, men förordar ett alternativt förslag som inte förtar lättheten i miljön eller där byggnadshöjden närmre förhåller sig till centrumanläggningens och därmed underordnar sig höghusen samt kyrktornet.

Enligt skissförslaget avviker den föreslagna bebyggelsen inom Tomt B och C till intilliggande kvartersbebyggelses byggnadshöjder. Kulturförvaltningen anser att de föreslagna byggnadernas höjder bör anpassas så att de förhåller sig till befintlig kvartersbebyggelses takfots- och nockhöjder.

Stadsledningskontoret

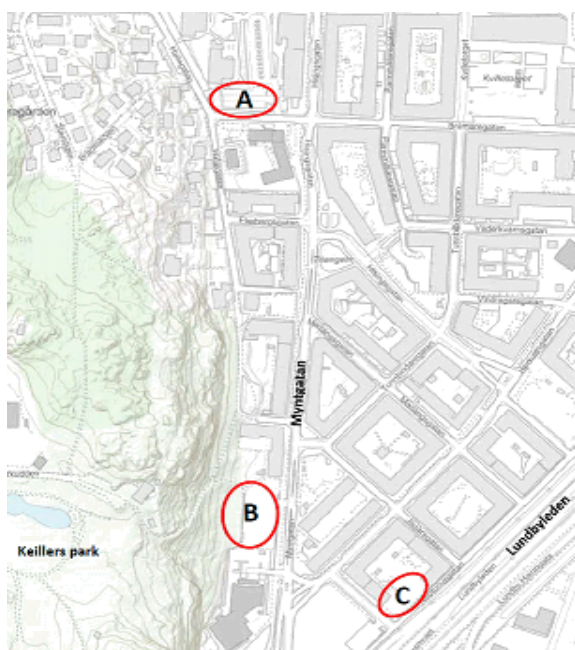
Slutsatsen är att den aktuella exploateringen inte bedöms medföra något tillkommande behov av kommunal service varför stadsledningskontoret avstår från att lämna ett eget yttrande i ärendet.

Park- och Naturförvaltningen

Ansökan om planbesked föreslår att pröva exploatering för sammanlagt cirka 240 studentbostäder på tre tomter i Brämaregården, Lundby. Tomterna, som ligger vid Myntgatan, Brämaregatan och Neptunusgatan utgörs av kommunal mark och ligger inom prioriterat utbyggnadsområde. Två av platserna, A och B enligt bild nedan, består i dagsläget av markparkeringar, plats C består av en grönyta som fastighetsförvaltningen förvaltar. Förslaget innebär att befintliga lägenhetsarrenden för markparkering och återvinningsstation upphör.

Enligt Grönstrategins riktvärden finns tillgängliga park/natur-tytor inom rimligt avstånd för tomt B och C medan det för tomt A är brist.

Park- och naturförvaltningen har tidigare svarat Fastighetsförvaltningen i ärendet och uttryckte då ett behov av förstärkningsåtgärder i befintliga grönområden samt kompensationsåtgärder.



- Bedömning av förslaget: Park- och naturförvaltningen bedömer att förslaget som helhet kan vara möjligt och vill framföra följande synpunkter:
- Förvaltningen ser positivt på att pröva markparkering för bebyggelse.
- Som tidigare nämnt skapas med eventuell exploatering ett behov av förstärkningsåtgärder i befintliga grönområden samt troligtvis kompensationsåtgärder.
- Tomt B angränsar till Keillers park, ett område utpekad som ekologiskt särskilt känsligt område. Tidigare har förvaltningen gjort bedömningen att eventuell exploatering inte får påverka träden och att bebyggelsens utformning och placering måste anpassas för att skydda dem. Byggnationen får inte heller påverka sociala värden eller kopplingar i parken. Denna bedömning kvarstår.
- Längs gatan vid Tomt B står en trädrad som bör värnas. Så också träden inom tomt A.
- Tomterna har identifierats inom arbetet med Utvidgad innerstad. I bilaga 3, utdrag ur Utvidgad innerstad, som följer fastighetsförvaltningens TU föreslås också en förlängning av Keillers park, söder om tomt B, ett område som idag är moskéns parkering. Då kompensationsåtgärder och förstärkningsåtgärder följer planansökan kan detta område med fördel inkorporeras i planområdet (samt att inom planarbetet utreda moskéns parkeringsbehov), också för att bidra till att omhänderta parkbristen för tomt A samt skapa tillgängliga parkdelar i Keillers park som i dagsläget till stor del är otillgängliga.

