



Förprövningsrapport

**Stadsbyggnadsförslag för förskola och bostäder
vid Inlandsgatan (Brämaregården 743:33) inom
stadsdelen Brämaregården m.fl.**

2024-11-04

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning.....	4
Översiktlig planering.....	4
Stadsmiljö	6
Trafik och parkering.....	11
Teknisk försörjning och mark.....	12
Miljö- och hälsoaspekter.....	14
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	14
Slutsats.....	14
Sammanfattning och slutsats	14
Detaljplanarbete	15
Inkomna yttranden.....	15

Ärendet

Diarienummer: SBF-2024-00343

Handläggare SBF: Fredrik Söderberg

Stadsområde: Hisingen

Fastighet: Brämaregården 737:740, Rambergsstaden 733:43

Förslaget omfattar två delområden längs Inlandsgatan, mellan Wieselgrensplatsen och Ramberget. Norra delområdet används idag för parkering, södra delen utgörs i huvudsak av en grönyta men också en lokalgata med kantparkering.

I det norra delområdet föreslås ett kringbyggt bostadskvarter i 6 våningar. Ca 160 studentbostäder, samt lokaler och parkering i markplan, avses inrymmas.

Volymstudie



Illustrationsplan och volymstudier för bostadskvarter. Bilder: What! arkitektur

I det södra delområdet föreslås en förskola med upp till 8 avdelningar, i 2 våningar.



Illustrationsplan och volymstudie för förskola. Bild: What! arkitektur

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger markanvändning till Blandad stadsbebyggelse, Utvidgad innerstad.

Gällande detaljplan för norra delområdet anger användningen biluppställning, en mindre del allmän plats park berörs också. Inom södra delområdet gäller två detaljplaner, i öster anges användningen biluppställning och i väster mot Inlandsgatan anges användningen trafikändamål. Genomförandetiden har gått ut för samtliga berörda detaljplaner.

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2011-10-31 att anteckna samrådsredogörelsen för program för Arena, bostäder mm vid Rambergsvallen.

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget är förenligt med översiktsplanen.

Översiktsplanen anger markanvändning till Blandad stadsbebyggelse, Utvidgad innerstad.

Avsikten är att innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden) ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. 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.

Wieselgrensplatsen anges som en lokal större tyngdpunkt. Området kring Wieselgrensplatsen har idag ett lågt markutnyttjande med stora öppna ytor. Området som helhet ska eftersträva publika lokaler i bottenvåningar invid särskilda stråk, som knyter an till omgivningen och ger tryggare miljöer. Wieselgrensplatsen kommer även fortsatt vara en viktig tyngdpunkt med betydelse för stora delar av Hisingen.

Inlandsgatan är inte specifikt utpekad som omvandlingsstråk, men ligger i direkt anslutning till Hjalmar Brantingsgatan som är ett framtida omvandlingsstråk, och bör därför betraktas som en del av denna potential. Stråket har betydelse för att stärka tyngdpunkten Wieselgrensplatsen. Inlandsgatans betydelse som en koppling i kollektivtrafiken kan också komma att öka. Det är därför viktigt att sätta

kompletteringsbebyggelse här i ett större perspektiv för att säkerställa en effektiv markanvändning.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Förslaget möjliggör även en fortsatt framtida utveckling i linje med översiktsplan och program (se nedan) där Hjalmar Brantingsgatan omvandlas mot en mer stadsmässig gata med smalare sektion, bl.a. genom tillkommande bebyggelse.

Ett program för Arena, bostäder mm vid Rambergsvallen antecknades/godkändes av byggnadsnämnden 2011-10-31.



