



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-08-24

SBN 2026-08-25

Ärendenummer SBF-2025-01511

Handläggare

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

E-post:

fredrik.soderberg@stadsbyggnad.goteborg.se

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

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda planläggning för bostäder vid Gropegårdsgatan inom stadsdelen Rambergsstaden.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2027 och bedöms ta 2–3 år.

Sammanfattning

Ärendet gäller en begäran om planbesked, från Framtiden Byggutveckling. Förslaget innebär en komplettering med bostäder i ett befintligt bostadsområde. Ny bebyggelse placeras i huvudsak på parkeringsytor, och parkering ordnas i ett garage.

Förslaget bedöms förenligt med översiktsplanen. Förslaget ligger också i linje med den övergripande inriktningen om kvartersstadens struktur med sammanbyggda kvarter. Områdets befintliga bebyggelse ingår i Kunskapsunderlag Moderna Göteborg del 3 och förslaget behöver ta hänsyn till dessa kulturvärden.

Förslagets principer bedöms preliminärt lämpliga, men förslaget behöver bearbetas. Byggnaderna föreslås justeras till en enhetlig höjd om fem våningsplan, som inte går upp i hörn, både med hänsyn till kulturmiljöpåverkan och med avseende på att åstadkomma goda boendemiljöer. En något lägre exploateringsgrad 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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Nya in-/utfarter kommer att till delar påverka stadens befintliga gator samt gång- och cykelbanor, kostnader kommer att uppstå för anpassningar/omläggningar på stadens

mark. Skulle kopplingen mellan Gropegårdsgatan och Västra Andersgårdsgatan bli allmän plats medför även det kostnader för staden.

Om höjdsättningen av allmän plats behöver förändras för att hantera skyfallsvattnet kan även det medföra kostnader för staden.

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

Åtgärder ska bekostas med exploateringsbidrag.

Utifrån exploateringsförvaltningens ekonomiska uppskattning bedömer stadsbyggnadsförvaltningen i detta tidiga skede att det kommande projektet **inte förväntas** generera ett negativt projektnetto. Förvaltningen vill samtidigt betona att bedömningen görs innan en mer detaljerad ekonomisk analys har genomförts. Det föreligger därför en osäkerhet avseende ännu okända parametrar som kan komma att påverka det framtida projektnettot.

Bedömning ur ekologisk dimension

En exploatering enligt förslaget bedöms inte riskera att påverka några betydande ekologiska värden. Området är i huvudsak redan ianspråktaget för parkering, men det finns vissa naturvärden såsom träd som kommer behöva tas ner.

Att använda fastigheten till bostäder med delvis gröna gårdar torde sammantaget inte innebära negativa konsekvenserna vad gäller ekosystemtjänster, detta bör också säkerställas genom Stadens riktlinjer för kompensationsåtgärder i plan- och exploateringsprojekt.

Målbilden för Göteborgs miljö- och klimatprogram är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030. Programmet fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och innehåller tre miljömål som handlar om naturen, klimatet och människan. Förslaget förväntas ha en positiv inverkan på klimatmålet i den aspekten att det bidrar till bostäder i kollektivtrafiknära läge, samt att redan utbyggd infrastruktur nyttjas. Förslaget bedöms även vara i linje med programmets strategier om att skapa förutsättningar för att leva hållbart och att planera för en grön och robust stad.

Bedömning ur social dimension

Området ligger bra med avseende på kollektivtrafik och annan service, ett område relativt väl integrerat i staden med goda möjligheter att åstadkomma ett enkelt vardagsliv.

Barnkonventionen är svensk lag från sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen. Förslagets struktur ger relativt skyddade gårdsmiljöer, med potential till goda kvaliteter för barn. Föreslagen förskola vid Inlandsgatan/Västra Stillestorpsgatan innebär närhet till förskola, och det är även nära till skola.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

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

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked. Nämnden ska redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en planläggning för att pröva förslagen åtgärd. Området ligger strax väster om Ramberget, vid Gropegårdsgatan och Inlandsgatan. Projektet innebär en komplettering med ca 200 bostäder.

Beskrivning av förslaget

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.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

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 pekas ut i översiktsplanen. Det bör emellertid i ett planarbete undersökas om framtida trafik påverkar hur ny bebyggelse behöver utföras med avseende på buller.

Övriga styrande dokument

Området för planbesked berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att förslaget ligger i linje med intentionerna i GUI, men att strukturen avviker genom att den är mer anpassad till verkligheten och befintlig bebyggelse.

Gällande detaljplan medger inte föreslagen bebyggelse.

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 innehåller 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 och bryter även mot områdets 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, med en struktur som till stor del placerar byggnader längs gatorna. Däremot behöver förslaget bearbetas, byggnaderna bör ha en enhetlig höjd om fem våningsplan, som inte går upp i hörn, både med hänsyn till 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. Förändringen är avstämd med Framtiden Byggutveckling.

Föreslaget parkeringshus behöver 4–5 parkeringsplan och bedöms innebära en relativt stor påverkan på omgivningen genom skuggning av befintlig bostadsgård i nordost, att utsikt minskar och att dagsljusförhållanden försämras. 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. Ny byggnad behöver därför placeras längre in från gatan än vad som är 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. 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.

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.

Övrigt

Förskoleförvaltningen anger att befintliga förskolor inom upptagningsområde inte har kapacitet att ta emot ytterligare barn motsvarande cirka två avdelningar. I startplan för 2026 ingår Stadsbyggnadsförslag för förskola och bostäder vid Inlandsgatan, i stadsbyggnadsförslaget 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 provas lämpligt vid Inlandsgatan/Västra Stillestorpsgatan, så bör nu aktuellt förslag avvakta fortsatt planering tills förskolebehovet kan lösas genom andra åtgärder.

Det angivna behovet av parkering bedöms som realistiskt. Eftersom stadens styrning för hur parkering ska beräknas är under omarbetning så kan dock 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.

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. En bullerutredning behöver tas fram, där trafikbuller och verksamhetsbuller inkluderas, för de nya bostäderna.

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.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att förslaget med angiven bearbetning är lämpligt att pröva i detaljplan.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli medelstort.

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

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör