



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-08

SBN 2023-09-26

Diarienummer SBF-2023-01492

(LIS diarienummer) 0348/07

Handläggare

Anna Reuter Metelius

Telefon: 031-368 16 92

E-post:

anna.reuter.metelius@stadsbyggnad.goteborg.se

Avbrytande av arbetet med program för stadsutveckling i Rödastensmotet, Västra Sandarna i Majorna

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

Avbryta arbetet med program för stadsutveckling i Rödastensmotet, Västra Sandarna i Majorna.

Sammanfattning

Arbetet med ett program för Rödastensmotet i Västra Sandarna har syftat till att undersöka möjligheter och förutsättningar för att uppföra ett bostadsområde på Sjöbergen vid Älvsborgsbrons södra fäste. Programarbetet för stadsutveckling i Rödastensmotet har pågått under över ett decennium och anses inte längre som framkomligt eller förenligt med den översiktliga, strategiska planeringen. Sammantaget är följande aspekter grundläggande motiv för ett avbrytande av programarbetet:

- Området är idag genom sitt läge och på grund av den kringliggande infrastrukturen rumsligt segregat från övriga staden. Kopplingarna till området skulle behöva förbättras avsevärt för att på ett naturligt sätt integreras i staden. Exploateringen kräver en överdäckning av trafiklederna inklusive påfartsramperna till Älvsborgsbron, vilket inte är avstämt med Trafikverket och möjligheterna till detta bedöms som små.
- Tillfartsväg på en bro över trafikleden bedöms som mycket svårt för kollektivtrafiken.
- Exploateringen måste även flyta ut utanför överdäckningen för att projektet ska bli ekonomiskt hållbart. Utsidan av trafikmotet omfattas till stor del av ett nyligen utökat strandskydd med syfte att skydda Sjöbergen. Bedömningen är att det inte är möjligt med dispens/att kunna upphäva strandskyddet här.
- Det finns stora utmaningar kopplade till buller, farligt gods mm.
- Det är en brist på skolor och ingen ny skola får heller plats i området. Det är svårt att få till lämpliga förskolemiljöer i den föreslagna täta exploateringen.
- Programarbetet har omfattat en relativt hög exploatering på en känslig och synlig plats i staden med hamninloppet, Sandarna, Sjöbergen, Klippan mfl kommer alla påverkas.
- Programarbetet strider mot användningar och strategier i ÖP, bland annat gällande natur- och grönområden, samt pågående strategiskt arbete för Oscarsleden.

- Platsen är komplicerad utifrån ett genomförandeperspektiv och kräver ett fördjupat arbete för att utreda om det skulle innebära några ekonomiska risker för staden. Det har inte gjorts i detta skede.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsekonomin har (av konsortiet för exploateringen) bedömts kunna vara i balans för projektet förutsatt att de kan få ut all skissad exploatering samt att det inte uppkommer oväntade kostnader i förhållande till Staden eller Trafikverket i samband med överdäckning av motet etc. Att de har visat på en kalkyl i balans är det som gjort att dåvarande fastighetskontoret, idag Exploateringsförvaltningen (EXF), har varit intresserade av fortsatt dialog. Dock är platsen komplicerad utifrån ett genomförandeperspektiv och kräver ett fördjupat arbete för att utreda om det skulle innebära några ekonomiska risker för staden. Det har inte gjorts i detta skede. SBF ser, med hänvisning till utmaningarna som nämns ovan, det inte som lämpligt att pröva en högre exploatering.

Bedömning ur ekologisk dimension

De skisser som tagits fram i samband med markreservationen inskränker på strandskyddsområde. Strandskyddet har en viktig innebörd för friluftsliv och rekreation. Sjöbergen ingår och är en viktig del i stadens grönbåa infrastruktur med koppling västerut till Nya Varvet och Stora Billingen, söderut till Ruddalen, österut till Västra Kyrkogården vidare till Slottsskogen. Enligt översiktsplanen för Göteborg behövs samtliga befintliga parker och naturområden i centrala Göteborg ” att alla ska kunna nå en park eller ett naturområde som är minst 0,2 hektar inom 300 meter gångavstånd”. Inga befintliga naturområden får byggas bort. Ett avbrytande av programarbetet och att låta Sjöbergen förbli ett naturområde kommer möjliggöra att området fortsatt kan bidra till flera ekosystemtjänster. Några av dessa är: rekreation, bullerdämpning, god luftkvalitet, vattenhållande förmåga och biologisk mångfald.