Bild från program - Programförslag

Programmet anger det nu aktuella norra delområdet som del i ett utredningsområde, där även området öster om Bravida arena ingår och planarbete pågår. För området anges "Förslag till nya bostäder": *Norra delen av Inlandsgatan är bred och kantas på båda sidor av stora öppna parkeringsytor och impediment. Nya bostadshus utmed gatan bidrar till ökat liv på gatan och en ökad trygghet. Gemensam bostadsparkering måste utredas vidare. De norra delarna söder om Wieselgrensplatsen kan knyta an till bergets arkitektur och ha en modernare och friare gestaltning.*

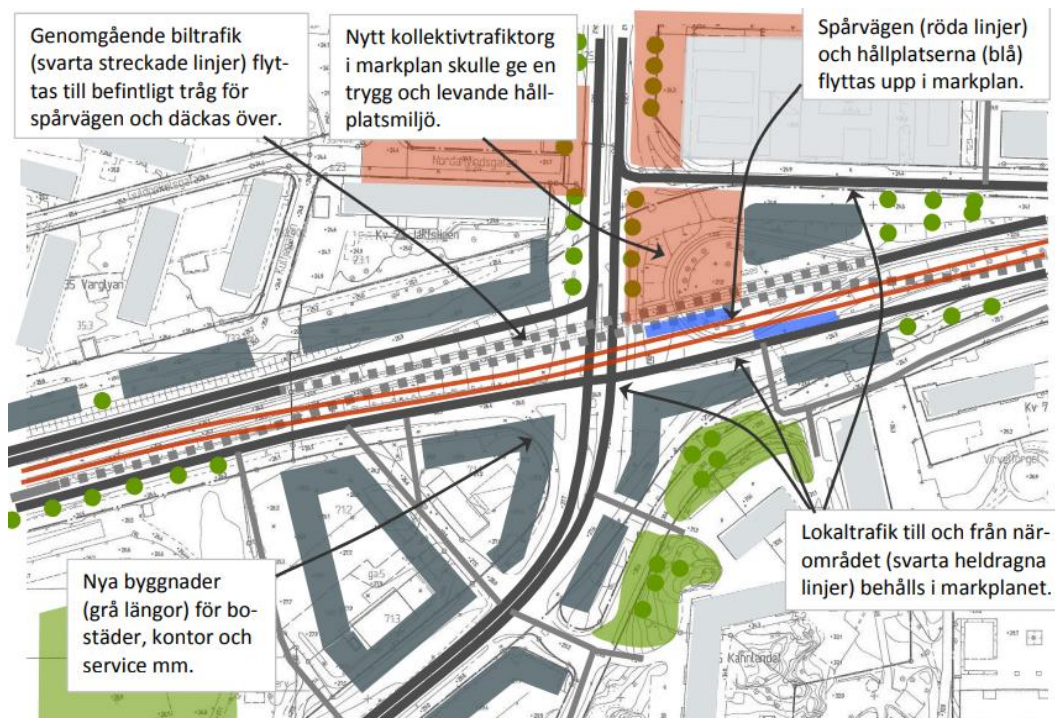


Bild från program - Schematisk idéskiss över möjlig förnyelse söder om Wieselgrensplatsen

För det nu aktuella södra delområdet anges delvis ”Förslag till nya bostäder” delvis bevarande av grönområde/nytt promenadstråk. För etapp 2 där området ingår står bl.a.: *Det centrala läget i Göteborg, närheten till Wieselgrensplatsen och god kollektivtrafik ställer krav på att hela området utvecklas på ett stadsmässigt sätt. Ny bebyggelse utefter Inlandsgatan skulle medföra mer liv till gatan och till att gatan utvecklas till ett levande stråk mellan Wieselgrensplatsen och Norra Älvstranden.*

Norra delområdet i aktuellt förslag bedöms ligga i linje med programmet. Södra delområdet bedöms inte ligga helt i linje med programmet, genom att ett större område tas i anspråk samtidigt som en förskola inte ger den stadsmässiga utvecklingen som programmet stipulerar för Inlandsgatan.

Stadsmiljö

Väster om Inlandsgatan i anslutning till aktuella områden ligger Lundbybadet, Rambergsrinken och Bravida Arena, som är viktiga målpunkter i staden. För området pågår ett detaljplanearbete, isrinken är utjämt och behöver ersättas, badhuset ska byggas ut och fotbollsstadion öka sin publikkapacitet. Här planerades i östra delen även för ett sjukhus, men efter beslut i regionfullmäktige i februari 2024 så har den planeringen avslutats, i stället undersöks nu möjlighet att bygga grundskola med särskild inriktning, samt studentbostäder. Detta skulle kunna inrymmas i ett kringbyggt kvarter, som möter Inlandsgatan och Hjalmar Brantingsgatan.

De aktuella områdena ligger nära Wieselgrensplatsen som har ett brett serviceutbud med flera livsmedelsbutiker, restauranger, sjukvård, tandvård, apotek, småbutiker, bowling m.m. I övriga närområdet finns t.ex. badhus, ishall, skola och förskola. Det är nära till Keillers Park och det finns goda kollektivtrafikförbindelser.

Områdena ligger inom mellanområdet Kyrkbyn-Rambergsstaden, som är ett socioekonomiskt blandat område. Majoriteten av bostadsbebyggelsen är uppförd före 1960 och består till största del av flerbostadshus, där 57 procent är hyresrätter (2022), detta kan jämföras med 54% hyresrätter i Göteborg. Endast 13 procent av bostäderna är över 81 kvadratmeter. Jämfört med bostadsbeståndet i Göteborg är det i mellanområdet en större andel små lägenheter, en något mindre andel medelstora lägenheter och en klart mindre andel stora lägenheter. Inom primärområdet Rambergsstaden finns 158 studentbostäder. Över hälften av hushållen är ensamhushåll och det bor en relativt låg andel barn i området.

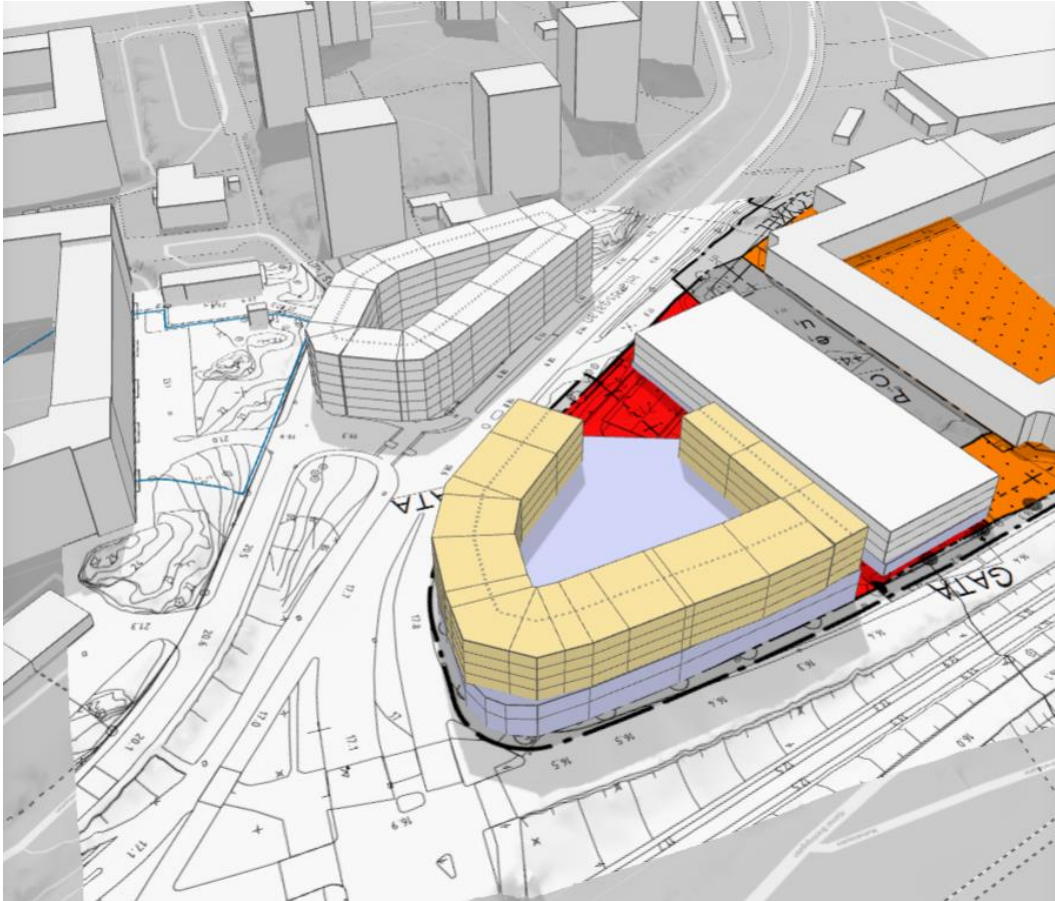
Det norra delområdet är ianspråktaget och med hänsyn till läget lämpligt att utnyttja mer effektivt än dagens markparkering. Det södra delområdet är inte ianspråktaget utan består av en grönyta, den bedöms dock ha relativt låga naturvärden och rekreativvärden. Med hänsyn till detta och läget i staden, bedöms även detta område lämpligt att utnyttjas mer effektivt än dagens funktion.