SBK Geotekniker

I förprövningar utförs en förenklad geoteknisk kartavläsning. Om detaljplanen startas behövs en komplett kartavläsning inför startmötet.

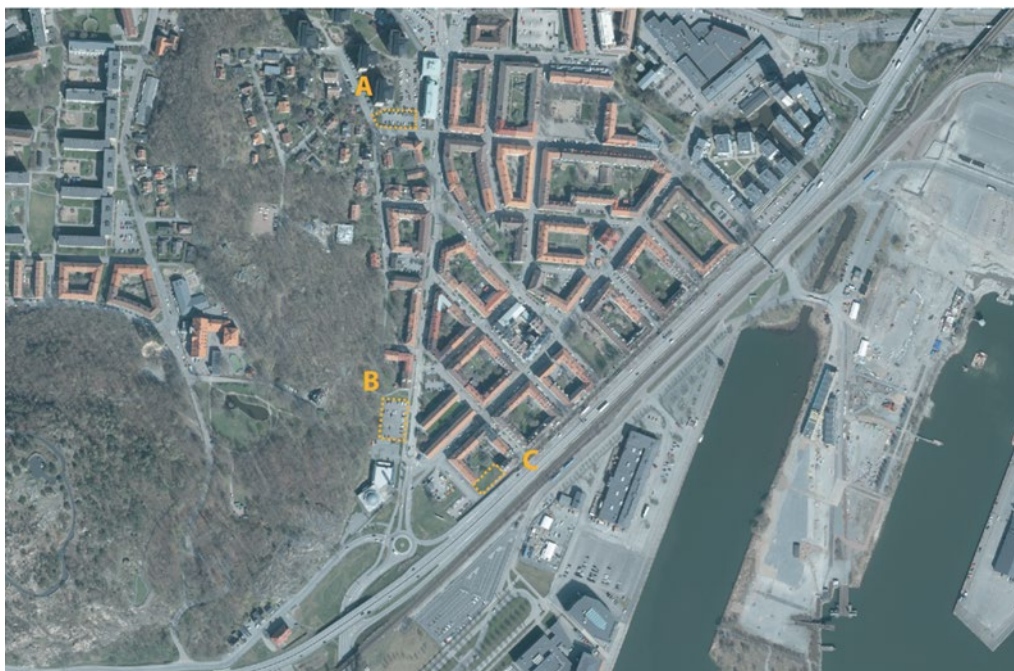
Marken inom området utgörs av lera och fyllning på lera. Marken inom område B och C ligger under Göteborgs stads prognosticerade nivå med avseende på översvämning. Vid utbyggnad inom område A kan det komma att bli aktuellt med restriktioner/anvisningar för entreprenadarbetet (även vid geotekniska undersökningar). Restriktionerna kan t.ex. vara val av arbetsmetod, en lägsta plushöjd för sprängning/pålning eller dylikt arbete, begränsade svängningshastigheter osv. Remiss ska skickas till Kretslopp och Vatten.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk handling enligt SBK:s kravspecifikation som beskriver markförhållandena och visar på markens lämplighet för detaljplanens innehåll. För område B behövs även en bedömning av risk för blocknedfall in på området med eventuella åtgärdsförslag.

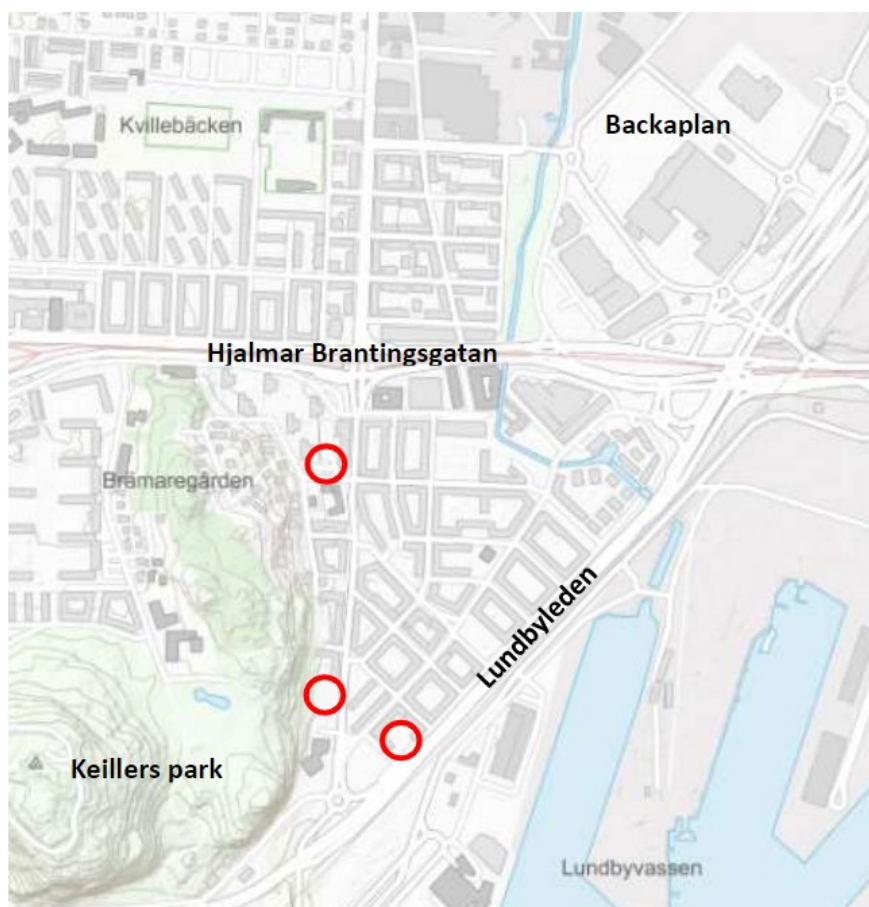
Förutsatt att ovanstående beaktas ser jag inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för studentbostäder vid Myntgatan.

Stadsområde Hisingen

Ärendet: Fastighetsförvaltningen har tagit fram ett planförslag avseende sammanlagt cirka 240 studentbostäder vid Myntgatan (tomt A), Brämaregatan (tomt B), respektive Neptunusgatan (tomt C) i Brämaregården. Tomterna utgörs av kommunal mark och har olika förutsättningar i form av läge och nuvarande användning. Tyngdpunkterna vid Backaplan och Wieselgrensplatsen ligger strax nordost respektive strax nordväst om de aktuella tomterna. Tomterna avgränsas vidare av Lundbyleden och Hamnbanan i öster samt söder och Hjalmar Brantingsgatan i norr.



Ortofoto med de tre markerade tomterna. Myntgatan (tomt A), Brämaregatan (tomt B) samt Neptunusgatan (tomt C).



Tomterna markerade i ett större sammanhang.

Tomt A: Utgörs i dagsläget av en markparkering inklusive återvinningsstation som upplåts till en närliggande bostadsrättsförening med lägenhetsarrende. Denna har en

uppsägningstid på 3 månader. Ersättningsparkering bedöms inte kunna anordnas inom ramen för projektet, återvinningsstationen anses däremot kunna kompenseras på annan plats med liknande arrendevillkor.

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.

Skissförslaget möjliggör totalt 96 studentlägenheter inom tomt A.

Tomt B: Denna tomt utgörs till del av markparkering vilken upplåts med lägenhetsarrende till parkeringsbolaget, med uppsägningstid på 1 månad. Skissförslaget visar att en parkeringsanläggning kan anordnas i slutningsvåningen 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.

