



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-28

Stadsbyggnadsnämnden 2023-04-25

Diarienummer SBF-2023-00706

(LIS diarienummer 0253/22)

Handläggare

Azarakhsh Sadeghzade

Telefon: 031-368 17 54

E-post:

Azarakhsh.Sadeghzade@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked samt uppdrag för studentbostäder vid Myntgatan (Brämaregården 5:5 med flera) inom stadsdelen Brämaregården

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för studentbostäder vid Myntgatan inom stadsdelen Brämaregården
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2025 och bedöms ta 2–3 år.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta två detaljplaner: detaljplan för studentbostäder på fastigheten Brämaregården 72:5 samt detaljplan för studentbostäder på fastigheterna Brämaregården 5:5 och Brämaregården 7:14, med standardförfarande.

Sammanfattning

Förslaget innebär uppförande av studentbostäder på tre tomter i Brämaregården i lämpligt läge med tillfredställande infrastruktur. Detta innebär ett positivt tillskott utifrån dagens behov av studentbostäder.

Det anses positivt att pröva inkommen begäran om planbesked i detaljplan. Bebyggelsen kan dock behöva sänkas för att anpassa sig väl till befintlig kulturmiljö och genom utformningsbestämmelser reglera gestaltningen för att värna om de kvalitéer som bör prioriteras och eftersträvas utmed stadslivsstråket.

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 och Göteborgs moské som behöver beaktas. I delområde C är det närheten till Lundbyleden och frågorna om hälsa och säkerhet som avgör om bostadsändamål är lämpligt eller annat ändamål får provas. Planarbetet bör därför startas med att begära ett planeringsbesked från Länsstyrelsen. Platsen 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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget och finansieras genom plantaxan.

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 gestaltningsskrav och exploateringsekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

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. Bostadsformen har hållbarhetsfördelar genom att erbjuda fler antal bostäder per BTA utan krav på parkeringsplatser. Områdena bedöms ha mycket goda kollektivtrafikförbindelser. Detta bidrar till den färdmedelsomställning som är en målsättning inom staden.

Planområde B, i söder, ligger invid grönområdet Kiellers park och en av entréerna till naturområdet. Det kommer här bli viktigt att utformningen utmed stadslivsstråket beaktar denna kvalitet. Keillers park är utpekad som "ekologiskt särskilt känsligt område" vari förändringar ska ta särskild hänsyn till områdets ekologiska värden. Eventuell exploatering får inte påverka träden och bebyggelsens utformning och placering måste anpassas för att skydda dem. Byggnationen får inte heller påverka sociala värden eller kopplingar i parken. Även trädrad vid delområden A och B bör värnas.

Det kommer med stor sannolikhet behöva avsättas ytor på allmän platsmark för att fördröja dagvattnet innan det ansluts till avloppssystemet.

Bedömning ur social dimension

Samtliga tre planområden ligger utmed ett utpekad stadslivsstråk längs Myntgatan och vidare mot Pumpgatan och färjeläget intill Älven. På sikt kan kopplingen till city stärkas ytterligare. 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. Förutom Lundbyleden och Hamnbanan vilka är tydliga fysiska barriärer, därutöver är Rambergsstaden och Lindholmen två områden med skild socioekonomisk karaktär vilket också skapar sociala barriärer. Staden ska uppmuntra till möten och därmed skapa en mer sammanhållen stad.

Socialförvaltningen lyfter upp vikten av en SKA/BKA analys, behovet av service, trygga och säkra vägar, barriäröverbryggande åtgärder gentemot andra områden, beaktande av kopplingar eller sociala värden i, till och från Keillers park (tomt B). Frågor kring trafikbuller, parkeringsbehov och kollektivtrafik kommer att behöva utredas inom planarbetet.

Det finns brist på bostadsnära park vid 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.

Socialförvaltningen bedömer 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. Sluttningsvåningen på tomt B bedöms som alternativ till en parkeringsanläggning kunna inrymma en förskola med utevistelse på innergård och samnyttjande av anslutande parkytor. Detta bedöms inte vara aktuellt idag 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, exempelvis behov av verksamheter eller vistelsezoner för olika målgrupper, i synnerhet barn och unga.

För att uppnå målet om en socialt blandad stadsdel, krävs det en större andel småhus, bostäder med äganderätt och större bostäder i Rambergsstaden. Med tanke på att studentlägenheter inte finns i någon större omfattning är det också ett välkommet tillskott. Att möjliggöra för fler studentbostäder bedöms påverka gruppen unga positivt. Fler boende bedöms även vara bra för området och studenter som boendegrupp bidrar till ökad mångfald i Rambergsstaden. Nyproducerade studentbostäder med nu gällande krav på tillgänglighet bedöms även ha bäring på integration, jämställdhet och mänskliga rättigheter.

Demografi: Samtliga tomter ligger geografiskt belägna i primärområdet Rambergsstaden, vilket i sin tur gränsar till Lindholmen, Kvillebäcken och Kyrkbyn. I Rambergsstaden 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. Det är viktigt att stärka befintliga kopplingar samt skapa nya kopplingar mellan, i detta fall, Rambergsstaden och kringliggande områden för att brygga över barriärer. Detta gäller inte minst Lindholmen och Biskopsgården.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger i Brämaregården på centrala Hisingen. Förfrågan innebär uppförande av ca 240 studentbostäder inom tre geografiskt åtskilda områden i anslutning till Myntgatan. 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.

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 stadslivsstråk längs Myntgatan och vidare mot Pumpgatan.

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 detaljplanelagt men gränsar till fastighetsplan (tomtindelning) 1480-III-1531 och stadsplan 1480K-II-2101.

Samtliga genomförandetider har gått ut.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i strategi för utbyggnadsplanering, trafikstrategi, grönstrategi, program etc.

Det anses positivt att pröva inkommen begäran om planbesked i detaljplan. Bebyggelsen kan dock behöva 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. 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.

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. Med en god utformning bedöms den tillkommande befolkningen och förtätningen vara gynnsam för stadslivsstråket.

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

utpekade 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 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.

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.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli relativt stort.

Bedömningen är preliminär. Nya bedömningar görs inom ramen för planarbetet. Då avgörs även om eventuellt underlag som sökanden (Exploateringsförvaltningen) har tagit fram inför planarbetet har tillräcklig kvalitet och relevans för att användas som underlag för planen.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Sammanvägning av måluppfyllelse visar att förslaget bidrar till en hållbar utveckling i staden enligt dagens riktlinjer och strategier.

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 och utreda områdets potential för att tillgodose behovet för i dagsläget bristande markanvändningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Karoline Rosgardt

Stadsbyggnadsdirektör

Tf. Avdelningschef Detaljplan