Sammanfattningsvis finns det alltså ett stort utbud av service och funktioner i närområdet, och det är ett relativt blandat område med både bostäder och verksamheter. Men med avseende på blandning vore det önskvärt att komplettera med större lägenheter med plats för familjer.

Samtidigt finns det en brist på studentbostäder i Göteborg. På grund av bristen finns det en risk att unga skulle kunna tvingas att välja andra studieorter eller annan utbildning.

Norra delområdet - studentbostäder

Det norra delområdet ligger i direkt anslutning till Inlandsgatan, i dagens bebyggelsestruktur är området längs gatan inte bebyggd, eftersom området är strukturerat efter en slags hus-i-park-modell. I dagens fysiska miljö framstår det därför som att önskvärda rumsliga sammanhang saknas för förslaget, ett kringbyggt kvarter hamnar som en ö i ett obebyggt trafik- och grönstråk. Förslaget behöver därför ses i relation till den utveckling som planeras nordväst om Inlandsgatan, och även eventuell framtida bebyggelse längre norrut längs Inlandsgatan och Hjalmar Brantingsgatan (se idéskiss från program ovan). I det sammanhanget bedöms en rumslig helhet, och rumsliga kvaliteter tillskapas.



Skiss från pågående planarbete nordväst om Inlandsgatan, flygvy från norr. I skissen är även byggnadsvolymen i nu aktuellt förslag till studentbostäder med.

Det norra delområdet är bullerutsatt vilket innebär att en tyst sida normalt sett behöver åstadkommas, vilket är svårt på det begränsade området. Det föreslagna kringbyggda kvarteret skapar visserligen en bullerskyddad gård, men gårdsmiljön blir trång och mörk, och boendekvaliteten för familjer med barn blir bristfällig.

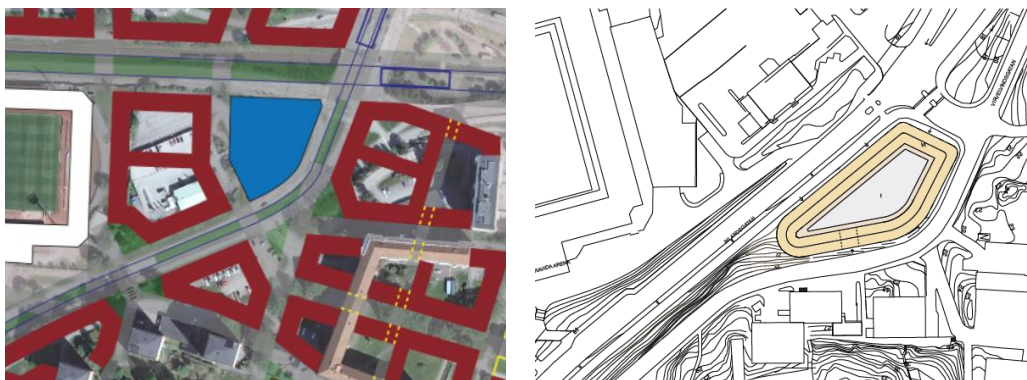
Kvarterets storlek kräver smala hus och större lägenheter i den lösningen skulle innebära ineffektiva planlösningar med många trapphus, det skulle dessutom troligen uppstå svårigheter att klara krav på dagsljus.

Smålägenheter (högst 35 kvm) har högre riktvärden för buller vid fasad, enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, och kan enligt tillgänglig översiktlig beräkning av buller klara kraven utan en tyst sida. Bostadsrummen kan därför orienteras mot den ljusa utsidan av kvarteret för dagsljus, medan gårdssidan används för åtkomst genom loftgångar. Möjligheten att klara kraven på parkering är också enklare eftersom parkeringstalet är 0,1 för studentbostäder i denna del av staden.

Den samlade preliminära bedömningen är att studentbostäder kan vara en lämplig markanvändning i detta läge.

Området berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av byggnadsnämnden och fastighetsnämnden. Nu föreslaget kvarter har en annan form, som förhåller sig till

platsens verkliga förutsättningar, men förslaget bedöms i princip vara förenligt med Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad.



Utsnitt från Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad, jämfört med nu aktuellt förslag.

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förslaget bedöms ligga i linje med detta.

Hantering av befintlig parkering är en potentiell knäckfråga för delområdet, men den preliminära bedömningen är att frågan kan hanteras. Gestaltning, friyta/utevistelse, dagsljus och buller är andra viktiga frågor att studera vidare.

Södra delområdet – förskola

Det södra delområdet ligger inte lika nära tyngdpunkten Wieselgrensplatsen jämfört med det norra området, bebyggelsen på andra sidan Inlandsgatan är låg med 3-våningshus, och området gränsar mot Keillers Park. Därav bedöms platsen mer lämpad för en lägre exploatering, gärna som kan ge en mjuk övergång till parkmiljön och på så sätt inte påverka den negativt. Området är även mindre utsatt för trafikbuller. En busshållplats finns i direkt anslutning, och goda gc-förbindelser finns till platsen.

Den samlade preliminära bedömningen är att förskola kan vara en lämplig markanvändning i detta läge. Förskoleförvaltningen anser det väldigt positivt med en utökning av förskoleplatser i detta område, då det finns behov i dagsläget, och kommande bostadsutveckling kommer att generera ytterligare ökat behov.

Rambergsvägen används i huvudsak som parkeringsplats och det bör undersökas om gatan i denna sträcka kan tas bort helt, eller omvandlas till en gångväg eller gång- och cykelväg. Detta skulle vara positivt för förskolegården som blir tystare och på annat sätt mindre påverkad av bilar, möjligheten för barnen att göra utflykter till parken blir bättre. Det kan också vara positivt för Keillers Park genom att entréer tydliggörs och att parken inte avslutas så skarpt genom en gata med parkerade bilar.

Förskolebyggnaden föreslås placeras längs Inlandsgatan och fungerar på det sättet som bullerskydd till förskolegården. Placeringen ger också rumslighet och liv till gatan. Där byggnaden inte skyddar gården kommer ett bullerskydd behövas, åtminstone längs Inlandsgatan. Strävan bör då vara att skapa en mjuk övergång mot gårdsmiljö och bakomliggande park, som inte upplevs död mot gatan. Det innebär att detaljutformning gällande inhägnader och bullerskydd behöver göras på ett medvetet sätt.

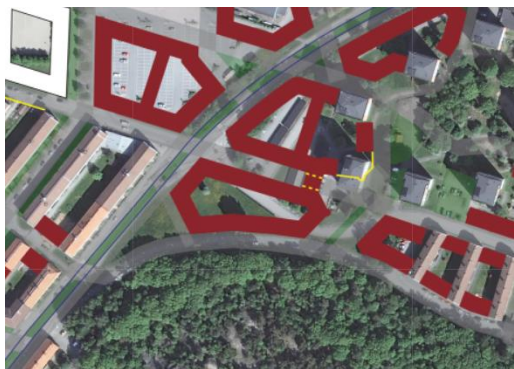
Skissen visar ett förslag att ta i anspråk en del av Keillers Park i söder, det bedöms inte lämpligt. Med nu gällande riktlinjer för friyta bör tillräcklig plats kunna åstadkommas utan att gå söder/öster om Rambergsvägen. På så sätt blir inte gården heller så långsträckt och bullerskyddet längs Inlandsgatan blir avsevärt kortare. Om Rambergsvägen helt tas bort ges mer utrymme för förskola, och 8 avdelningar är möjligt. Om en gc-väg ska vara kvar i en välfungerande sträckning blir inte utrymmet lika stort, det kan då bli aktuellt att lösa parkeringen till förskolan på annat sätt eller att minska antalet avdelningar. Om Rambergsvägen ska vara kvar som den är så är en förskola med 6 avdelningar en mer realistisk utgångspunkt för platsen.



Markerad del av skisserad förskolegård föreslås utgå, för att bevaras som park och ev utvidga park. Platsen kan bli aktuell för kompensationsåtgärder.

En lämplig byggnadshöjd för förskola på platsen bedöms vara 2 våningar.

Området berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad. Nu föreslagen förskola innebär ett annat utnyttjande av marken än det kringbyggda kvarter som skisseras i Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad. Motiven till det diskuteras ovan. Kringliggande områden påverkas dock inte av förslaget, och på det sättet bedöms förslaget i princip vara förenligt med Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad.



Utsnitt från Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad, jämfört med nu aktuellt förslag.

Viktiga frågor för delområdet att studera vidare är hantering av trafikbuller, gestaltning och hur parken ska hanteras med bl.a. kompensationsåtgärder.

Social- och barnkonsekvensanalys

Socialförvaltningen pekar på att planansökan innehåller ett större andel bostäder, en förskola och det finns pågående detaljplanearbete med liknande innehåll i direkt anslutning till planområdet. Baserat på denna bedömning ser socialförvaltningen att en eventuell detaljplan bör utredas enligt social komplexitetsnivå 3.

Trafik och parkering

Båda områdena har goda gång- och cykelförbindelser. Längs Inlandsgatans sydöstra sida finns en dubbelriktad gång- och cykelväg med bra standard.

Studentbostäder förväntas inte alstra någon nämnvärd biltrafik. Förskolan kan innebära viss ökad biltrafik lokalt, för hämta/lämna. Trafiksituationen förväntas inte utgöra ett problem för föreslagen exploatering.

Parkeringsplatsen inom det norra delområdet (Brämaregården 737:740), vid Inlandsgatan/Virvelvindsgatan, ägs av Göteborgs Stad och rymmer 72 platser. Av dessa arrenderar exploateringsförvaltningen ut 58 platser till BRF Göteborgshus Nr 22. Avtalet löper från år 2010, med 1 års förlängningar, det finns inget besittningsskydd. De resterande 14 platserna är avgiftsbelagd allmän parkering. Gällande detaljplan anger användningen biluppställning, och avsikten som illustreras är ett parkeringsdäck med 125 platser i två plan. I planen anges att billuppställning för nybebyggelse föreslås dels på parkeringsplatser vid Övre Hallegatan och Fjällvindsgatan, dels i storgarage under gårdar vid dessa gator. Övrig redovisad parkering avses enligt planbeskrivningen tillskapas för att lösa parkeringsfrågan för den närmast kringliggande befintliga bebyggelsen. Eftersom bebyggelsen som BRF Göteborgshus Nr 22 omfattar fanns när planen upprättades så kan det anses troligt att tillkommande platser avsågs tillgodose behov på det sätt som nu sker. Vid en översiktlig kontroll tycks inte bygglov vara kopplade till den aktuella parkeringen.

Utöver de 58 platser som berörs av aktuellt förslag, så har Brf Göteborgshus Nr 22 enligt preliminär beräkning 161 platser på egen mark, samt tillgång till ytterligare 51 platser på kommunens mark (Brämaregården 737:752), d.v.s. totalt 212 p-platser till 357 lägenheter. Det motsvarar ett p-tal på 0,59. Området ligger inom zon B vad gäller normalspann för parkeringstal, vilket innebär ett startvärde på 0,6 platser/lägenhet. Efter en lägesbedömning av den aktuella platsen så sänks p-talet till 0,55 p.g.a. ”god sammanvägd tillgänglighet” enligt definition i *Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering*. Parkeringstillgången för Brf Göteborgshus Nr 22 överstiger alltså nuvarande parkeringsnorm, även efter ett ianspråktagande av de aktuella 58 platserna.

Huruvida platserna inom Brämaregården 737:740 behöver ersättas, och i så fall i vilken omfattning, behöver undersökas i en ersättningsutredning för befintlig parkering. Den preliminära bedömningen är att platserna inte behöver ersättas. Brf Göteborgshus Nr 22 är via exploateringsförvaltningen informerad om att platserna avses sägas upp.

Parkeringen längs Rambergsvägen är allmänt tillgänglig och är gratis dygnet runt, cirka 45 bilar ryms längs den aktuella delen av gatan. Platserna har hög beläggningsgrad, men det är svårt att bedöma det verkliga behovet, troligt är att platser i närområdet som på ett eller annat sätt är avgiftsbelagda står tomma på grund av att det finns gratis platser här. Gällande detaljplan reglerar inte att det ska finnas parkering längs gatan, istället anges

kvartersmark för biluppställning, samt i en mindre del allmän plats, park. En preliminär bedömning är att platserna kan tas bort utan ersättning, i linje med stadens vilja att styra mot hållbara transporter och minska det totala vägtrafikarbetet. Frågan bör emellertid undersökas i ett kommande planarbete, dels med avseende på vilka som nyttjar platserna, dels i ett större sammanhang kring parkeringstillgång i närområdet.

Teknisk försörjning och mark

Naturvärden

I det norra delområdet är marken i huvudsak asfalterad. En del är gräsyta och två mindre/medelstora träd påverkas av förslaget.

I det södra delområdet består marken i huvudsak av äng/gräs. Fyra träd/högstubbar berörs, men endast ett träd borde behöva tas ner. Trädet i frågan är en salix som är topphugget. Trädet har klart försämrad vitalitet, men det bedöms som skyddsvärt.

Rambergsvägen som föreslås tas bort som bilväg är asfalterad och ca 7 meter bred, en kvarvarande gång- och cykelväg blir avsevärt smalare vilket innebär mindre hårdgjort yta.

El

Göteborg Energi Nät AB har ett utbyggt elnät i området och den tänkta exploateringen bör rymmas inom befintliga nätstationer. Det föreligger några mindre ledningskonflikter och lämpliga åtgärder behöver utredas tillsammans med ledningsägaren.

Fjärrvärme

Göteborg Energi Fjärrvärme har stamledningar med goda förutsättningar för anslutning i korsningen Inlandsgatan-Lantmannagatan. Förutsättningar för en anslutning till fjärrvärmenätet behöver utredas i ett senare skede.

Geologi

Marken inom Rambergsstaden 733:43 utgörs enligt SGU:s jordartskarta av lera och inom Brämaregården 737:740 utgörs marken av fyllnadsmaterial som sannolikt underlagras av lera. Rambergsstaden 733:43 är markerad som aktsamhetsområde i SGU:s översiktliga karta över förutsättningar för skred i finkornig jordart, utifrån att marken utgörs av lera och har en viss lutning. Området angränsar till Ramberget som är klassat som geotop. Klassningen utfördes 2006 av SGU på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret med syfte att välja ut områden/objekt av särskilt geovetenskapligt intresse. Utifrån att aktuellt planförslag inte bedöms innebära några ingrepp på berget påverkas en eventuell detaljplan inte av geotopklassningen.