Bedömning ur social dimension

Sjöbergen som helhet är ett värdefullt område utifrån ett socialt perspektiv. I koloniområdet finns flera aktiva föreningar med fokus på både djurhållning (höns, kaniner, brevduvor mm) och odling. I Rödastensrondellen ligger tre av Sjöbergens djurgårdar. Området Sjöbergen är välbesökt av allmänheten och boende i närheten. Utblicken över älvmyrningen och hamnen bidrar till områdets värde som besöksplats. Genom att avbryta programarbetet skyddas ett allmänt tillgängligt område och möjliggör vidare för vuxna, barn, unga och äldre att dra nytta av områdets natur- frilufts- och rekreationsvärden. Ur ett folkhälsoperspektiv har grönska i stadsmiljön betydelse för både den fysiska och psykiska hälsan då den möjliggör för rekreation, vila och social samvaro. Då ett grönområde ges skydd genom ärendet väntas det ha en positiv inverkan utifrån ett hälsoperspektiv.



Vy över planområdet med brofästet och Rödastensmotet nere till vänster i bild. Programområdet omfattade ytan inom och direkt norr om trafikmotet.

Ärendet

Planprogrammet för stadsutveckling i Rödastensmotet i Västra Sandarna inom primärområde Sanna föreslås avbrytas. Beslut kan verkställas per omgående.

Beskrivning av ärendet

Programområdet (ca 64 000 kvm) ligger vid Älvsborgsbrons södra landfäste i primärområdet Sanna. Området omfattar två ytor separerade av vägar, ytan inom trafikmotet och en yta utanför motet, ut mot älven i nordväst (se nedanstående karta). Den huvudsakliga ytan är alltså omgärdad av Älvsborgsbrons av- och påfarter inklusive upp- och nerfartsramper. Till trafikapparaten hör även Otterklintsvägen, den lilla tillfartsvägen till Sjöbergens koloniområde. Planområdet är kuperat och består av skogsmark och berg i dagen.



Översiktskarta (SBK, 2013) med programområde, strandskyddsområde samt den del där områdena överlappar varandra vilket föreslogs för upphävande av strandskydd.

Det senaste exploateringsförslaget har omfattat cirka 2000 lägenheter i flerbostadshus samt cirka 50 000 kvadratmeter verksamhetsyta och service i bebyggelse med upp till 30 våningar. Programarbetet pågick från och till under åren 2008 - 2013 och har därefter varit pausat. Ett antal utredningar har tagits fram, bland annat planförutsättningar (2007), trafikutredning (2007, 2013), programhandling (utkastversion 2009) och projektbeskrivning (2013).

Inom programområdet ligger del av Sjöbergens koloniområde. Byggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret 2019-01-22 i uppdrag att bereda Göteborgsförslag [714] som ärende och återkomma med ett förslag på hur koloniområdet Sjöbergen kan få ett långsiktigt skydd och en lämplig avgränsning av området. Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplans intentioner. Bedömningen är att områdesbestämmelser är lämpligast att upprätta för att ge ett legalt skydd till befintliga värden inom Sjöbergen. Avgränsningen av markområde för områdesbestämmelser ska utgå från byggnadsnämndens beslut 2011-12-13 § 637 (dnr 0348/07) där kontoret getts inriktning kring vilka områden inom Sjöbergen som inte ska exploateras.

Ytan inom Rödastensmotet hyser tre av koloniområdets djurgårdar, vilka alltså ligger utanför avgränsningen av markområde för områdesbestämmelser. Under 40- och 50 talen utgjorde området stadens utkanter åt väster. Här fanns då jordbruk i mindre skala samt berg- och skogsområden. Här har även legat ett sanatorium som startade 1903 där mindre bemedlade göteborgare med tuberkulos kunde vistas för att tillfriskna. 1966 invigdes Älvsborgsbron och Göteborg fick en ny förbindelse över älven. I och med byggandet av bron kom platsen att bli helt dominerad av vägar och trafikleder. Idag finns det i området en trappa som via en liten stig leder fram till några djurgårdar / duvslag. Inom området kan man även se rester av växtlighet som förmodligen har tillhört trädgårdar som låg här

innan Älvsborgsbrons tillkomst. Djurgårdar har funnits i Sjöbergen sedan 1930-talet. Odlingslotterna, i två områden: Norra och Södra, tillkom 1976, men tidigare fanns det enkla bostäder på berget och de familjer som bodde där odlade. Det har också tidigare bland annat funnits sanatorium för lungsjuka och handelsträdgårdar på området. I Sjöbergen finns ett rikt djur- och naturliv, bland annat många vilda fågelarter och andra vilda djur som grävlingar och rävar, samt ovanliga växter och djur såsom rödhake, turkduva, gärdsmyg och vattensalamander. (Förprövningsrapport gällande Göteborgsförslag [714] – Skydda Sjöbergen 2020 s. 5, 11; Göteborgs-Posten 2015-08-23 och 2021-06-05; Miljömagasinet 2011-08-12; Sjöbergen norra odlarförening u. å.) Idag finns tre föreningar på området: Sjöbergens södra odlarförening, Sjöbergens norra odlarförening samt Sjöbergens djur- och odlarförening. På området finns ungefär 270 odlingslotter och runt 60 djurgårdar. Det finns elektricitet och sommarvatten, men inget avlopp. Att risken för uppsägning har aktualiserats under 2000-talet har gett upphov till en motståndsrörelse, Skydda Sjöbergen, som 2020 inkom med ett medborgarförslag om koloniområdets bevarande.



Kolonilott med djurgård och odlingslott i Rödastensmotet på toppen av Sjöbergen med utsikt över älven och Älvsborgsbron. Programområdet innehåller idag tre djur- / hönsgrårdar, del av koloniområdet Sjöbergen. Foto Anna Reuter Metelius, 2023.

Programområdet är i översiktsplanen för Göteborg markerad som 'Övriga grönområden' tillsammans med övriga delar av koloniområdet Sjöbergen. Övriga grönområden i ÖP är "halvstora och större ytor med natur inom framförallt mellanstaden som kan ha betydelse för en sammanhängande grönstruktur och för tillgången till bostadsnära natur. Även gröna impedimentsytor kan ingå. Motiv för eventuellt ianspråktagande för bebyggelse ska anges i detaljplan eller program till detaljplan och avvägas mot områdets eventuella

natur- och rekreationsvärden”. Den norra delen av programområdet ligger inom ÖP användning Sjöbergen, ett område ända ner till vattnet med ’Befintlig bostadsnära park och natur’. Ett pågående strategiskt arbete gäller Oscarsleden, som utgör en prioriterad barriär, för vilken det finns rekommendationer i översiktsplanen om att på lång sikt integrera denna i staden och att arbeta med barriärövergripande åtgärder. Att befästa Rödastensmotets storskaliga infrastruktur genom en förtätning inom och kring motet synkar inte med rekommendationerna för Oscarsleden.

Gällande detaljplan, akt nr F3112 avser trafikändamål, med en byggrätt för en restaurang inne i motet. Vid planens tillkomst 1964 såg man goda förutsättningar för att kunna skapa ett utflyktsmål på berghällarna inne i trafikmotet. Därför finns det en byggrätt för en restaurangbyggnad samt parkering för cirka 150 bilar. Samtidigt som man gjorde en gata in till den tilltänkta restaurangen skapade man även en tillfart till Sjöbergen som avsågs att fungera som rekreationsområde med eventuella allmänna byggnader förlagda i park. Planens genomförandetid har gått ut.



Utdrag ur ÖP användningskarta. Ljusgrönt är Övriga grönområden, mörkare grönt: Sjöbergen – befintlig bostadsnära park och natur.

Syftet med programarbetet för Rödastensmotet har varit att utreda möjligheterna att omvandla Rödastensmotet till ett bostadsområde med bostäder och verksamheter genom att uppföra ca 2000 lägenheter i flerbostadshus samt ca 50 000 kvm verksamhetsyta och service. Programarbetet har syftat till att utreda lämpligheten och att ange principer för exploateringsgrad och utformning för att kunna utgöra underlag för framtida detaljplaneläggning. Det föreslagna projektet inom markreservationen har inneburit en potentiellt stor omgivningspåverkan i flera avseenden. Därför föreslogs tidigt i processen att programområdet skulle omfatta ett större område som fångar in trafikanslutningar och andra kopplingar till omgivningen, såsom Sjöbergen, Röda Sten och Klippan.

Programarbetet har behandlat frågor om stadsbild, bebyggelsestruktur, kopplingar till omgivningen, grönstruktur, kulturhistoria, trafik och parkering, risker, buller och luftkvalitet. På trafikleden, som är ett riksintresse i kommunens planering, sker transporter av farligt gods. En knäckfråga har varit att trafikledernas (Oscars-, Väster- och Hisingsleden) barriärskapande effekt skulle behöva överbryggas på flera håll för att knyta an området till den omgivande staden. Trafikutredningar har genomförts 2009 respektive 2013 för att se hur området kan angöras på bästa sätt, både för gång- och cykeltrafik, buss och bil. För att uppnå en fullgod kollektivtrafiklösning skulle området behöva förses med en genomgående busslinje med hållplats inom området. Parkering förläggs i huvudsak i garage under husen. Inom programområdet finns en yta om ca 9500 kvm som omfattas av strandskydd. Hemställan om upphävande av strandskyddet till Länsstyrelsen har inte beviljats. En annan fråga har varit den om älvrummets och hamninloppets landmärken och en eventuell exploaterings påverkan på dessa.

Bakgrund

Programarbetets historik i korthet

- **2007** - Fastighetsnämnden i Göteborg lämnar markanvisning till Västra Sandarna Fastighetsutveckling vilka avsåg att genom överdäckning av del av trafikmotet kunna bygga cirka 1500 bostäder samt verksamhetslokaler.
- **2008** - Byggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett program för området.
- **2009** – Programhandling framtagen. Utkastversion
- **2009** - Parallella uppdrag
- **2011** - Programområdet utvidgas för ekonomisk genomförbarhet
- **2011** - Stadsbyggnadskontoret föreslår att programarbetet avbryts eftersom trafiklösningen ej bedöms som lämplig.
- **2011** - Byggnadsnämnden återremitterar ärendet till stadsbyggnadskontoret och anger ny tighitare avgränsning. Genomförande av programstudie under 2012. Skogspartiet, odlingsområdet och området på höjden nära älven (etapp 1) utgår. Översyn av trafiksituationen föreslås.
- **2012** – Arbetsbeskrivning för ett program. Utkastversion
- **2012** - Avsiktsförklaring av Västra Sandarna Fastighetsutveckling i Göteborg AB
- **2013** - Hemställan om upphävande av strandskydd skickad till Länsstyrelsen. Hemställan avslås av Länsstyrelsen.
- **2013** – Projektbeskrivning inför programarbete upprättas
- **2013** - Parallella uppdrag av Wingårdh respektive Snöhetta
- **2014** – Senast daterad presentation om ett pågående programarbete

Programarbetet ligger vilande hos stadsbyggnadsförvaltningen, enligt enhetschefsbeslut från 2014. Anledningarna till att lägga programarbetet på is har varit den olösta strandskyddsfrågan, osäkerheter i den ekonomiska genomförbarheten samt trafikfrågan - att man inte har hittat lämpliga lösningar på bland annat angöring till området. Det studerades en ny väganslutning alt tunnel mot Kungssten men utan resultat. En enklav med endast en tillfart ansågs inte lämplig. Fastighetskontoret har hela tiden haft en markreservation till Elof Hansson som de har velat ge möjligheter att studera projektet vidare varför programmet pausades 2014 istället för att avbrytas. Markreservationen förlängdes så sent som i höstas efter att Elof Hansson visat på skisser och det finns ett visst politiskt intresse från exploateringsnämnden.

Ärendets handläggning

2008-04-01 att uppdra åt kontoret att upprätta program

2011-12-13 att återremittera ärendet enligt yrkandet att under 2012 genomföra en programstudie, att skogspartiet, odlingsområdet och "etapp 1" ej exploateras samt att det i samband med programarbetet bör göras en översyn över trafiksituationen för eventuella ombyggnationer/dirigeringar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bedömningen är att programmet för stadsutveckling i Rödastensmotet, Västra Sandarna i Majorna inte är genomförbart på grund av ett flertal olika tekniska aspekter enligt nedan. Slutgiltig bedömning är att programmet ska avbrytas på grund av följande:

- Området är idag genom sitt läge och på grund av den kringliggande infrastrukturen rumsligt segregerat från övriga staden. Kopplingarna till området skulle behöva förbättras avsevärt för att på ett naturligt sätt integreras i staden. Exploateringen kräver en överdäckning av trafiklederna inklusive påfartsramperna till Älvsborgsbron, vilket inte är avstämt med Trafikverket och möjligheterna till detta bedöms som små.
- Tillfartsväg på en bro över trafikleden bedöms som mycket svårt för kollektivtrafiken.
- Exploateringen måste även flyta ut utanför överdäckningen för att projektet ska bli ekonomiskt hållbart. Utsidan av trafikmotet omfattas till stor del av ett nyligen utökat strandskydd med syfte att skydda Sjöbergen. Bedömningen är att det inte är möjligt med dispens/att kunna upphäva strandskyddet här.
- Det finns stora utmaningar kopplade till buller, farligt gods mm.
- Det är en brist på skolor och ingen ny skola får heller plats i området. Det är svårt att få till lämpliga förskolemiljöer i den föreslagna täta exploateringen.
- Programarbetet har omfattat en relativt hög exploatering på en känslig och synlig plats i staden med hamninloppet, Sandarna, Sjöbergen, Klippan mfl kommer alla påverkas.
- Programarbetet strider mot användningar och strategier i ÖP, bland annat gällande natur- och grönområden, samt pågående strategiskt arbete för Oscarsleden.
- Platsen är komplicerad utifrån ett genomförandeperspektiv och kräver ett fördjupat arbete för att utreda om det skulle innebära några ekonomiska risker för staden. Det har inte gjorts i detta skede.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förslaget har inte legat till grund för programarbetet och påverkar i sig inte bedömningen om att avbryta programmet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef detaljplan