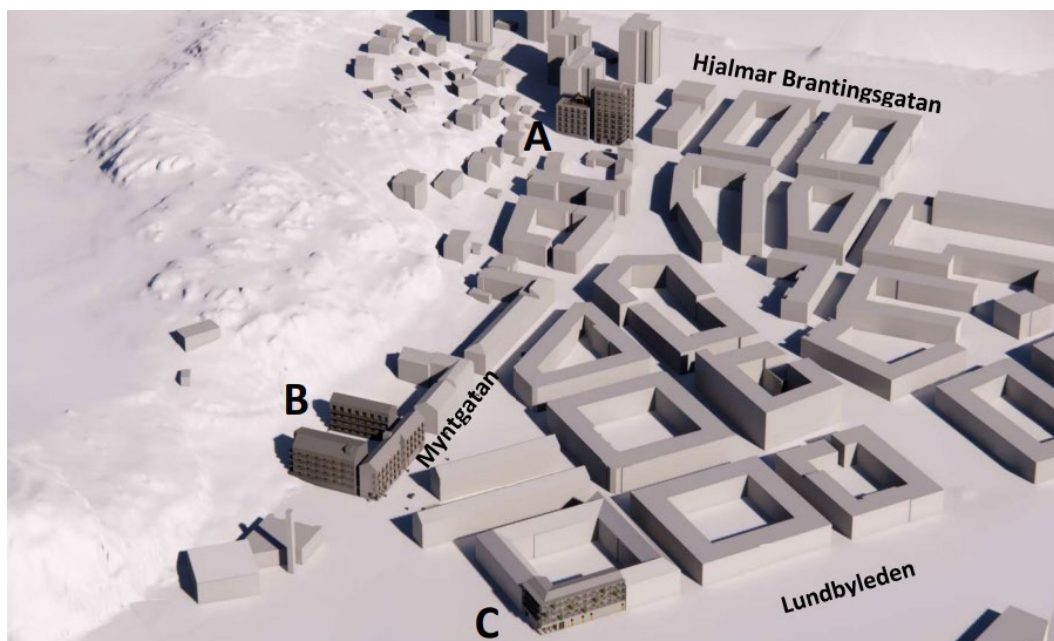
Tomten ligger i anslutning till område som omfattas av Bevarandeprogram 1999 och utgörs till en del av grönytor samt uppvuxna träd. Dessa kommer behöva fällas vid en exploatering av denna del. Park- och naturförvaltningen påtalar att tomten gränsar till de delar av Keillers park som pekats ut som ekologiskt särskilt känsligt område och utgör en del av ett större område med ädellövskog. En eventuell byggnation får, enligt park- och naturförvaltningen, inte påverka träden och bebyggelsens utformning samt placering måste därför anpassas då träden ska skyddas. Byggnationen får heller inte påverka sociala värden eller kopplingar i parken.

113 studentlägenheter möjliggörs enligt skissförslaget inom tomten.

Tomt C: Består av en gräsbevuxen rivningstomt i ett befintligt kvarter. Föreslagen exploatering ligger i anslutning till Lundbyleden, men bedöms inte komma i konflikt med kommande infrastrukturåtgärder. I området är trafikbullernivåerna höga vilket påverkar planlösningen och gör att enkelsidiga lägenheter endast kan placeras mot innergården.

Studentbostäder alstrar förhållandevis få bilrörelser, men den sammantagna trafikallstringen 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 detaljplanprocessen för att fastställa hur många parkeringar som behövs för den tillkommande bebyggelsen.

27 studentlägenheter möjliggörs inom tomten enligt skissförslaget.



Skissförslaget

Tomterna har alla närhet till det allmänna VA-ledningsnätet och ingen utbyggnad krävs i förhållande till det. Fördröjning av dagvattnet kommer dock sannolikt 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, därför kommer särskilda åtgärder för detta område behöva utredas i detaljplaneskedet.

Enligt planansökan bedöms projekten 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 i Rambergstaden 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.

