
Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Gropegårdsgatan
(Rambergsstaden 9:9) inom stadsdelen
Rambergsstaden**

2026-08-24

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	5
Bedömning	8
Översiktlig planering.....	8
Stadsmiljö	9
Kommunal service.....	11
Trafik och parkering.....	11
Teknisk försörjning och mark.....	12
Miljö- och hälsoaspekter.....	12
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	13
Slutsats	13
Sammanfattning och slutsats	13
Detaljplanarbete	14
Inkomna yttranden	15
Förskoleförvaltningen	15
Göteborgs Energi AB	16
Kretslopp och Vatten	16
Kulturförvaltningen	20
Miljöförvaltningen	21
Socialförvaltningen Hisingen	23

Ärendet

Diarienummer: SBF-2025-01511

Handläggare SBF: Fredrik Söderberg

Stadsområde: Hisingen

Fastighet: Rambergsstaden 9:9 och 733:393

Sökande: Framtiden Byggutvecklings AB

Göteborgs kommun äger Rambergsstaden 733:393, exploateringsförvaltningen har noterat att ett medgivande för tillskottsmark kan bli aktuellt.

Området ligger strax väster om Ramberget, vid Gropegårdsgatan och Inlandsgatan. Marken används idag i huvudsak för markparkering, men i mindre delar också som grön friyta.

Förslaget innehåller ca 250 bostäder samt ett parkeringshus.

Framtiden Byggutveckling beskriver att projektets grundidé bygger på att utnyttja detta strategiska och centrala läge, med närhet till handel, service och goda kommunikationer för förtätning. Den nya bebyggelsen avses skapa en stadsmässighet längs huvudgatorna samtidigt som den bildar en generös bostadsgård, så väl för de befintliga hyresgästerna som de nya boende som flyttar in i området. Projektet anges bidra till en mångfald av bostadsstorlekar i ett bestånd som idag har en relativt ensidig sammansättning av små lägenheter. Projektet uppges stämma med Framtiden-koncernens mål om en mer blandad stad och utgör ett viktigt bidrag till att öka byggtakten av bostäder. Framtiden verkar för att skapa stadsdelar med blandade upplåtelseformer och har möjlighet att uppföra både hyres-, bostads- och äganderätter i området.

Den nya bebyggelsen föreslås orienteras längs befintliga gator, med genomgående entréer från gata till gård och som sluter gaturummet och ges ett stadsmässigt uttryck med entréer mot gatan och lokaler i strategiska lägen. Hushöjden varierar mellan 5 och 7 våningar med den högsta delen mot huvudgatorna Inlandsgatan och Gropegårdsgatan.

Bäckedalsgatan och Västra Andersgårdsgatan förlängs med gångstråk genom portiker i dubbel våningshöjd genom den nya bebyggelsen. Dessa stråk binder ihop områdets norra och södra del och anges bidra till en rörelse genom området. Framtiden Byggutveckling beskriver att när den dag de befintliga bostadshusen uppnått sin livslängd och behöver rivas, kan kvarteret slutas till ett storgårdskvarter. Det nya p-huset i områdets norra del föreslås "kläs" med bostäder mot Gropegårdsgatan för att bidra till ett stadsmässigt uttryck längs gatan samt med ögon mot gatan kvällstid.



Orienteringsbild med plats för parkeringshus kombinerat med bostadshus till vänster i bild, och den större bostadsdelen till höger i bild.



Volymskiss över föreslagen bebyggelse, tillkommande byggnader i mörkare kulör.



Illustration med den föreslagna bebyggelsen i södra delområdet.

Styrande dokument och tidigare beslut

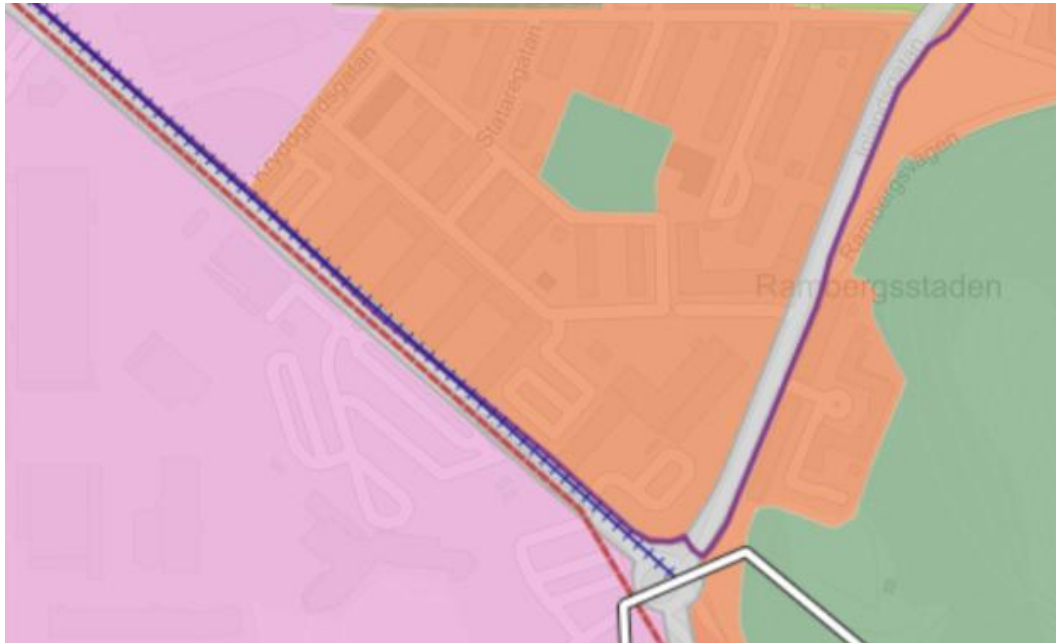
Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger området som Utvidgad innerstad, blandad stadsbebyggelse. Innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden) ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning. Inom området bör en differentiering av funktionsblandning och täthet kopplas till läge enligt följande:

- Hög exploateringsgrad med hög andel verksamheter och lägre bostadsinnehåll i noder.
- Medelhög exploateringsgrad med jämn blandning av bostäder och verksamheter i stråk.
- Lägre exploateringsgrad med högt bostadsinnehåll i mellanområden.

Vid förändringar ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll.

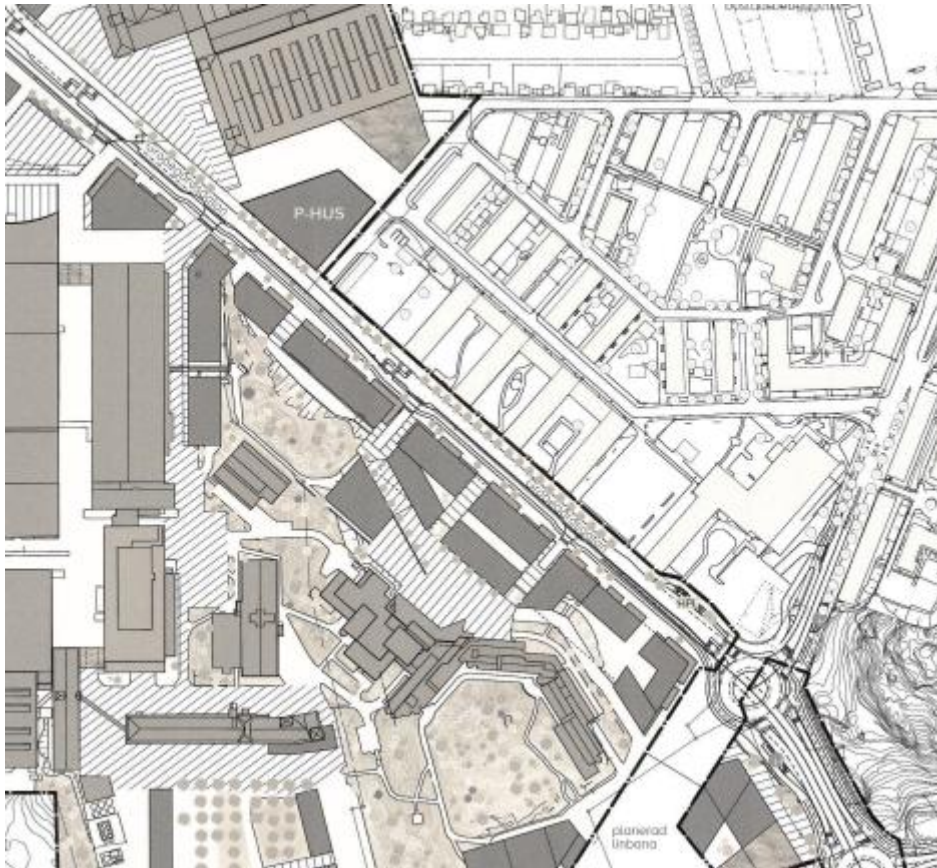
Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnad ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

I Gropegårdsgatan anger ÖP Gropegårdslänken, en framtida spårväg som sträcker sig mellan Hjalmar Brantingsgatan och Lindholmen. Hänsyn ska tas till reservatets läge och utbredning vid prövning av lov och då detaljplaner ska upprättas. I Gropegårdsgatan anges även ett metrobussanspråk, stråket kopplar mellan Hjalmar Brantingsgatan och Lundbyleden.



Utsnitt från översiktsplanens markanvändningskarta. De blå och röda strecken längs Gropegårdsgatan anger framtida spårväg respektive framtida metrobuss.

I anslutning till aktuellt område gäller en relativt ny detaljplan för Verksamheter m.m. vid Volvo Lundby, laga kraft 2019, som i stora delar ännu inte är utbyggd. Genomförandetiden går ut 2029-09-24. Den medger bland annat tillkommande bebyggelse på södra sidan Gropegårdsgatan i höjd med nu aktuellt förslag. Ett nytt parkeringshus har nyligen färdigställts vid Gropegårdsgatan direkt norr om nu aktuellt område. En mindre del av nu aktuellt område, längs östra änden av Gropegårdsgatan, utgör enligt planen allmän plats, för att rymma nya hållplatslägen.



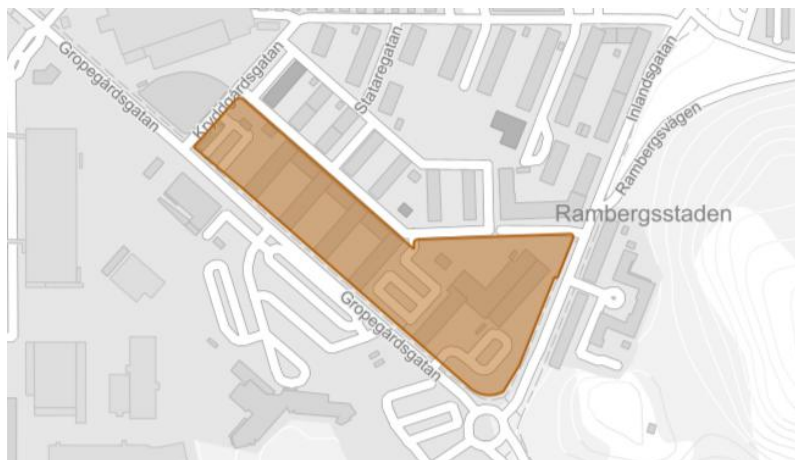
Utsnitt från illustrationsritning till detaljplan för Verksamheter m.m. vid Volvo Lundby

Sydväst om aktuellt område pågår ett planarbete, detaljplan för kontor och mobilitetshubb vid Västra Ramberget, planen innebär bl.a. att en mindre del av nu aktuellt område omvandlas till allmän plats, för att rymma nya hållplatslägen och ytor för gång och cykel.



Utsnitt från illustrationsritning till detaljplan för kontor och mobilitetshubb vid Västra Ramberget, visande möjlig framtida placering av hållplatser

Aktuellt område ingår i stadens Kunskapsunderlag Moderna Göteborg del 3, med motivering att bebyggelsen har en speciell bostadssocial historia och är ett tidstypiskt exempel på tjänstebostäder för industriarbetare. Bebyggelsen består av två skivhus i 9 våningar och fyra parallellställda lamellhus i 4 våningar från 1972 som ursprungligen fungerade som bostadshotell. Taken är platta och fasaderna utförda med prefabricerade betongelement med frilagd ballast. På andra sidan Västra Andersgårdsgatan ansluter ett bostadsområde med friliggande lamellhus i tre våningar. Gemensamt för områdena är att de speglar ett stadsplaneideal som i sin strävan att skapa goda bostäder till överkomligt pris ledde till gruppvis utformade flerbostadshus placerade friliggande med öppna gröna ytor mellan huskropparna i syfte att ge stor tillgång till dagsljus och frisk luft. Utvecklingen inom planområdet behöver ta hänsyn till kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.



Området som ingår i Kunskapsunderlag Moderna Göteborg del 3

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget bedöms förenligt med översiktsplanen. Förslaget ligger i linje med intentioner att komplettera den utvidgade innerstaden för att uppnå en hög täthet. Eftersom närområdet innehåller så mycket arbetsplatser, och att ännu mer verksamhet planeras, så bedöms det positivt med ett tillskott av bostäder för att åstadkomma en väl avvägd blandning med avseende på inriktningen om blandstad.

Förslaget ligger även i linje med översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö som anger att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Utrymmet i Gropegårdsgatan är redan idag begränsat, och förslagen bebyggelse bedöms inte påverka möjligheterna för spårväg eller metrobuss som pekats ut i översiktsplanen. Det bör emellertid i ett planarbete undersökas om framtida trafik påverkar hur ny bebyggelse behöver utföras med avseende på buller.

Det kan diskuteras huruvida förslaget tar tillräcklig hänsyn till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll, såsom översiktsplanen anger. Detta är en fråga som motiverar att en kulturmiljöutredning tas fram i tidigt skede för att

fördjupa förståelsen för miljöns och byggnadernas kulturhistoriska sammanhang och att identifiera de värden och kvaliteter som bör tas tillvara och beaktas i fortsatt arbete med förslaget i en planprocess.

Stadsmiljö

Den tillkommande bebyggelsen bedöms bidra till en större variation av bostadsstorlekar och därmed komplettera ett befintligt bostadsbestånd som idag domineras av små lägenheter, vilket i sin tur bedöms främja en mer blandad befolkningssammansättning och därigenom bidra till en socialt hållbar stadsdel.

Förslaget beskrivs innehålla entréer mot gatan och lokaler i strategiska lägen. Det är inte ett läge i staden där publika lokaler i hela bottenvåningen kan förväntas fungera, men det är viktigt att några lokaler åstadkoms, t.ex. mot korsningen Gropegårdsgatan/Inlandsgatan där även hållplatser finns, för att bidra till en mer levande och trygg gatumiljö, ett inslag av stadsliv i vissa lägen.

Förslaget bryter mot den tidstypiska och öppna lamellstrukturen liksom den enhetlighet som karaktäriserar miljön. Förslaget minskar de gröna inslagen och påverkar möjligheten att förstå idealet med ljus och luft som format såväl rekordårsbebyggelsen inom aktuellt område som den något äldre lamellhusbebyggelsen i norr. Förslaget bryter även mot miljöns enhetliga utformning vad gäller höjdskala genom att gå upp i höjd i hörnen.

Förslaget ligger emellertid i linje med den övergripande inriktningen om kvarterstadsens struktur med sammanbyggda kvarter, som tas upp i både översiktsplan och kommunens budget. Området bedöms lämpligt att förtäta men när det gäller hur, så behöver en avvägning göras. Förslagets principer bedöms preliminärt lämpliga, med en struktur som till stor del placerar byggnader längs gatorna. Däremot behöver förslaget bearbetas, byggnaderna bör troligen ha en enhetlig höjdsättning som inte går upp i hörnen, och troligtvis är även en något lägre skala lämpligt, både med avseende på kulturmiljöpåverkan och med avseende på att åstadkomma goda boendemiljöer. En något lägre exploateringsgrad innebär även bättre förutsättningar att hantera parkeringsbehovet på ett acceptabelt sätt. Förändringen leder till ett färre antal tillkommande bostäder, en överslagsräkning visar på 190–200 bostäder jämfört med föreslagna 250 bostäder.

Med den parkeringslösning som skisseras så innebär det 5 parkeringsplan i ett parkeringshus. Med en konstruktionshöjd på 2,7 meter per plan, och parkering på taket så innebär det en fasad som är ca 12 meter. Byggnaden på motsatt sida av Västra Andersgårdsgatan har en byggnadshöjd på ca 10,5 meter och en nockhöjd på ca 13,5 meter. Avståndet mellan parkeringsgarage och befintligt bostadshus blir ca 13 meter. Föreslaget parkeringshus bedöms innebära en relativt stor påverkan, genom skuggning av bostadsgården, att utsikt minskar och att dagsljusförhållanden försämrats. De här aspekterna är kopplade till byggnadens volym, men det är också viktigt hur ett parkeringshus i en boendemiljö gestaltas, en utgångspunkt måste vara att fasaden mot Västra Andersgårdsgatan och mot bostadsgården i söder utformas mycket omsorgsfullt, för att vara både vacker och minimera störningar såsom buller, avgaser och ljus. Huruvida föreslaget parkeringshus är en acceptabel och lämplig lösning behöver studeras vidare, det kan bli aktuellt att minska hela projektets omfattning på grund av parkeringens konsekvenser.

I den södra delen av området är föreslagen bebyggelse delvis placerad inom allmän plats, där hållplatsläge ska rymmas. En ny byggnad behöver därför placeras ca 6,5 meter längre in från gatan än föreslaget, nytt hus kan alltså inte placeras i liv med befintliga hus längs Gropegårdsgatan. Den förskjutning som uppstår är inte alldeles önskvärd med avseende på stadsbild, men kan å andra sidan vara positiv ur kulturmiljöhänseende. Förskjutningen gör att befintligt lamellhus med gavel mot Gropegårdsgatan får en mer framträdande roll i stadsbilden, och den ursprungliga strukturen blir lättare att förstå.

En kombinerad avloppsledning i större dimension, som ligger relativt djupt, finns i södra delen av området. En flytt är komplicerad och kostsam enligt Kretslopp och vatten. Det kan vara lämpligt att placera ny bebyggelse så att ledningen kan ligga kvar, det innebär visserligen att huset inte möter gatan direkt, men det kan å andra sidan upplevas som en anpassning till befintlig bebyggelse om byggnad placeras i samma riktning som lamellhusen. Frågan får studeras vidare i ett planarbete.



Tillkommande bebyggelse behöver placeras längre in från gatan för att rymma busshållplats, ungefär enligt röd markering längs Gropegårdsgatan. En befintlig avloppsledning kan påverka genomförandemöjligheterna och leda till att bebyggelse måste placeras längre in även från Inlandsgatan.

Enligt stadens budget 2026 ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Det är för tidigt att bedöma förslaget vad gäller arkitektonisk kvalitet, frågan får studeras i ett planarbete.

Området når park och lekplatser enligt de riktvärden som anges i översiktsplanen: tillgång till områdeslekplats inom 500 m, stadsdelslekplats inom 1 km, bostadsnära park inom 300 m och stadsdelspark inom 1 km. Avstånden mäts utifrån gångavstånd till bostaden. Behov av eventuella förstärkningsåtgärder i befintlig park och lekplats som genereras av tillkommande bebyggelse behöver utredas i planarbetet.

Kommunal service

Inom en radie på ca 900m ligger Wieselgrensplatsen och Eriksbergs köpcentrum med ett stort utbud av handel och service.

Den föreslagna utbyggnaden om cirka 250 bostäder bedöms generera ett ökat behov av ca 25–35 förskoleplatser motsvarande cirka två avdelningar. Förskoleförvaltningen anger att befintliga förskolor inom upptagningsområde inte har kapacitet att ta emot ytterligare barn motsvarande cirka två avdelningar.

En lägre exploateringsgrad med ca 200 bostäder minskar behovet, men torde inte ha en avgörande betydelse. I startplan för 2026 ingår Stadsbyggnadsförslag för förskola och bostäder vid Inlandsgatan (Brämaregården 733:43 m fl) inom stadsdelen Brämaregården m fl. I förslaget bedöms en förskola med upp till 8 avdelningar kunna inrymmas längs Inlandsgatan, vid Västra Stillestorpsgatan ca 200 meter från nu aktuellt område. Om inte förskola prövas lämpligt vid Inlandsgatan/Västra Stillestorpsgatan, så bör nu aktuellt förslag avvakta fortsatt planering tills förskolebehovet kan lösas genom andra åtgärder.

Socialförvaltningen Hisingen har gjort en bedömning avseende social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, planens komplexitetsnivå bedöms till nivå 3 då förslaget innebär ett större antal bostäder och innehåller frågor om bland annat socioekonomi och trygghet.

Trafik och parkering

I förslaget ingår en ny gatukoppling mellan Gropegårdsgatan och Västra Andersgårdsgatan. Huruvida en sådan koppling ska utgöra en gata på allmän plats eller en anläggning på kvartersmark behöver utredas i ett planarbete. För nya in-/utfarter behöver siktförhållanden beaktas, inte minst för den befintliga gång och cykelbanan längs Gropegårdsgatan, det gäller även den befintliga korsningen Kryddgårdsgatan/Gropegårdsgatan som får mer trafik och sämre siktförhållanden.

Nya in-/utfarter kommer att till delar påverka stadens befintliga gator, kostnader kommer att uppstå för anpassningar/omläggningar på stadens mark som ska bekostas med exploateringsbidrag.

I dag finns det drygt 200 p-platser på mark, som försvinner i och med förslaget. Hur många av dessa som behöver ersättas beror på hur stort det faktiska bilinnehavet är i området som kan anses vara hänvisade till dessa platser. Sökande har gjort en preliminär bedömning att högst 173 platser behöver ersättas.

Inom området är parkeringstalet i nuläget 0,3 – 0,6 platser/bostad för flerbostadshus. En p-norm på 0,35 anges i förslaget, vilket är något optimistiskt utifrån anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad. Å andra sidan arbetar stadsbyggnadsförvaltningen med nya riktlinjer och inriktning är att p-talen kommer sänkas i centrala och halvcentrala lägen. Sökande har gjort en preliminär bedömning att 81 platser behövs för de föreslagna tillkommande bostäderna. Troligen kommer detta antal kunna bli lägre enligt kommande riktlinjer.

Sökande anger ett sammanlagt behov av som mest 254 bilplatser.

Ersättningsutredningar utförs enbart för detaljplaner där parkeringsplatserna nyttjas av användare i byggnader belägna utanför planområdet som därmed inte ingår i den

pågående planprocessen. I det fall planområdet kommer att omfatta hela området mellan Gropegårdsgatan, Västra Andersgårdsgatan, Inlandsgatan och Kryddgårdsgatan, så kan den befintliga bebyggelsen inom planområdet ges nya aktuella p-tal, vilket i detta fall troligen skulle öka det beräknade behovet av parkeringsplatser i området.

Sammantaget finns det aspekter som pekar både mot ett ökat och minskat behov i relation till sökandens beräkning, i detta skede bedöms därför det angivna behovet som realistiskt.

Eftersom stadens styrning för hur parkering ska beräknas är under omarbetning så kan ingen säker bedömning göras i nuläget. En ersättningsutredning behöver göras i planarbetet för att avgöra hur många av befintliga platser som behöver ersättas, och en mobilitets och parkeringsutredning behöver göras för att bedöma hur många platser som behövs för tillkommande bostäder.

Teknisk försörjning och mark

Göteborg Energi Nät AB har inget att erinra mot ytterligare exploatering på platsen men önskar planstöd för befintlig och/eller ny nätstation inom området.

Göteborg Energi fjärrvärme har driftsatta ledningar inom planområdet, föreslagna byggrätter kommer att komma i konflikt med befintliga ledningar och kommer att behöva flyttas. Ledningarna har ledningsrätt.

Göteborg Energi GothNet AB har befintligheter i söder som kan komma behöva beaktas.

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men anser att skissen bättre behöver anpassas efter befintligt ledningsnät för att undvika eventuella komplicerade och kostsamma ledningsflyttar. Kostnaden för ledningsflytt belastar exploatören. Frågan om ledningsflytt behöver hanteras i ett tidigt skede av ett framtida planarbete.

Dagvatten- och skyfallssituationen i området behöver utredas närmare i en dagvatten- och skyfallsutredning.

Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete. Hur avfallshantering kan säkerställas och hur återvinningsstation som idag finns på platsen ska hanteras behöver utredas om ett planarbete startar.

Det finns en befintlig återvinningsstation inom området, vid Västra Andersgårdsgatan 2. Behov och användning av återvinningsstationer förändras och antalet kommer minska i staden. Hur just denna återvinningsstation påverkas är oklart, en tidig dialog med Kretslopp och vatten om hur stationen ska hanteras i projektet behövs.

Miljö- och hälsoaspekter

I anslutning till området finns verksamheterna Volvo Technology i väst och Volvo Penta i norr. Volvo Technology AB har miljötillstånd med bullervillkor. Det kan finnas risk att verksamheterna orsakar bullerstörningar, till exempel från ventilationsaggregat och fläktar, och det behöver utredas. Miljöförvaltningen menar att en bullerutredning därför behöver tas fram, där trafikbuller och verksamhetsbuller inkluderas, för de nya bostäderna. Bullerutredningen behöver visa att riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) kan klaras. Utöver befintliga bullerkällor behöver Volvos kommande utbyggnad beaktas och hur det kan komma att påverka bostäderna.

Bullersituationen vad gäller trafikbuller har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden. Åtgärder kommer dock krävas, t.ex. genomgående lägenheter.

Miljöförvaltningen menar att en översiktlig markmiljöundersökning behöver genomföras.

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

Eventuella ekosystemtjänster som påverkas negativt av förslaget bör kompenseras enligt stadens rutiner.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Förslaget bedöms ligga i linje med översiktsplanen och dess intentioner, och tillämpliga målsättningar i kommunens budget. Ett relativt stort tillskott av bostäder kan tillkomma, på redan ianspråktagen mark i centralt läge med goda kollektivtrafikförbindelser. Förslaget bedöms ha hög prioritet.