En geoteknisk handling behövs som beskriver markförhållandena och bedömer markens lämplighet för detaljplanens innehåll, enligt förvaltningens kravspecifikation. Handlingen ska bland annat innehålla en bedömning av stabilitet, risk för omgivningspåverkan och lämpliga grundläggningsförslag. Det behövs också en bedömning av risk för blocknedfall in på planområdet från Ramberget.

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

Miljö- och hälsoaspekter

Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler anger nyckeltal gällande friyta till förskola i innerstaden till 25 kvm/barn som funktionell nivå och utgångspunkt, samt 20 kvm/barn som acceptabel nivå, samt en minsta sammanhängande friyta 1800 kvm. Förslaget togs fram innan nu gällande riktlinje fanns, och nyckeltalen gällande friyta kan uppnås utan att ta i anspråk del av Keillers Park som förslagsskissen visar.

För förskolan och bostäderna behöver det göras en bullerutredning avseende buller från trafik. Utifrån tillgängligt material bedöms det finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden, bullerskyddande åtgärder kommer dock krävas för åtminstone förskolan.

Det finns även verksamheter i närheten, Bravida Arena och ishallen, som kan ge upphov till buller, till exempel från fläktar och kylanläggningar. När det gäller fotbollsarenan så är även störningar från strålkastare och buller vid matchtillfällen aspekter att beakta.

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

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

Enligt kommunens Budget 2024 ska Göteborgs Stad verka för att byggandet av kategoriboenden såsom studentbostäder, trygghetsbostäder och seniorbostäder ska öka. Enligt t.ex. kommunens lägesrapport bostadsförsörjning finns en brist på studentbostäder. Förskola är en del av kommunens obligatoriska uppgift, och förskoleförvaltningen anger att det finns ett behov i området.

Förslaget bedöms ligga i linje med översiktsplanens inriktning, med t.ex. hög täthet nära tyngdpunkter och kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Sammantaget bedöms förslaget ha en hög måluppfyllelse, och föreslås ges hög prioritet.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget omfattar två delområden längs Inlandsgatan, mellan Wieselgrensplatsen och Ramberget. Norra delområdet används idag för parkering, södra delen utgörs i huvudsak av en grönyta men också en lokalgata med kantparkering.

Den begränsande ytan i det norra delområdet, i kombination med höga bullernivåer, begränsar möjligheterna för markens utnyttjande. Samtidigt ligger området nära tyngdpunkten Wieselgrensplatsen och en hög täthet är motiverad. Studentbostäder bedöms på ett bra sätt möta förutsättningarna och utgöra en lämplig markanvändning. Ett kringbyggt bostadskvarter i 6 våningar föreslås. Ca 160 studentbostäder, samt lokaler och parkering i markplan, avses inrymmas.

Det södra delområdet ligger längre från tyngdpunkten och gränsar mot Keillers Park, därav bedöms platsen mer lämpad för en lägre exploatering som kan ge en mjuk övergång till parkmiljön. Förskoleförvaltningen anger ett behov i området och platsen bedöms lämplig för detta. En förskola med upp till 8 avdelningar i 2 våningar föreslås.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplanarbete

Viktiga frågor för det norra delområdet att studera vidare är hantering av befintlig parkering, gestaltning, dagsljus och friyta/utevistelse/gårdsmiljö.

Viktiga frågor för det södra delområdet att studera vidare är hantering av trafikbuller, gestaltning och hur parken ska hanteras med bl.a. kompensationsåtgärder.

Planarbetet bedöms bli mellanstort.

Inkomna yttranden

Synpunkter har under olika skeden av framtagandet av förslaget inhämtats från förskoleförvaltningen, Göteborg Energi AB, kretslopp och vatten, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen, park- och naturförvaltningen, socialförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen, trafikkontoret, samt internt inom exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen. Synpunkter av större vikt är inarbetade i förprövningsrapporten.