Förhållande till ÖP och andra styrdokument: Strategi för Göteborg 2035, som anger att Göteborg ska växa och utvecklas på ett hållbart sätt, anger att samtliga tomterna ligger inom prioriterat utbyggnadsområde och som ett centralt förnyelseområde.

Bebyggelseförslaget överensstämmer med nuvarande översiktsplan som anger att tomt B och C är lokaliserat i bebyggelseområde, med grön- och rekreationsytor, tomt A anges som del i ett utredningsområde under diskussion. Den nya översiktsplanen, anger tomt A som en del av stadskärnan, tomt B och C är till hälften del av stadskärnan och till andra hälften del av den utvidgade innerstaden. Sammanfattningsvis överensstämmer därav planområdet med den nya översiktsplanen.

Förvaltningens överväganden

Demografi: Samtliga tomter ligger geografiskt belägna i primärområdet Rambergstaden, vilket i sin tur gränsar till Lindholmen, Kvällebacken och Kyrkbyn. I Rambergstaden är andelen höginkomsttagare något lägre, likaså är utbildningsnivån och andelen förvärvsarbetande (i jämförelse med snittet i Göteborg). Detta blir särskilt tydligt i jämförelse med angränsande primärområdet Lindholmen, som är ett starkt socioekonomiskt område. Förvaltningen menar att det är viktigt att stärka befintliga

kopplingar samt skapa nya mellan, i detta fall, Rambergsstaden och kringliggande områden för att brygga över barriärer. Detta gäller inte minst Lindholmen och Biskopsgården. Staden ska uppmuntra till möten och därmed skapa en mer sammanhållen stad.

Bostäder: Utifrån statistik kan utläsas att det finns en mindre andel större bostäder, knappt 11% av bostäder är större än 80 kvadratmeter, i Göteborgs som helhet är samma siffra cirka 33%. Knappt 60% av bostäderna i Rambergsstaden är hyresrätter och drygt 40% är bostadsrätter. Statistiken visar att Rambergsstaden saknar bostäder som är egenägda, vilket exempelvis gör det svårare att göra boendekarriär och stanna inom området. Andelen småhus i primärområdet är i princip obefintlig. Studentlägenheter finns i området, men i en väldigt liten omfattning. Förvaltningen ser att en blandning mellan både verksamheter, bostäder, bostadsstolekar och upplåtelseformer behövs för att uppnå en socialt blandad stadsdel. Utifrån det samt Rambergsstadens nuläge krävs en större andel småhus, bostäder med äganderätt och större bostäder i området. Med tanke på att studentlägenheter inte finns i någon större omfattning, ser förvaltning dock att det också hade varit ett välkommet tillskott.

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+ som innebär ett byggande av minst 7000 studentbostäder under perioden 2016 - 2026. Rent geografiskt ligger tomterna strategiskt bra för att fungera som studentlägenheter med närhet till Lindholmen och bra kopplingar över älven.

Planansökan beskriver att tomt C, som ligger i direkt anslutning till Lundbyleden, har höga trafikbullernivåer vilket påverkar planlösningen genom att enkelsidiga lägenheter endast kan placeras mot innergården. Ytterligare utredningar på detta kan behövas göras då förvaltningen ser att barn och unga är särskilt känsliga för buller då det kan störa koncentrations- och studieförmåga.

Kopplingar: Tomternas geografiska läge är fördelaktigt speciellt för studenter studerande på Lindholmen, men kopplingarna över älven är också bra med närhet till både Hisingsbron och färjeläget vid Lindholmsspiren. Det finns gång- och cykelvägar från samtliga tomter till Chalmers på Lindholmen, vilket är positivt. Utöver det finns goda möjligheter att ta sig både till fots och med cykel till närliggande områden, vilket är positivt för att minska bilberoendet. Att inte vara beroende av bil för att ta sig till och från arbete samt skola har flertalet fördelar, både hälso- och miljömässigt. Dessutom ger det fler människor möjlighet att själva styra över sin vardag.

För att ta sig till Lindholmen behöver man dock ta sig under Lundbyleden och Hamnbann vilka är tydliga fysiska barriärer. Därutöver är Rambergsstaden och Lindholmen två områden med skild socioekonomisk karaktär vilket också skapar sociala barriärer. Förvaltningen ser att det är av stor vikt att skapa bättre kopplingar över Lundbyleden, Hamnbanan samt mellan Rambergsstaden och Lindholmen. Kopplingarna ska ha tillgänglighet, trygghet och säkerhet i fokus. En ytterligare fysisk barriär är Hjalmar Brantingsvägen och även där behövs bättre kopplingar.

Identitet: Rambergsstadens identitet och historia präglas av både landshövdingehus och torghandeln på Kvilletorget. Förvaltningen ser det som viktigt att dessa delar uppmärksammas och att det vid nybyggnation inte endast är fokus på ny exploatering

eller bebyggelse utan att denna även hanterar områdets historia. Detta exempelvis genom att identiteten går igen i gestaltningen av ny bebyggelse och miljö.

Myntgatan har definierats av tidigare stadsdelsförvaltning för att ha potential att bli ett mer levande och intressant stråk präglad av mångfald och variation. Inte minst med Kvillesaluhall och Göteborgs moské som starka målpunkter. Förvaltningar ser att ny bebyggelse längs med gatan medför mer liv och rörelse vilket är positivt.

Kollektivtrafik: Busshållplatsläget Madängsgatan ligger i relativ anslutning till samtliga tomter och där passerar busslinje 99. Trots mindre frekventa avgångar kvällstid och helger, är turtätheten god. Tomt A, vid Myntgatan, ligger i närhet av spårvagnsläget Vågmästareplatsen och även tomt B samt C ligger på gångavstånd. Där passerar flertalet busslinjer samt spårvagnslinjer. Förvaltningen bedömer kollektivtrafiken som god.

Mötesplatser: Ramberget är ett landmärke och ett viktigt grönområde med sina motionsslingor, utsiktspunkter och Keillers park. Tomt B ligger i direkt närhet till Keillers park och i anslutning till tomten ligger en asfalterad gångväg som leder in till denna. Förvaltningen vill betona att kopplingar och sociala värden till Keillers park inte får påverkas negativt av den föreslagna planändringen.

Göteborgs moské, som ligger i närhet av både tomt B och C, är en målpunkt och mötesplats för hela staden. Denna behöver ytterligare lyftas fram och stärkas. Vid högtiden kommer många bilar till moskén och kollektivtrafiken dit behöver stärkas. Detta både i form av tätare avgångar och i form av alternativa busslinjer.

Parkering: Planförslaget beskriver att parkeringsytan som tomt A utgörs av inte kommer ersättas. Parkeringsytan som tomt B utgörs av kommer kunna ersättas både tillfälligt men skissförslaget pekar också ut en mer permanent lösning. Utredningar för att säkerställa att parkeringsbehovet är i balans med den förväntade realiteten kan behövas göras.

I förvaltningsremissen ombeds förvaltningen att svara på två frågor angående hinder för utvecklingen av området samt vad som är viktigt att utreda och behandla inför en eventuell kommande detaljplan. Socialförvaltningen ska även yttra sig gällande synen på planens sociala komplexitetsnivå och särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv.

1. Om ni ser några hinder för en utveckling av området enligt ansökan?

Socialförvaltningen Hisingen ser positivt på bebyggelseförslaget, men ser att en del saker behöver utredas innan en utveckling enligt planansökan kan ske.

2. Vad ni ser som viktigt för en eventuell kommande detaljplan att utreda och behandla?

- SKA/BKA
- Behovet av service.
- Trygga och säkra vägar.
- Barriäröverbyggande åtgärder gentemot andra områden.
- Trafikbuller
- Parkeringsplatsbehovet.
- Att kopplingar eller sociala värden i, till och från Keillers park inte påverkas negativt (tomt B).

- Kollektivtrafik med anslutning till moskén.

3. Särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv.

Se svar under punkt 2.

Avslutningsvis bedömer förvaltningen planens komplexitetsnivå till två. Planärendet avser en stor andel bostäder samt målkonflikter, men ingen service i form av förskola eller skola. Förvaltningen ser behov av att en socialkonsekvensanalys görs.

Stadsmiljöförvaltningen

Miljöförvaltningen ser att följande kan utgöra hinder mot fortsatt planarbete.

- Miljöförvaltningen är generellt positivt att använda redan ianspråktagen mark för exploatering. Här innebär det en förtätning på främst asfalterade parkeringsplatser.
- Luftutredning: Behöver göras.
- Miljöteknisk markundersökning: Behöver göras för alla tre delområden.
- Dagvatten: I området jobbar man att försöka separera kombinatet, vilket ett kommande planarbete kanske kan bidra med till en lösning på?
- Grönytefaktor: Målvärde ska redovisas vid startmöte och stadsbyggnadsförvaltningen har ansvar att bjuda in till ett möte att gå igenom beräkningsformuläret med viktning och val av olika grönytor.
- Mobilitethubb behöver utredas och ges plats för.

Fler synpunkter och underlag kommer att presenteras vid ett eventuellt startmöte.

Trafikkontoret

Trafikkontoret tillstyrker planansökan och skickar med följande synpunkter inför ett eventuellt detaljplanearbete:

- Parkering kommer att bli en viktig fråga för ett eventuellt detaljplanearbete här. Dels kommer ett eventuellt detaljplanearbete att behöva utreda hur många parkeringar som behöver ersättas, då exploateringen innebär byggnation på befintliga parkeringsplatser. En mobilitets- och parkeringsutredning kommer också att krävas för att fastställa hur många parkeringar som behövs för den tillkommande bebyggelsen.

I bifogat tjänsteutlåtande nämns att ersättningsparkering för tomt A inte bedöms kunna anordnas inom ramen för projektet. Idag är dock parkeringarna inom tomt A planlagda som parkering i garage för omkringliggande bostäder och är därför reglerade till dessa fastigheter. Utifrån det juridiska läget just nu bedömer trafikkontoret att ersättningsparkering behöver ordnas i den omfattning som parkeringarna har använts. Annars finns risk att planen överklagas och upphävs till följd av parkering. Ett fall som visat på just denna princip har staden nyligen hanterat i en detaljplan för bostäder vid Distansgatan/Marconigatan.

Samma princip om behov av ersättningsparkering gäller för tomt B, då parkeringarna där är reglerade till moskéns fastighet. Trafikkontoret ser att ett eventuellt detaljplanearbete här med fördel skulle kunna utreda möjligheten att

tillskapa ersättningsparkering i en gemensam parkeringsanläggning ovan mark, söder om moskén. En sådan hade kunnat vara till fördel för fler projekt i området, som väntar på att mark ska frigöras från befintliga markparkeringar.

- Studentbostäder alstrar förhållandevis få bilrörelser, men då exploatering sker nära Trafikverkets leder finns det ändå en viss risk att de kan komma att vilja se hur det påverkar deras led och trafikmot. Trafikverket har i andra projekt frågat hur staden säkerställer att det verkligen är studentbostäder som byggs, då byggnation av andra bostadstyper ger en annan trafikallstring.

Den sammantagna trafikallstringen från projektutvecklingen kommer också att påverkas av vilka typer av verksamheter som kommer att fylla de föreslagna lokalerna på de tre tomterna.

- Ett eventuellt detaljplanearbete här kan också behöva hantera frågan om det intilliggande bullerplanket vid Brämaregården 7:13 och 7:14, vilket är undermåligt idag.
- Trafikkontoret yttrar sig även över planen Vågmästaregatan (sbk dnr 0553/22) som ligger i närheten av fastigheterna Brämaregården 5:5 m.fl. Det vore önskvärt om staden kunde ta fram en markanvändnings-analys för Kvilleområdet för att titta på förhållandet mellan gröna ytor, parkering, och byggnadsvolym för att få en uppfattning av hur det ser ut inom området. Att göra en gemensam insats i och med aktuella planförfrågningar anser trafikkontoret vore väl investerad tid och resurser.