Om inte förskola provas lämpligt vid Inlandsgatan/Västra Stillestorpsgatan, så bör nu aktuellt förslag avvakta fortsatt planering tills förskolebehovet kan lösas genom andra åtgärder.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget innebär en komplettering med bostäder i ett befintligt bostadsområde. Ny bebyggelse placeras i huvudsak på parkeringsytor, och parkering ordnas i ett garage. Den nya bebyggelsen föreslås orienteras längs befintliga gator, med genomgående entréer från gata till gård och lokaler i strategiska lägen. Projektet bidrar till en mångfald av bostadsstorlekar i ett bestånd som idag har en relativt ensidig sammansättning av små lägenheter.

Förslaget bedöms förenligt med översiktsplanen.

Området ingår i Kunskapsunderlag Moderna Göteborg del 3. Förslaget bryter mot den tidstypiska och öppna lamellstrukturen, minskar de gröna inslagen och påverkar möjligheten att förstå idealet med ljus och luft. Förslaget bryter även mot miljöns enhetliga utformning vad gäller höjdskala genom att gå upp i höjd i hörnen. Förslaget ligger emellertid i linje med den övergripande inriktningen om kvartersstadens struktur med sammanbyggda kvarter, som tas upp i både översiktsplan och kommunens budget.

Förslagets principer bedöms preliminärt lämpliga, men förslaget behöver bearbetas. Byggnaderna bör troligen ha en enhetlig höjdsättning som inte går upp i hörnen, och troligtvis är även en något lägre skala lämpligt, både med avseende på kulturmiljöpåverkan och med avseende på att åstadkomma goda boendemiljöer. En något lägre skala innebär även bättre förutsättningar att hantera parkeringsbehovet på ett acceptabelt sätt. I hörnet mot Inlandsgatan/Gropegårdsgatan krävs även anpassning av

förslaget till rådande förutsättningar, som innebär en indragning från gatorna.
Förändringarna leder till ett färre antal tillkommande bostäder, en överslagsräkning visar på 190–200 bostäder jämfört med föreslagna 250 bostäder.

Förslaget bedöms med bearbetning lämpligt att pröva i detaljplan.

Detaljplanarbete

Planarbetet bedöms bli medelstort. Preliminär bedömning är att planarbetet bör drivas som projekt.

Riskerna bedöms i detta skede inte särskilt stora. Knäckfrågor som särskilt uppmärksammas är:

- Kapacitet i förskola
- Kulturmiljö/stadsbild
- Parkering
- Boendemiljö
- Trafikbuller och verksamhetsbuller
- Ledningar/ledningsflytt

Inkomna yttranden

Information har samlats in internt från de stadsutvecklande förvaltningarna (stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen), informationen redovisas inte separat utan har inarbetats i rapporten.

Ärendet har även sänts till förskoleförvaltningen, grundskoleförvaltningen, Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och socialförvaltningen Hisingen för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Förskoleförvaltningen

För att säkerställa förskoleplatser i rätt omfattning behöver planförslaget bedömas i ett större sammanhang, kopplat till den samlade bostadsutvecklingen inom förvaltningens planeringsområde Kyrkbyn-Rambergssaden och Norra Älvstranden, som planen ligger inom.

Den föreslagna utbyggnaden om cirka 250 bostäder bedöms generera ett ökat behov av ca 25–35 förskoleplatser motsvarande cirka två avdelningar.

Förskoleförvaltningen ser generellt ett behov av förskoleplatser inom Förskoleförvaltningens planeringsområde, Kyrkbyn-Rambergssaden och Norra Älvstranden.

Bedömningen av kapacitet påverkas av flera parallella planer i området:

- Äringsgatan: Klargöra hur planeringen för denna plan fortskrider.
- Inlandsgatan: Platsen bedöms som mindre lämplig för förskoleverksamhet.
- Den samlade kapaciteten påverkas även av utvecklingen av Kunskapsgatan (ersättningsbehov) och Brämaregatan (ej beslutad ersättning).

Befintliga förskolor inom upptagningsområde har inte kapacitet att ta emot ytterligare barn motsvarande cirka två avdelningar. Kapacitet behöver säkerställas i den fortsatta planeringen inom planeringsområdet utifrån förskolenämndens inriktningsbeslut:

Minsta storlek på förskolor vid nybyggnation är fyra avdelningar

- Förskolor ska byggas i sammanhållen byggnad
- Förskolor ska i första hand byggas med jämnt antal avdelningar

Och styrande dokument från Kommunfullmäktige:

- Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal samt samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler.
- Göteborgs stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler.
- Göteborgs stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämndernas lokalbehovsplaner.

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB har inget att erinra mot ytterligare exploatering på platsen men önskar planstöd för befintlig och/eller ny nätstation inom området. Vi är således intresserade att delta i kommande detaljplanearbete.

Göteborg Energi fjärrkyla

Finns inte i området.

Göteborg Energi gas

Inget att erinra.

Göteborg Energi fjärrvärme

Har driftsatta ledningar inom planområdet, föreslagna byggrätter kommer att komma i konflikt med befintliga ledningar och kommer att behöva flyttas. Göteborg Energis befintliga ledningar har ledningsrätt se akt 1480K-2019F214.1.

Göteborg Energi GothNet AB.

Göteborg Energi GothNet AB har befintligheter i söder som kan komma behöva beaktas.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

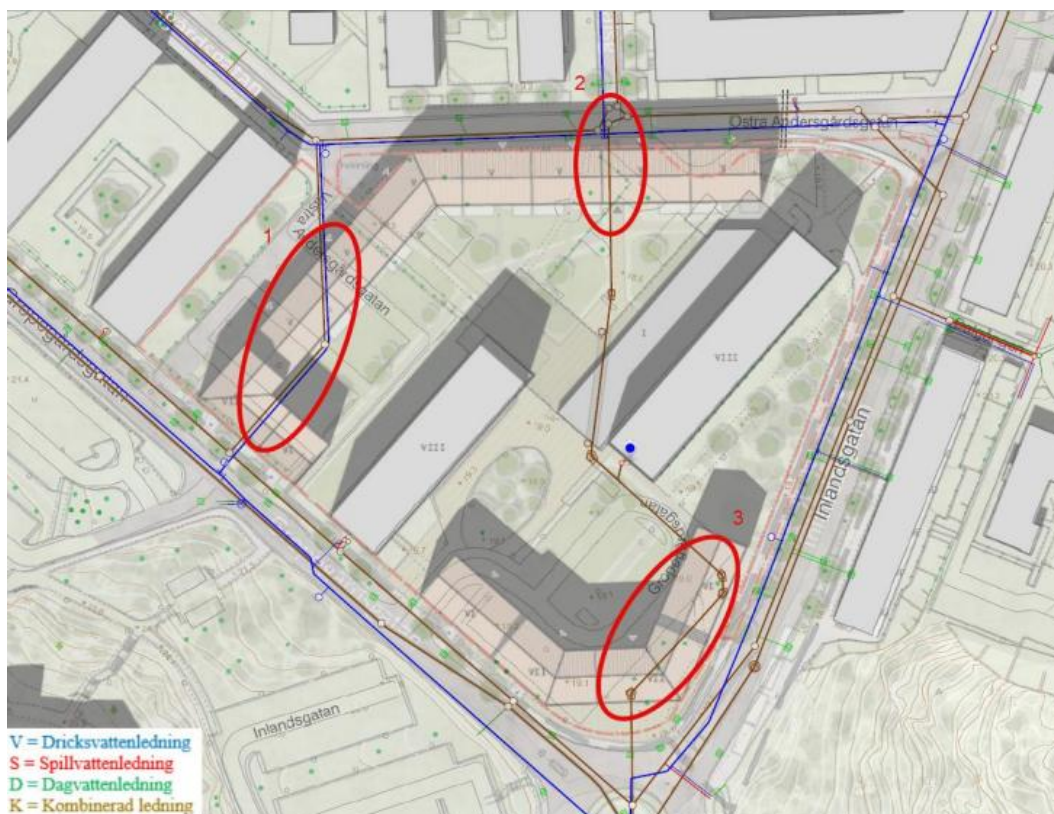
Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men anser att skissen bättre behöver anpassas efter befintligt ledningsnät för att undvika eventuella komplicerade och kostsamma ledningsflyttar. Kostnaden för ledningsflytt belastar exploatören. Frågan om ledningsflytt behöver hanteras i ett tidigt skede av ett framtida planarbete. Kretslopp och vatten önskar vara delaktiga i projektgruppen för detaljplanen. Dagvatten- och skyfallssituationen i området behöver utredas närmare i en dagvatten- och skyfallsutredning. Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete. Hur avfallshantering kan säkerställas och hur återvinningsstation som idag finns på platsen ska hanteras behöver utredas om ett planarbete startar.

Utredningsbehov och information

VA-ledningar

Området är väl försörjt av kommunala dricksvattenledningar samt kombinerade avloppsledningar. Ingen utbyggnad av allmänt VA väntas behövas för att planförslaget ska kunna genomföras. Kapaciteten på det kombinerade ledningsnätet omkring planområdet är begränsad. I ett framtida planarbete behöver frågan avseende kapacitet utredas för att se om åtgärder på ledningsnätet behövs för att planförslaget ska kunna genomföras. Likaså om det finns möjlighet att separera ett antal kombinerade ledningar till spill- och dagvattenledningar. Befintliga fastigheter har ett flertal anslutningspunkter till det allmänna VA-nätet. Utgångspunkten är att varje fastighet ska ha egna anslutningspunkter för dricks-, spill- och dagvatten i största möjliga utsträckning. Figur 1

visar befintligt ledningsnät kring området överlagrat med aktuellt skissförslag från planbeskedet. Baserat på nuvarande förslag uppstår ett antal konflikter mellan byggnaders föreslagna lägen och befintliga ledningar. I västra delen av området uppstår en konflikt (läge 1). Dessa ledningar är av relativt liten dimension och ligger inte alltför djupt. En flytt av dessa ledningar bedöms i det här tidiga skedet inte vara alltför komplicerad. Omfattningen av en flytt uppskattas till ca 60 m. Vid Läge 2 och Läge 3 rör det sig om en kombinerad avloppsledning i större dimension, som ligger något djupare. En flytt av dessa ledningssträckor bedöms vara mer komplicerad och mer kostsam. Bebyggelsen bör anpassas efter befintliga ledningssträckor där det är möjligt. Vid Läge 2 bör exempelvis ett släpp inkluderas i byggnaden för att byggnaden inte ska komma för nära ledningen samt för att Kretslopp och vatten ska ha åtkomst till ledningen för framtida drift och underhåll. Kretslopp och vatten anser i regel att en portik i byggnaden inte är tillräckligt för åtkomst utan önskar ett släpp i bebyggelsen med fri åtkomst uppåt. Kostnader för ledningsflyttar som beror på exploateringen belastar exploatören. Frågan om ledningsflytt behöver utredas i ett tidigt skede om ett planarbete startas då Kretslopp och Vatten bedömer att frågan är strukturerande för planen och påverkar hur skissförslaget kan se ut.



Figur 1, Befintligt ledningsnät kring planområdet överlagrad med skissförslag från planbesked. Röda cirklar markerar var konflikt uppstår mellan planerad byggnad och befintliga VA-ledningar

Skyfall

Inom fastigheten bedöms ca 4–500 m³ vatten bli stående vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Vatten blir stående på västra sidan av befintliga byggnader samt inom parkeringsytan i planområdets västra del (Figur 2). Det maximala vattendjupet uppgår till knappt 0,5 m. Norr om planområdet finns en lågpunkt i Östra Andersgårdsgatan och Bäckedalsgatan där vattendjupet är mer än 0,2 m vilket innebär att gatorna inte bedöms

vara framkomliga. 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. Genom planområdets västra del passerar en flödesväg mot Östra Andersgårdsgatan (Figur 3). Vid planering av ny bebyggelse är det viktigt att ta hänsyn till vattnets naturliga flödesvägar för att inte riskera att skapa instängda områden där vatten riskerar att bli stående vilket kan skada bebyggelse eller innebära en risk för liv och hälsa. Norr om planområdet finns en utpekad strukturplaneåtgärd i form av en skyfallsyta.



Figur 2, Stående vatten inom planområdet i samband med ett klimatanpassat 100-årsregn, grön yta norr om planområdet markerar skyfallsyta.



Figur 3, Ytvattenflöden vid planområdet i samband med ett klimatanpassat 100-årsregn

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds via kombinerade ledningar vidare till Ryaverket. Eventuellt vatten som avrinner ytledes leds till Göta älv. Både det kombinerade ledningsnätet och Göta älv klassas som mindre känsliga recipienter enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten. Göteborgs stad ställer krav på att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Den reducerade ytan motsvarar ungefär hårdgjorda ytor inom planområdet och är den yta som bidrar till att generera dagvatten vid en regnhändelse. Kravet gäller för den delen av fastigheten som genomgår en större förändring av markanvändning och/eller om markarbeten ska göras. En stor del av planområdet är redan hårdgjort idag då det består av parkeringsytor, mängden hårdgjord yta förväntas därför inte öka alltför mycket i och med föreslagen exploatering. Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En generell rekommendation är att avsätta åtminstone 5 % av planområdet för dagvattenhantering.

Ekonomisk bedömning

Kostnader för ledningsflyttar belastar exploitören.

Avfall

Avfallshantering för både tillkommande och befintlig bebyggelse kommer att behöva studeras om ett positivt planbesked ges. Skisserna i planbeskedet ser ut att påverka befintlig anläggning för avfallshämtning. I ett kommande planarbete behöver både avfallshantering för befintliga och tillkommande byggnader säkerställas men Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder för att starta ett planarbete.

Återvinningsstation, ÅVS

Det finns en befintlig återvinningstation inom projektområdet idag, vid Västra Andersgårdsgatan 2. Från den 1 januari 2027 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningar vid så väl nya som befintliga bostäder. I och med det kommer behov och användning av återvinningsstationer förändras och antalet ÅVSer kommer minska i staden. Hur just denna ÅVS påverkas kan vi i dagsläget inte säkert säga och en tidig dialog med Kretslopp och vatten om hur stationen ska hanteras i projektet behövs.

Kulturförvaltningen

Beskrivning av ärendet

Göteborgs Stads kulturförvaltning har tagit emot rubricerat ärende för yttrande och vill med anledning av detta framföra nedanstående synpunkter. Ansökan om planbesked gäller nyproduktion av cirka 250 bostäder samt parkeringshus på bland andra fastigheterna Rambergsstaden 9:9–16. I nuläget utgörs ytorna mestadels av markparkering. Planförslaget innehåller dels bostäder i halvslutna kvarter om 5–7 våningar dels ett parkeringshus med bostadshus som front mot Gropegårdsgatan. I den aktuella ansökan framhålls även att när den dag de befintliga bostadshusen uppnått sin livslängd och behöver rivs, kan det halvslutna kvarteret slutas till ett storgårdskvarter.

Bakgrund

Vid 1800-talets mitt nådde Göta älvs vassar nästan ända fram till Ramberget och området runtom var i huvudsak obebyggt. 1906 inkorporerades Lundby med Göteborgs stad och området väster om Ramberget bebyggdes med bland annat arbetarbostäder. 1919 tillkom Lundby koloniträdgårdar. Väster om bostadsområdet etablerades ett industriområde där Volvo år 1926 började tillverka bilar. Under 1940-talet tillkom nya bostäder i form av lamellhus i två till tre våningar, dels norr om Hjalmar Brantingsgatan, dels söder om Lantmannagatan. De gamla arbetarbostäderna revs och ersattes under 1970-talet med ”Bostadshotellet”, vilket utgörs av fyra byggnader om 3–4 våningar och två om nio våningar.

Området är utpekad i stadens program för bevarande Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg – Del III. Det ingår i miljön ”Kv Fåraherden”. Stadsplanen för området gjordes 1970 av Folke Skugghall och Lennart Tropp. Staden beslutade om nybyggnad av ett bostadshotell för tillfälligt anställda på Volvo i kvarteren Skördemannen, Fåraherden och Vallaremannen. Bostadshotellet byggdes 1972 av Göteborgs Stads Bostads AB enligt ritningar av Nils Einar Eriksson arkitektkontor och var en hustyp som Bostadsbolaget byggde på olika håll med service åt de boende. Bebyggelsen har en speciell bostadssocial historia och är ett exempel på tjänstebostäder för industriarbetare.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen bedömer att det är möjligt att inleda en planprocess men att del av föreslagen bebyggelse inom området behöver begränsas och bättre anpassas till befintlig. Bostadsbebyggelsen i den för ärendet aktuella delen av Rambergsstaden karaktäriseras av fristående lamellhus och tilltagna ytor däremellan. Tillkommande bebyggelse bör följa områdets karaktär. Slutna kvartersstrukturer är främmande inslag. Förvaltningen bedömer föreslagen volym och placering av parkeringshus med bostadshus som fasad mot Gropegårdsgatan som acceptabel. Vidare detaljutformning bör studeras, specifikt för att

uppnå en fullgod gestaltning av "baksidan" av parkeringshuset, mot Västra Andersgårdsgatan. Förvaltningen bedömer att det även kan vara lämpligt att bebygga de ytor som i dagsläget upptas av markparkering mellan bostadshotellets byggnader, i den nordvästra delen av fastigheten Rambergsstaden 9:9. Det skulle även kunna vara möjligt för nybyggnad utmed Västra Andersgårdsgatan i den norra delen av samma fastighet. Kulturförvaltningen bedömer det däremot inte lämpligt att bebygga den södra delen av fastigheten Rambergsstaden 9:9. Det är viktigt för den utpekade kulturmiljön att man även fortsättningsvis kan uppleva blickfånget mot skivhusen sedda från Inlandsgatans södra delar. Det vore också positivt att bibehålla skivhusens samband, genom att de låga länkbyggnaderna bevaras. Angående eventuella framtida kompletteringar med syfte att bygga storgårdskvarter, så vill kulturförvaltningen poängtera att planförslaget inte kan bygga på kompletteringar som förutsätter rivning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Förvaltningen anser att man tidigt i planprocessen bör ta fram ett kulturmiljöunderlag, som kan förtydliga utpekade värden och säkerställa att hänsyn tas till dessa.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen är positiva till att förtätning görs på redan ianspråktagen mark, och att naturmark inte exploateras. Men vi har några synpunkter på vad som behöver utredas och behandlas i planarbetet. Buller från Volvo Technology och Volvo Penta är viktigt att utreda eftersom det kan orsaka störningar för boende.

Buller

I anslutning till området finns verksamheterna Volvo Technology i väst och Volvo Penta i norr. Det kan finnas risk att verksamheterna orsakar bullerstörningar, till exempel från ventilationsaggregat och fläktar, och det behöver utredas. Därför behöver en bullerutredning behöva tas fram, där trafikbuller och verksamhetsbuller inkluderas, för de nya bostäderna. Bullerutredningen behöver visa att riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) kan klaras.

Volvo Technology AB har miljötillstånd med bullervillkor, se urklipp från tillståndet.

Buller

2. Buller från verksamheten inom verksamhetsområdet får inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå som frifältsvärden utomhus vid bostäder än

Tidsperiod	Begränsningsvärde
Vardag kl. 06.00–18.00	50 dBA
Lördag, söndag och helgdag kl. 06.00–18.00	45 dBA
Kväll kl. 18.00–22.00	45 dBA
Natt kl. 22.00–06.00	41 dBA

Begränsningsvärdena ska kontrolleras genom en kombination av mätningar vid bullerkällorna (närfältsmätning) och beräkningar. Ekvivalentvärdena ska beräknas för de tidsperioder som anges ovan. Kontroll ska göras så snart det har skett förändringar i verksamheten som kan medföra ljudnivåer som överskrider gällande begränsningsvärden eller efter begäran från tillsynsmyndigheten.

Arbetsmoment som typiskt sett kan ge upphov till momentana ljudnivåer över 55 dBA utomhus vid bostäder får inte utföras nattetid (kl. 22.00–06.00) annat än vid enstaka tillfällen.

Samtliga begränsningsvärden ska sänkas med 5 dBA om bullret innehåller impulsljud eller tydligt hörbara tonkomponenter.

Från och med den 1 januari 2025 ska vid nyinstallation av bullrande utrustning bullerbegränsande åtgärder vidtas så att det beräknade sammanlagda bullret från samtlig

den Västra Götaland
ningsdelegationen

Beslut

3 (49)

289-2024

nyinstallerad utrustning inte orsakar ett buller överstigande
40 dBA vid bostäder nattetid.

Urklipp från Volvo Technologys miljötillstånd.

Utöver befintliga bullerkällor behöver Volvos kommande utbyggnad beaktas och hur det kan komma att påverka bostäderna.

Naturmiljö

- Beräkningar för grönytefaktor behöver göras.
- En trädinventering behöver tas fram för att få kunskap om vilka träd som finns men även vilka som riskerar att försvinna i och med detaljplanen. Är även ett viktigt underlag för eventuellt kommande kompensationsåtgärder, för att kompensera för de ekosystemtjänster som försvinner från platsen.
- Detaljplaneförslaget innebär att grönska försvinner från platsen. Det är viktigt att grönska tillkommer. En bra princip är 3-30-300 som är en riktlinje för hur mycket grönska en stad behöver.



Principen om 3-30-300 innebär att planering bör sträva mot att alla ska kunna se minst tre träd från sitt hem, att det ska vara en träd täckningsgrad på minst 30 procent i stadsdelen och att det ska vara max 300 meter till närmsta grönområde. Illustration: Boverket Boverket

Göteborgs Stads miljö-och klimatprogram

En detaljplan behöver förhålla sig till Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 som är stadens styrande dokument inom den ekologiska dimensionen. Om planarbete påbörjas behövs en beskrivning kring hur detaljplanen kan bidra till eller motverka att uppnå stadens miljö- och klimatmål. Åtgärder för att minska förslagens miljöpåverkan behöver anges.

Övriga saker som behöver utredas i planarbetet

- Platsbedömning för luft i samverkan med miljöförvaltningen.
- Dagvattenutredning behöver tas fram.
- Översiktlig markmiljöundersökning behöver genomföras.

Socialförvaltningen Hisingen

Socialförvaltningen ställer sig positiv till en utveckling enligt planansökan men lämnar ett antal inspel till utveckling av området nedan.

Området

Projektområdet tillhör RegSO området *Rambergssstaden västra* som enligt Boverkets segregationsbarometer är ett område med socioekonomiska utmaningar. Indelningen utgår från statistik över andel personer som har låg ekonomisk standard, andel personer med förgymnasial utbildning och andel personer som har haft ekonomiskt bistånd längre än tio månader och/eller har varit arbetslösa längre än sex månader.

De socioekonomiska utmaningarna syns inte lika tydligt när samma statistiska parametrar redogörs för utifrån stadens primärområdesindelning, eftersom primärområdet Rambergssstaden är större och innefattar även Brämaregården. Primärområdet klassas då istället som ett socioekonomiskt blandat område.

Medelinkomsten och andelen med eftergymnasial utbildning i primärområdet är lägre än Göteborgssnittet, medan ohälsotalet är detsamma som snittet för Göteborg. Rambergssstaden har en högre andel personer mellan 20-40 år jämfört med snittet för Göteborg, och majoriteten av hushållen är enpersonshushåll.

Majoriteten av bostäderna i primärområdet Rambergssstaden är hyresrätter i flerbostadshus som till största del ägs av privata fastighetsägare. Ungefär en femtedel av bostäderna i området tillhör allmännyttan. I primärområdet är cirka en tredjedel av bostäderna under 40kvm, en tredjedel mellan 41-60 kvm och en tredjedel 61-80 kvm. Andelen större bostäder är betydligt lägre än snittet för Göteborg. Bostadsbolagets bostäder i direkt anslutning till projektområdet är framför allt enrumsbostäder

Enligt *Lägesbild brott och otrygghet Hisingen 2024* som tas fram av socialförvaltningen Hisingen och lokalpolisområde Hisingen, hade mellanområdet Kyrkbyn-Rambergssstaden både flest antal skadegörelserapporter (innefattar främst Göteborgs stads fastigheter) samt flest antal anmälda skadegörelsebrott år 2023 i relation till övriga mellanområden på Hisingen.

Projektområdet ligger mellan Volvo Lundbys kontors- och verksamhetsområde och Ramberget, som båda utgör barriärer. Gropegårdsgatan och Inlandsgatan är därför viktiga länkar för boende i området. Tillgängligheten till service vid Eriksbergs köpcentrum har

tidigare varit mycket bristfällig, men förbättrats med ny koppling längs Bengt Ekeblads gata.

Utveckling av området

I förvaltningsremissen ombeds förvaltningen svara på frågor om hinder för utvecklingen av området samt vad som är viktigt att utreda och behandla inför en eventuellt kommande detaljplan. Socialförvaltningen Hisingen ska även svara på om det finns några särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv.

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

a. Socialförvaltningen Hisingen ser inte några särskilda hinder för utveckling av området enligt ansökan, men att det finns utredningar som behöver genomföras i vidare planering.

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

a. I det befintliga bostadsområdet längs Västra Andersgårdsgatan finns socioekonomiska utmaningar, vilket behöver beaktas i utvecklingen av kommande bostadsbestånd. Utifrån sociala perspektiv behöver tillkommande bostäder samspela med det befintliga, vilket kan kräva särskilda åtgärder för exempelvis ökad trygghet och gemenskap. Det är av stor vikt att bevara bostäder med låg hyra samtidigt som beståndet kompletteras med nyproduktion.

b. I planbeskedsansökan framgår att det behov av förskoleplatser bebyggelsen förväntas generera inte är omhändertaget. Social service såsom förskoleplatser behöver säkerställas.

c. I närheten pågår detaljplan för verksamheter söder om Wieselgrensplatsen (inför granskning) samt detaljplan för kontor och mobilitetshubb vid västra Ramberget (inför antagande). Utbyggnadsplaner behöver samordnas för att minimera negativ påverkan för boende under utbyggnadstid.

d. I översiktsplanen finns spårvägskopplingen Gropegårdslänken utpekad som framtida projekt. Det finns ett stort behov av tvärkopplingar i nord-sydlig riktning på Hisingen, och förvaltningen vill framhålla att framtida koppling inte bör omöjliggöras i och med exploateringen.

3. Särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv?

a. Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys

Avslutningsvis bedömer förvaltningen planens komplexitetsnivå till nivå 3 då förslaget innebär ett större antal bostäder och innehåller frågor om bland annat socioekonomi och trygghet.