

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-11-07

SBN 2024-12-17

Diarienummer SBF-2024-00343

**Handläggare**

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

E-post: fredrik.soderberg@stadsbyggnad.goteborg.se

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

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Kommunen avser att inleda detaljplanläggning för förskola och bostäder vid Inlandsgatan inom stadsdelen Brämaregården.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2026 och bedöms ta 2 år.

### Sammanfattning

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.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningen har gjort bedömningar nedan.

Projektet avser primärt hyresrätter för studenter vilket påverkar exploateringsintäkterna men den översiktliga ekonomiska bedömning som tagits fram för förslaget visar på ett positivt resultat.

Projektet bedöms också i stort som ekonomiskt positivt för staden genom ökad attraktivitet med tillgänglighet till studentbostäder och kommunal service.

Tomten som är avsedd för studentbostäder avses vid positivt planbesked markanvisas tidigt eftersom den tänkta byggrätten har speciella förutsättningar och bebyggelsen bedöms behöva formas i samverkan med en blivande exploatör. Skyfallsåtgärder kopplade till studentbostäderna belastar exploatören.

Investeringsmedel för projektering och byggnation av förskolan budgeteras av stadsfastighetsnämnden. Investeringen belastar den lokalbrukande nämnden via självkostnadshyra. Om kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster behöver genomföras så belastar detta också den lokalbrukande nämnden.

Tidigare markmiljöundersökningar visar i några punkter på halter högre än känslig markanvändning varför exploateringsnämnden kan få kostnader för sanering. Kostnader för bullerplank och skyfallsåtgärder inom den föreslagna förskoletomten belastar den lokalbrukande nämnden.

Kommunen kommer att behöva göra en viss ombyggnad av gatumark.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Det norra delområdet utgörs till största del av asfalterade parkeringsytor samt gräsbevuxna slänter. Eftersom området föreslås för bostadsändamål idag till största del är hårdgjort så innebär det en måttlig förändring mot nuläget.

Det södra delområdet utgörs av en grässlätt med spridda buskar och träd. Grönområdet är inte planlagt som allmän plats, men används som det. Förslaget innebär att mängden tillgänglig grönyta i området minskar. Det finns skyddsvärda träd, varav åtminstone ett troligen behöver tas ner. Vid ett genomförande av förskolan föreslås Rambergsvägen smalnas av eller tas bort och asfaltytan som tas bort kan motsvara ungefär den föreslagna byggnadens fotavtryck.

Studentbostäderna ligger ca 400 meter från Wieselgrensplatsens spårvagnshållplats och förskolan i direkt anslutning till busshållplatsen vid Lantmannagatan vilket ger en god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket kan förväntas ha en positiv inverkan på klimatmålet.

I detta tidiga skede har förvaltningen endast översiktligt bedömt ekologiska aspekter, detta kommer fördjupas i planarbetet.

## **Bedömning ur social dimension**

De nu föreslagna bostäderna bedöms kunna påverka trygghetssituation i närområdet positivt. Inlandsgatan bli mer befolkad och mer stadsmässig.

Studentbostäderna ligger ca 400 meter från Wieselgrensplatsen och spårvagnshållplatsen där vilket ger en god möjlighet att nyttja både lokal service och den övriga stadens utbud.

God tillgänglighet till förskola är viktigt ur jämställdhetssynpunkt och social synpunkt och den föreslagna etableringen sydväst om Ramberget bedöms bidra positivt till denna dimension.

En ny förskola innebär att bristen på förskoleplatser i området minskar. Fler barn får tillgång till förskola i sitt närområde och därmed undviker långa restider. Platsens kvaliteter innebär att förskolans barn får tillgång till stora naturvärden, vilket påverkar deras hälsa och utveckling positivt.

Stora lägenheter hade troligen varit mer positivt med avseende på områdets blandning, men det bedöms inte möjligt att åstadkomma på ett bra sätt på denna plats.

I detta tidiga skede har förvaltningen endast översiktligt bedömt sociala aspekter, detta kommer fördjupas i planarbetet.

## **Bilagor**

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

## Ärendet

Ärendet gäller ett stadsbyggnadsförslag, att starta en detaljplaneprocess.

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

## 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.

Program för Arena, bostäder mm vid Rambergsvallen, dnr 08/0927, med samrådsredogörelse går att läsa på [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

Beslutet i exploateringsnämnden som utgör ansökan omfattar tre delområden. I samråd mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen har därefter Tomt 2 utgått, och förslaget för Tomt 1 (nu föreslagna studentbostäder) har bearbetats.

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

### Översiktlig planering

Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Avsikten är att innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden) ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas.

Wieselgrensplatsen anges som en lokal större tyngdpunkt. Området kring Wieselgrensplatsen har idag ett lågt markutnyttjande med stora öppna ytor. 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.

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 där Hjalmar Brantingsgatan omvandlas mot en mer stadsmässig gata med smalare sektion, bl.a. genom tillkommande bebyggelse.

Program för Arena, bostäder mm vid Rambergsvallen, anger för det nu aktuella norra delområdet "Förslag till nya bostäder". För det södra delområdet anges delvis "Förslag till nya bostäder", delvis bevarande av grönområde/nytt promenadstråk.

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 uttjänt 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.

### **Norra delområdet - studentbostäder**

Det norra delområdet ligger i direkt anslutning till Inlandsgatan, i dagens bebyggelsestruktur är området längs gatan inte bebyggt, 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 det föreslagna kvarteret, det 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. I det sammanhanget bedöms en rumslig helhet, och rumsliga kvaliteter tillskapas.

Mot bakgrund av att det norra delområdet är litet och bullerutsatt så är den samlade preliminära bedömningen 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 förutsättningar, men förslaget bedöms i princip vara förenligt med Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad.

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.

### **Södra delområdet – förskola**

Det södra delområdet ligger inte lika nära tyngdpunkten Wieselgrensplatsen, 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.

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

Rambergsvägen används i huvudsak som parkeringsplats och det föreslås undersökas om gatan i denna stäcka kan tas bort helt, eller omvandlas till en gångväg eller gång- och cykelväg.

Förskolebyggnaden föreslås placeras längs Inlandsgatan och på det sättet fungera som bullerskydd till förskolegården. Placeringen ger också rumslighet och liv till gatan. Där byggnaden inte skyddar gården kommer ett bullerskydd behövas, åtminstone längs Inlandsgatan.

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 som anger 25 kvm/barn som funktionell nivå och utgångspunkt, så 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.

Området för planbesked 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. Kringliggande områden påverkas dock inte av förslaget, och på det sättet bedöms förslaget i princip vara förenligt med Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad.

### **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. Huruvida platserna inom Brämaregården 737:740 behöver ersättas behöver undersökas, men 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. 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.

### **Samband, beroenden och prioriteringsgrund**

Enligt kommunens Budget 2024 ska Göteborgs Stad verka för att byggandet av kategoriberoenden 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 struktur.

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

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan