

Stadsutvecklingsförslag för flerbostadshus vid Sankt Sigfrids plan inom stadsdelen Skår SBF-2024- 00936

Huvudrapport

2025-05-28

Versionshantering

Datum	Version	Beskrivning	Ändrat av
2025-04-11	0.9	Huvudrapport inför SBN och EXN	Martin N, Lisa C
2025-05-28	1.0	Huvudrapport inför SBN och EXN	Martin N, Lisa C

Innehåll

1. Sammanfattning 3

2. Syfte och mål 4

3. Platsen..... 4

4. Beskrivning av förslaget..... 7

 Förslag på utveckling 7

5. Strategiska och taktiska överväganden 14

 Översiktsplan 14

 Övriga bestämmelser..... 15

 Taktiska överväganden..... 17

 Bedömning ur ekonomisk dimension 19

 Bedömning ur ekologisk dimension 19

 Bedömning ur social dimension 20

6. Förutsättningar för genomförande 22

1. Sammanfattning

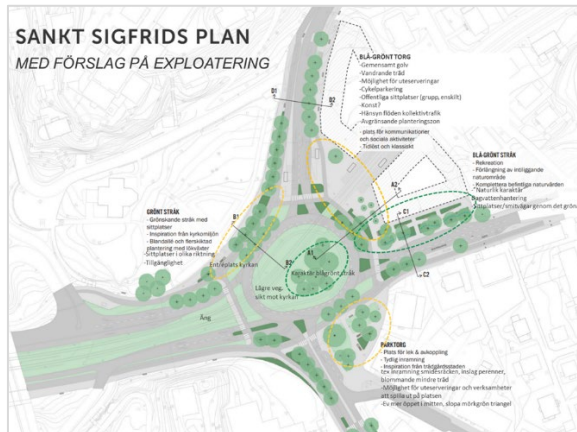
Stadsutvecklingsförslaget innebär nybyggnation av bostadskvarter nordost om Sankt Sigfrids Plan i korsningen mellan Delsjövägen och Danska Vägen i stadsdelen Skår.

Förslaget innebär ca 115 nya bostäder (ca 11 500 m² BTA) och lokaler (ca 2 400 m² BTA) som kompletterar utbudet i stadsdelen. Innerstadens karaktär av slutna byggnadskvarter förskjuts österut och ger Sankt Sigfrids Plan en mer stadsmässig inramning.

Spårvägens nuvarande vändslinga vid Sankt Sigfrids Plan kommer på kort sikt att byggas om för att passa de nya, längre spårvagnarna som tas i bruk under 2025. För närvarande utvecklar stadsmiljöförvaltningen ett projekt för trafikmiljön vid platsen (Sankt Sigfrids plan - Åtgärdsbeskrivning, SMF2023-02375). Förstudien visar som ett möjligt scenario som innebär att spårvägens vändslinga flyttas till mitten av Sankt Sigfrids Plan, vilket möjliggör att markytorna nordost om cirkulationsplatsen kan frigöras för ny bebyggelse.

Ett framtida planarbete enligt stadsutvecklingsförslaget och det långt framskridna stadsmiljöprojektet som kommer att påbörjas redan under 2025, måste därför koordineras. Stadsmiljöförvaltningen projekterar för en trafiklösning som innebär att spårvägens vändslinga flyttas till mitten av Sankt Sigfrids Plan, i cirkulationsplatsen och att spårvagnshållplatserna förlängs för att bereda plats för längre spårvagnar. Det scenariot innebär att markytorna nordost om cirkulationsplatsen kan frigöras för ny bebyggelse genom en detaljplan på vardera sida om spårvägen.

Stadsutvecklingsförslaget för bostadskvarter påverkar därför inriktningen och utformningen av pågående stadsmiljöförnyelse av trafiklösningen på Sankt Sigfrids Plan som kommer att genomföras innan dess ett framtida planarbete för bostadskvarter kan startas enligt stadsutvecklingsförslaget.



I områdets närhet pågår också ett trafikverksprojekt för att förnya Örgrytemotet/Örgrytevägen samt pågående byggnation av västlänken och det finns utvecklingsförslag för tillkommande bebyggelse utmed Örgrytevägen, väster om det nu aktuella stadsutvecklingsförslaget. Utmed Sankt Sigfridsgatan, söder om platsen pågår utvecklingen av ett stadsbyggnadsförslag för ny bebyggelse. Dessa arbeten påverkar dock bedömningen av det aktuella ärendet i liten omfattning, men frågor om bland annat skyfall kommer att behöva samordnas mellan projekten.

Stadsutvecklingsförslaget bedöms kunna bidra till ett överskott vid försäljning av kommande byggrätter vid val av upplåtelseform bostadsrätt.

Detaljplanarbetet bedöms bli mellanstort. Exploateringsprojektet bedöms bli litet.

2. Syfte och mål

Syftet med förslaget är nybyggnation av flerbostadshus i slutna kvarter i tre till sex våningsplan, nordost om Sankt Sigfrids Plan i korsningen mellan Delsjövägen och Danska Vägen i stadsdelen Skår. Det skall tillskapa ca 115 nya bostäder (ca 11 500 m² BTA) och lokaler (ca 2 400 m² BTA) som kompletterar utbudet i stadsdelen, dels innebär förslaget att innerstadens karaktär av slutna byggnadskvarter förskjuts österut och ger Sankt Sigfrids Plan en mer stadsmässig inramning i enlighet med stadens budget och intentionerna i översiktsplanen.

Målet är också att stadsutvecklingsförslaget skall kunna ske på ett koordinerat sätt i förhållande till pågående förnyelse av stadsmiljön genom Stadsmiljöförvaltningen vid Sankt Sigfrids plan och till förnyelsen av spårvägens infrastruktur i området.

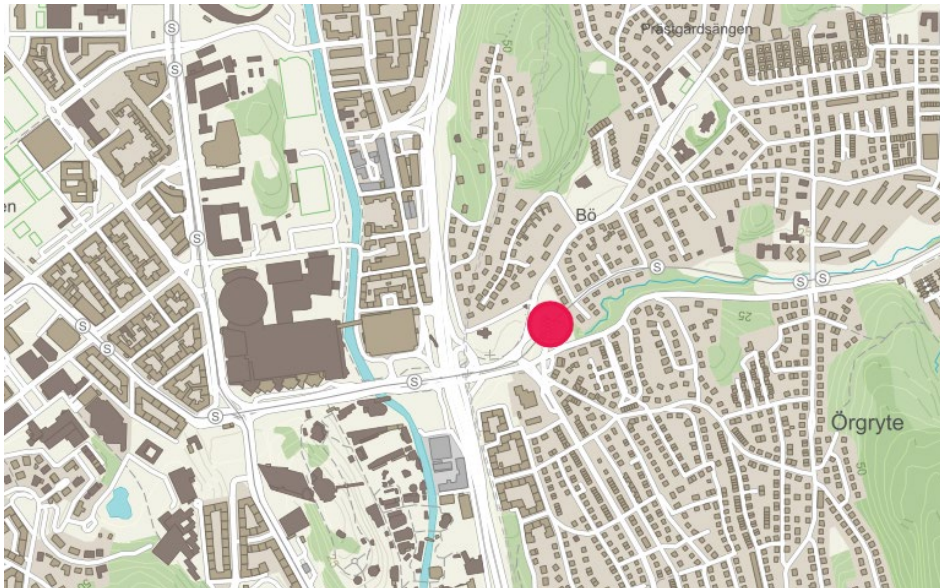
3. Platsen

Området ligger nordost om Sankt Sigfrids Plan inom stadsdelen Skår i närheten av Örgryte gamla kyrka och f.d. ryska konsulatet. Marken används idag som park, spårvagnshållplats och som vändslinga för spårvägstrafik. Vid hållplatsläget finns en liten affärslokal och en parkeringsyta inom den nuvarande vändslingan för spårvägen. Sankt Sigfrids plan fungerar som en cirkulationsplats för biltrafik från Sankt Sigfridsgatan, Delsjövägen, Danska Vägen och Örgrytevägen.

Området omfattar ca 0,9 hektar. Marken upplåts idag som park, trafikområde och parkering. Marken ägs och förvaltas av Göteborgs Stad.

I den ursprungliga stadsplanen från 1932 tillät byggnadsvolymer på platsen på liknande sätt som förslaget som skulle omgärda platsen i dess nordöstra del. Det har dock aldrig genomförts. 1962 planerades marken för trafikändamål, allmänt

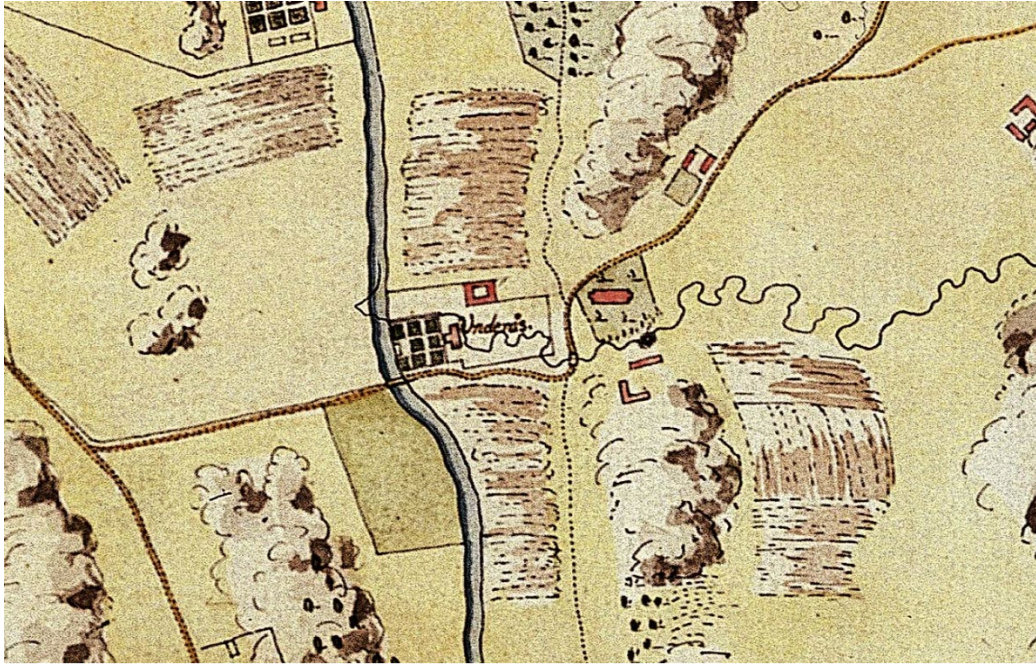
ändamål och park, i enlighet med modernistiska ideal. Platsen har idag en karaktär av trafikplats, parkeringsyta och parkmiljö.



Översiktskarta



Ortofoto



Utsnitt ut karta från 1777, som visar Göteborg med omgivningar. Där syns hur flera vägar möts vid kyrkan, och det meandrande vattendraget. På kartan antyds en större byggnad invid Danska vägen samt en fördämning av Delsjöbäcken.

Örgryte gamla kyrka, väster om området uppfördes sannolikt på 1200-talet. Vägsträckningarna genom planområdet är mycket gamla, Danska vägen är känd sedan tidigt 1700-tal. Platsen/väggorsningen i anslutning till kyrkan är mycket gammal.

De stora köpmannavillorna nordöst om planområdet är från andra halvan av 1800-talet. "Dicksons trottoar" längs Danska Vägens norra sida är ett värdefullt spår efter äldre tider samt ett omtalat och omtyckt inslag i den lokala äldre historien.

Området inkorporerades i Göteborgs stad 1922. En stadsplan av Albert Lilienberg tillkom då. Den innehöll främst villor och de flest av villorna öster och söder om planområdet tillkom efter denna plan. Det gäller till exempel radhusen längs S:t Sigfridsgatan.

Enligt stadsplanen skulle platsen utformas relativt stadsmässigt, med trädader som mötte en bågformad villabebyggelse i öster. Av trädplantering genomfördes endast raden längs kyrkogårdsmuren.

Det aktuella området var grönyta med parkkaraktär samt vägar och spårväg ända sedan området bebyggdes på 1920-talet. Vid grönytan låg en kiosk. Carl Miles staty "Genius" har funnits på platsen sedan 1940

Sedan 1950-talet har det varit en trafikdominerad plats, med rondell och spårområden. Sedan 1968 har delar av Delsjöbäcken varit kulverterad. Den sträckte sig tidigare in på kyrkogården där en flackt S-formad slinga rann söder om kyrkobyggnaden.

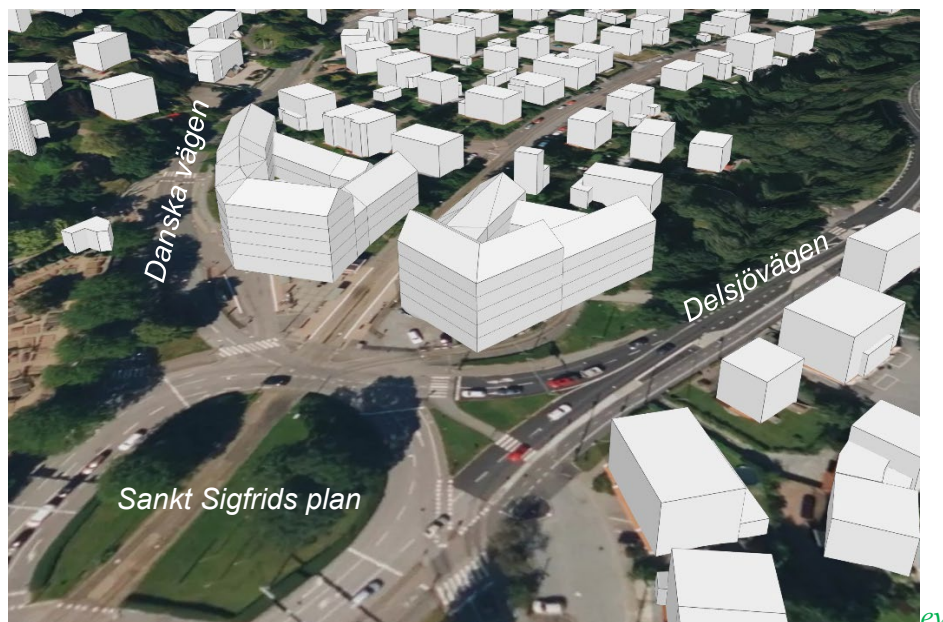
Ryska konsulatets byggnad sydväst om Sankt Sigfrids Plan uppfördes 1980. På tomten låg tidigare Jakobsdals herrgård, privatvilla som blev privatsjukhus, Betaniahemmet som har gett namn till den intilliggande Betaniagatan.

4. Beskrivning av förslaget

Förslag på utveckling

Kvartersbebyggelse

Förslaget innebär nybyggnad av flerbostadshus i slutna kvarter med verksamheter i bottenvåningen samt en spårvagnshållplats. Allmän plats/gata, torgyta och busshållplats vid Sankt Sigfrids Plan bedöms huvudsakligen kunna genomföras inom den gällande detaljplanen utan att dessa behöver bli föremål för ny detaljplan. Trafikförslaget som stadsutvecklingsförslaget utgår från innebär att busshållplatsen flyttas till ett nytt läge längs Danska Vägen och att den befintliga vändslangan för spårvägen flyttas till mitten av Sankt Sigfrids Plan (rondellen) och görs större. Spårvagnshållplatsens läge föreslås vara i stort sett det samma som nuvarande läge, mellan de föreslagna kvarteren.



Volymskiss sedd från sydväst

Det nuvarande förslaget innebär att den ursprungliga gestaltungsprincipen för platsen från tidigt 1900-tal återupptas, i enlighet med ambitionen i *Göteborgs utvidgade innerstad (GUI)*.

Förslagets arkitektoniska idé är att tillskapa slutna kvarter som bildar ett rumsskapande fondmotiv i vid Sankt Sigfrids Plan, en visuell avslutning av Örgrytevägen från sydväst vilken omsluter platsens runda form och gör den rumsligt tydligare. De föreslagna kvarteren bidrar också till att skärma av buller från E6 för den befintliga villabebyggelsen mellan Danska Vägen och Delsjövägen, öster om området. Förslaget innebär att den bebyggelsen får en arkitektoniskt tydligare avslutning mot öster, men också att den upplevda yttre gränsen för Göteborgs innerstad med definierade gaturum och högre densitet

förskjuts österut till östra sidan om E6, till Sankt Sigfrids Plan, enligt intentionerna i översiktsplanen och stadens budget.

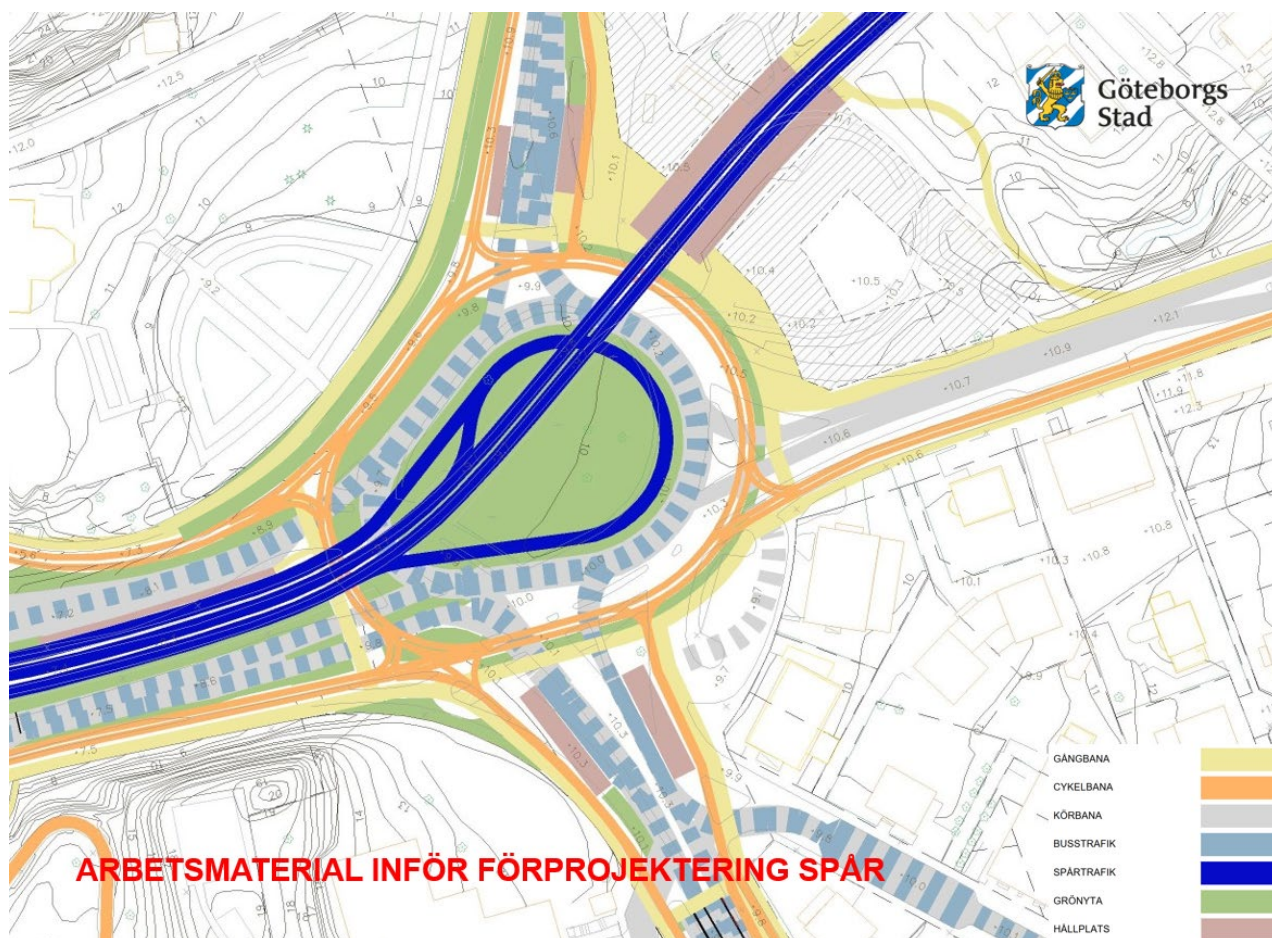
Den nya bebyggelsens karaktär kan anknyta till stenstadsbebyggelsen i det närliggande bebyggelsen sydväst om Sankt Sigfrids Plan, Jakobsdal och till kvartersbebyggelsen runt Korsvägen i andra ändan av Örgrytevägen.

Bebyggelsen bör anpassas i skala och uttryck i förhållande till villa- och radhusbebyggelsen öster och söder om platsen, samt till Örgryte gamla kyrka, nordväst om Sankt Sigfrids Plan.

Pågående stadsmiljöförnyelseprojekt och spårvägsprojekt

Stadsmiljöförvaltningen planerar och förprojekterar en förnyelse av stadsmiljön vid platsen (Sankt Sigfrids plan - Åtgärdsbeskrivning, SMF2023-02375). Det som har initierat detta är bland annat att den befintliga vändslangan vid sankt Sigfrids plan inte har kapacitet att vända de nya längre spårvagnarna som har börjat trafikera spårvägsnätet under 2025 och att de befintliga hållplatserna är för korta för de nya vagnarna. Andra skäl att starta en upprustning av området kring Sankt Sigfrids Plan är att platsen i dag uppfattas som förhållandevis otrygg. Det finns brister i gång- och cykelstråken som korsas på platsen. Det finns behov av att förstärka pendlingscykelstråken längs gatorna som mynnar i platsen. Det blågröna stråket enligt ÖP, Delsjöbäcken utmed Delsjövägen avses förstärkas och få en tydligare gestaltning söder om det nu aktuella bostadshusförslaget. Det finns behov av att förnya trafiksignal-systemet och gatubelysningen samt trafikföringen på Sankt Sigfrids Plan.

Förslaget till stadsförnyelse av gatumiljön tas fram av stadsmiljöförvaltningen parallellt med det aktuella stadsutvecklingsförslaget för ny bebyggelse (det aktuella ärendet) Stadsmiljöprojektet kan dock göras enligt gällande detaljplan, oavhängigt stadsutvecklingsförslaget för bostäder, förutsatt att hänsyn till kommande bebyggelse görs och kommer till en genomförandefas före det att ett detaljplanearbete kan startas av Staden.



Tidig schematisk skiss på förändring av spårtrafik, cykel- och körbanor. Befintlig vändslinga flyttar till mitten av rondellen på Sankt Sigfrids Plan.

Stadsmiljö

Syftet med stadsbyggnadsförslaget, utöver att tillskapa bostäder och affärslokaler och att stärka platsens rumsliga kvaliteter, är att stärka platsens funktioner vad gäller spårvagns- och busshållplats samt gångstråk kring platsen på ett koordinerat sätt med det pågående stadsmiljöprojektet för utformningen av gatumiljön vid Sankt Sigfrids Plats.

Förvaltningen bedömer att platsen då kan stärkas som offentligt rum med viss kommersiell service för omgivande bebyggelse samt att cykel- och gångstråk kan stärkas, samtidigt som bostäder tillskapas i de föreslagna kvarteren.

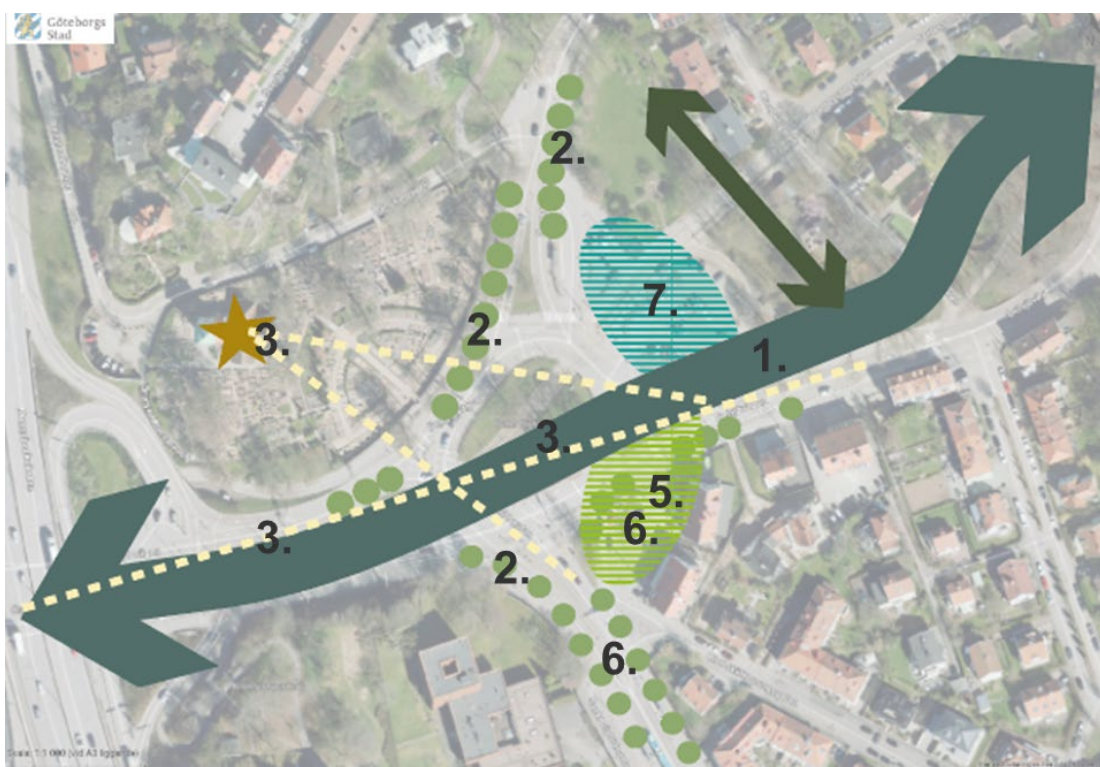
Förslaget innebär möjlighet att länka samman bebyggelsen i omgivande områden och stråken från gatorna som leder till platsen över Sankt Sigfrids Plan på ett bättre sätt och skapa en offentlig torgyta invid spårvagnshållplatsen på ett rumsligt tydligt, urbant sätt, i högre grad än vad det gör i dagsläget.

Det blågröna stråket enligt översiktsplanen (vattendrag och grönstruktur) utmed Delsjövägen och Delsjöbäcken, söder om området kan förstärkas. Förslaget kan stötta en utveckling av grönstrukturen utmed detta stråk med anläggning av ny vegetation.

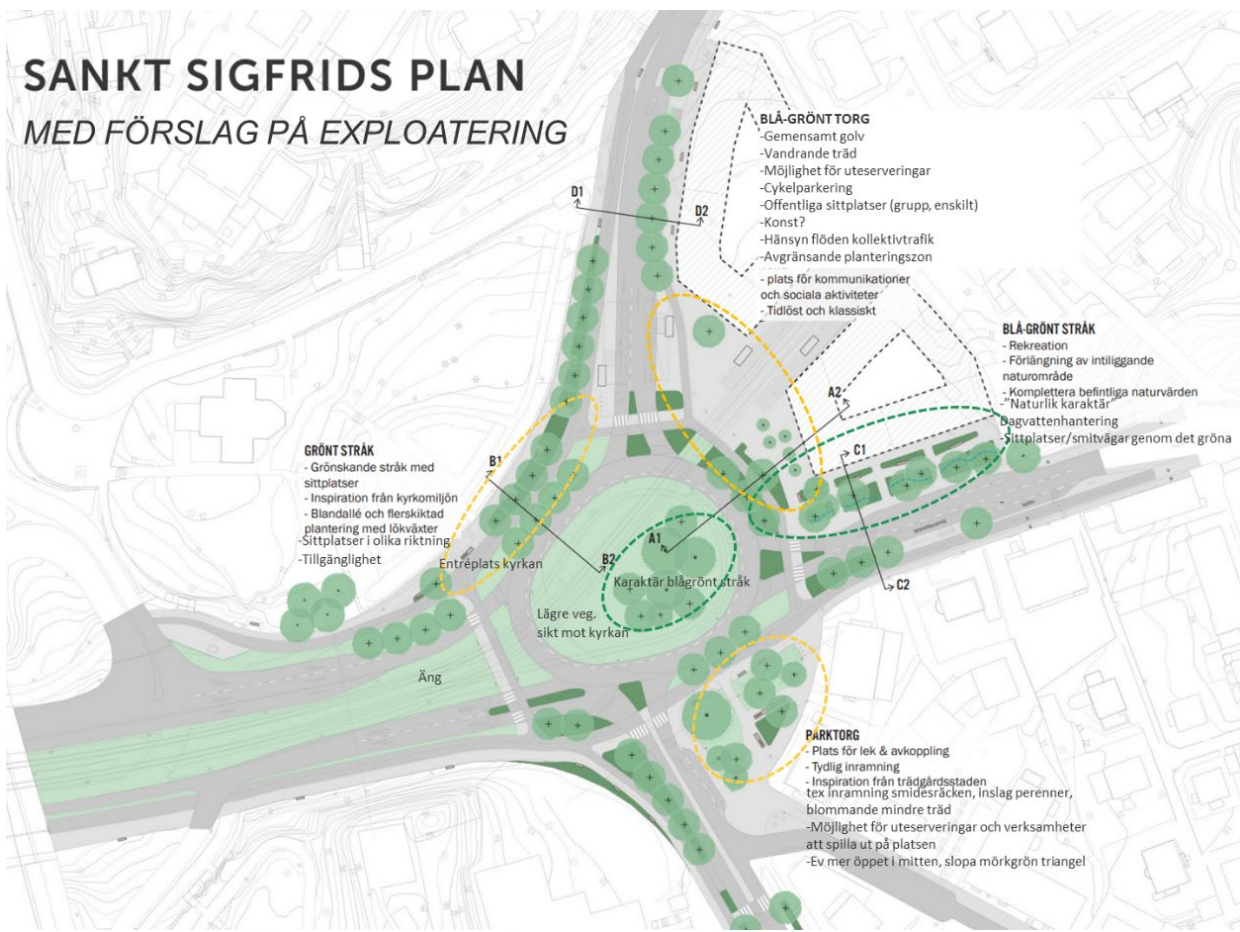
Gestaltning av stads- och landskapsmiljö

Ambitionen vad gäller gestaltning i stadsmiljöförvaltningens pågående projekt är sammanfattningsvis:

1. Delsjöbäcken blågröna stråk tydliggörs och kopplas till Sankt Sigfrid Plan genom flerskiktad naturlig vegetation som vandrar ut i gaturummet och vidare mot Mölndalsån via Örgrytevägen.
2. Bågformade alléer (likt ursprunglig stadsplan) ramar in platsen och träd som tas ned kompenseras för att ej minska krontäckningsgrad. Skyddad gångzon längs kyrkans mur med fler skiktad plantering som avgränsar gång och cykel.
3. Friska befintliga stora träd bevaras och kompletteras med flerskiktad vegetation i mitten av cirkulationen och som avskärmning mot trafiken
4. Siktlinjer mot kyrkan och innerstaden stärks och bevaras
5. Målpunkter/underlag för torg förstärks genom möjliggörande för verksamheter att spilla ut på platsen
6. Trädgårdsstadens karaktär/skala förstärks i sydväst genom förlängning av trädtrader längs Sankt Sigfridsgatan samt i gestaltning av torgytan som skapas mellan Delsjövägen och Olof Skötkonungs gata
7. Torgyta som skapas vid spårvagnsläget



Getaltningsskiss Stadsmiljöförvaltningen, se listan ovan.



Idéskiss grönstruktur, stadsmiljöförvaltningens förstudie för förnyelse av Sankt Sigfrids Plan i förhållande till möjlig ny bebyggelse enligt stadsutvecklingsförslaget.

Stadsmiljöförvaltningen har utrett några möjliga lösningar för utveckling av stadsmiljön kring Sankt Sigfrids Plan och vilka konsekvenser olika scenarier skulle innebära för stadsmiljön. Nedan redovisas dessa i en matris ur olika perspektiv. Alternativ 5 innebär att stadsmiljön utformas utifrån det aktuella stadsbyggnadsförslaget med två slutna kvarter. Sammantaget bedöms det vara det mest gynnsamma för stadsutvecklingen vid platsen:

Oviktad matris för att tydliggöra kvaliteter i respektive alternativ

	Nuläge	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 5
Trafiksäkerhet oskyddade	1	2	3	4	5
Framkomlighet gång	1	2	3	4	5
Framkomlighet cykel	2	2	2	4	3
Framkomlighet motor	5	4	3	3	3
Framkomlighet kollesenärer	2	3	3	4	3
Tillgänglig yta GC	3	3	4	5	5
Resiliens emot kör mot E6	5	4	3	3	4
Möjlighet samlad kollhpl	1	2	2	3	2
Krontäckningsgrad 2035	3	5	5	5	3
Möjlighet Delsjöbacken	1	1	3	2	3
Möjlighet gestaltning APM	1	2	4	5	5
Potential Grönytefaktor	3	3	3	4	2
Trygghet	2	4	4	4	5
Exploateringsgrad	2	5	2	2	4
Sammanhållna stråk	2	3	3	3	4
Tydliga stadsrum	2	2	2	2	4
Totalt	28	33	38	46	58

Tidsaspekter på stadsbyggnadsförslaget

En kommande stadsutveckling vid Sankt Sigfrids plan är beroende av att befintlig infrastruktur, exempelvis en vändslinga för spårväg, hållplatsläge och cirkulationsplatsen för fordonstrafik, anpassas och frigör plats för den föreslagna bebyggelsekvarteren. Stadsmiljöförvaltningen har initierat investeringsprojektet (Sankt Sigfrids plan - Åtgärdsbeskrivning, SMF2023-02375) för hela trafiklösningen vid Sankt Sigfrids Plan, med drivkraften att anpassa spårvagnshållplatsen för de nya 45-meters spårvagnarna som sätts i bruk år 2025. Genom investeringsprojektet kommer nya förutsättningar för en framtida bebyggelse skapas. Därför är det viktigt att stadsutvecklingsförslaget samordnas tidsmässigt med investeringsprojektet i så stor utsträckning som möjligt.

Vändslingans nya läge och de förändringar som blir en följd av detta kan göras i närtid under 2025–2027 inom den gällande detaljplanen på Sankt Sigfrids Plan och påbörjas till stora delar före det att en detaljplan kommer startas för förslaget till bebyggelse.

Ett beslut om inriktning för hur marken skall utvecklas är därför viktig för inriktningen av spårvägsprojektet. Det innebär att beslut för det aktuella stadsutvecklingsförslaget bör beslutas före det att Stadsmiljönämnden fattar beslut om inriktning och medel för (Sankt Sigfrids plan - Åtgärdsbeskrivning, SMF2023-02375) under Q 3, 2025.

Förslaget i förhållande till pågående infrastrukturprojekt för spårvägstrafik

Den nuvarande vändslingan för spårvägen vid sankt Sigfrids Plan är otillräcklig för de nya, längre spårvagnarna som nu levereras till Göteborg. Den nuvarande vändslingan på Sankt Sigfrids plan är inte anpassad för de nya, längre spårvagnarna som börjar trafikera spårvägsnätet 2025. Stadsmiljöförvaltningen utreder för närvarande två alternativ för att förbättra spåren och skapa möjlighet att vända spårvagnar på en ny vändslinga:

1. Större vändslinga i samma läge som nu - det alternativet omöjliggör en förtätning på platsen nordost om platsen och skapar behov av att förbättra stadsmiljön öster om St Sigfrids Plan med park och friytor. Åtgärden bedöms kunna göras inom gällande detaljplaner. Någon exploatering för bebyggelse bedöms då inte vara möjligt.
2. Vändslingan flyttas helt till mitten av St Sigfridplansrondellen. Biltrafiken vid cirkulationsplatsen leds om och tightas till. Denna åtgärd kan också utföras enligt gällande detaljplanplan. Det skapar plats för att pröva bebyggelse öster om platsen i två kvarter samt hållplatsläge i enlighet med översiktsplanen och intentionerna i *Göteborgs utvidgade innerstad*.

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att det andra spårvägsalternativet är det mest lämpliga att gå vidare med, förutsatt att det aktuella förslaget om ny kvartersbebyggelse är lämplig. Ett beslut om stadsbyggnadsförslaget är nödvändig före det att inriktningen i det pågående infrastrukturprojektet beslutas.

Påverkan på blågrönt stråk

Det blågröna stråket enligt ÖP, strax söder om området utgörs av bäckravinen för Delsjöbäcken öster om området samt dess kulverterade förlängning av vattendraget. I Stadsmiljöförvaltningens pågående projekt (Sankt Sigfrids plan - Åtgärdsbeskrivning, SMF2023-02375) skisseras att grönskan i bäckravinen får sin gestaltningsmässiga förlängning av grönstrukturen i nyplantering av träd. Den föreslagna bebyggelsen och förnyelsen av stadsmiljön vid platsen kan komma att kräva tekniska åtgärder utmed bäckens lopp.

Den kulverterade bäcken som går under Sankt Sigfrids plan och ansluter till Mölndalsån kommer även i framtiden gå genom en kulvert och inte vara synlig i stadsrummet på platsen. En exploatering enligt förslaget kan påverka frågor om hantering av höga vattenflöden i bäcken och i recipienten.

Påverkan på kulturmiljö

Formen på den föreslagna bebyggelsen, slutna kvarter i tre till sex våningar, innebär en ny typ för platsen med en skala som avviker från intilliggande bebyggelse. De föreslagna volymerna bedöms preliminärt dock inte överordna sig omgivningen så att det påverkar upplevelsen av stadsdelen på ett negativt sätt, utan fullföljer i viss mån de gestaltningsambitioner som fanns 1932 när stadsplanen för området öster om förslaget beslutades.

Den befintliga marken fylldes ut och Delsjöbäcken täcktes över i samband med att Sankt Sigfrids Plan anlades. Med anledning av närheten till 1100-talskyrkan, till vattendraget och att Danska Vägen som var en landsväg mynnar vid platsen kan det därför med stor sannolikhet finnas fornlämningar som måste beaktas vid en planläggning.

Påverkan på kommunala behov

Enligt stadens nyckeltal innebär förslaget ett tillkommande behov av 10–15 förskoleplatser och 10–20 grundskoleplatser. I dagsläget finns ingen kapacitet att omhänderta detta i förskola eller F-6 skola i området. I närområdet, på Sankt Sigfridsgatan handläggs ett stadsutvecklingsförslag, bland annat för förskola (SBF-2024-0105).

Betydande miljöpåverkan

Projektet bedöms preliminärt kunna föranleda betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning kan därför komma att krävas. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms de positiva konsekvenserna initialt överväga de negativa.

Strandskydd

Delsjöbäckens bäckravin omfattas av strandskyddsförordnande. I och med en ny detaljplan kan upphävande av återinträdande strandskydd inom området eventuellt aktualiseras i ett planarbete.

Konsekvenser och avväganden

I detta skede har det inte framkommit konsekvenser eller motstående intressen av större vikt, som behöver vägas mot varandra.

Det finns dock ett antal frågor att utreda och studera vidare i ett planarbete:

- området är utsatt för buller från vägtrafik och spårvägstrafik vilket kommer påverka utformningen av bebyggelsen
- Det finns potentiell skyfallsproblematik i området utmed Delsjöbäcken som måste lösas i samband med stadsbyggnadsprojektet och andra pågående projekt i närområdet
- Koordination mellan ett detaljplanarbete och pågående stadsförnyelse av gatumiljön och spårvägsanläggningen är avgörande
- Potentiellt kontaminerade jordmassor på platsen måste tas om hand och ledningar kommer behöva flyttas
- Eventuellt återinträdande strandskydd
- Ianspråktagandet av marken för bostäder innebär att befintlig grönsstruktur påverkas negativt. Emellertid innebär förnyelsen av stadsmiljön vid Sankt Sigfrids plan och eventuellt andra kompensationsåtgärder en kompensation för detta.
- Arkeologi: Den befintliga marken fylldes ut och Delsjöbäcken kulverterades i samband med att Sankt Sigfrids Plan anlades. Med anledning av närheten till 1100-talskyrkan och till vattendraget och att Danska Vägen mynnar vid platsen kan det därför finnas fornlämningar som måste beaktas vid en planläggning.

Förvaltningarna bedömer är att det är möjligt att utveckla bostadsbebyggelse på platsen samtidigt som stadsmiljön omformas vad gäller trafikföring och grönsstruktur, men det kräver mycket av samordningen mellan stadens förvaltningar.

Projektet bedöms preliminärt kunna föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms de positiva konsekvenserna överväga de negativa.

5. Strategiska och taktiska överväganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger Blandad stadsbebyggelse och utvidgad innerstad. Översiktsplanen anger också spårväg blågrönt stråk, pendlingscykelnät och övergripande vägnät i anslutning till den södra gränsen av området. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvarterstadens och trädgårdsstadens struktur.

Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning. Inom området bör en differentiering av funktionsblandning och täthet kopplas till läge med bland annat medelhög exploateringsgrad med jämn blandning av bostäder och verksamheter i stråk och lägre exploateringsgrad med högt bostadsinnehåll i mellanområden. Kompletteringsbebyggelse vid lämpliga platser kan säkerställa en effektiv markanvändning i staden som helhet. Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvarterstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Platsen och utvecklingsmöjligheterna bedöms som en viktig nod för att stärka de urbana kvaliteterna i området och översiktsplanens intentioner.

Övriga bestämmelser och dokument

- Stadsutvecklingsförslag för flerbostadshus vid Sankt Sigfrids plan inom stadsdelen Skär
SBF-2024-00936
Huvudrapport
Stadsbyggnadsförvaltningen

- Förslaget plats omfattas av program för bevarande, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (1999) och ingår i ett område med stora Natur- och kulturvärden.
- Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) illustrerar platsen med framtida slutna kvarter som omsluter Sankt Sigfrids plan mot nordost.
- Området öster om platsen omfattas av strandskydd utmed Delsjöbäckens bäckravin. Hantering av återinträdande strandskydd inom området kan därför bli aktuell vid ett detaljplanplanarbete.



Utsnitt ur illustrationen för Göteborgs utvidgade innerstad (GUI)



Utbredning av strandskydd utmed Delsjöbäcken

Taktiska överväganden

Stadsutvecklingsförslaget blev aktuellt i samband med behovet av förändring av Spårvägsanordningen på platsen och en förnyelse av stadsmiljön på Sankt Sigfrids Plan i samband med detta. Det finns därför stora vinster att samordna dessa projekt så att stadsmiljön förstärks på platsen samtidigt som det finns möjlighet att tillskapa ny bebyggelse. Stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen bedömer att förslaget och stadsmiljöförvaltningens förslag till förnyelse av Sankt Sigfrids Plan, där spårvägsprojektet ingår, stödjer varandra. Samordningen av dessa måste göras på ett genomtänkt och koordinerat sätt, eftersom arbetet med en ny spåranläggning beräknas starta redan under 2025, före det att en detaljplan för bostadsbebyggelsen kan påbörjas.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Förslaget innebär ett tillskott med bostäder inom Göteborgs utvidgade innerstad. Platsen med dess utvecklingsmöjligheter, bedöms kunna utvecklas som en social knutpunkt vid

den föreslagna torgytan och därigenom stärka de urbana kvaliteterna i närområdet.

Förslagets volymer bedöms vara förenliga med de kulturvärden som finns på platsen.

De naturvärden som finns på platsen i dag i form av den kvartersmark som används som park kommer att försvinna i och med exploateringen.

Miljöförvaltningen och socialförvaltningen är kritiska till detta. Upprustningen av stadsmiljön vid Sankt Sigfrids Plan innebär dock ett betydande tillskott av grönska och ordnade stadsmiljöer vilka tillsammans med gröna bostadsgårdar kompenserar för förlusten av parkytan.

Enligt översiktsplanen utgör Delsjöbäckens bäckravin ett blå-grönt stråk som skall tas till vara. Stråket passerar söder om området över Sankt Sigfrids Plan. Stadsmiljöprojektet för upprustning av stadsmiljön innebär att grönskan längs bäckravinens förlängs utmed Delsjövägen, söder om den föreslagna bebyggelsen. Bäckens leds i dag genom en kulvert under Sankt Sigfrids Plan mot Mölndalsån. Stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen bedömer att förslaget inte är aktualiserat att bäckfåran skulle friläggas, eftersom det är olämpligt i stadsmiljön och att det skulle förhindra en utveckling av nya bostäder enligt översiktsplanen, vad gäller utvidgad innerstad.

Delsjöbäckens bäckravin omfattas av strandskyddsförordnande. I och med en ny detaljplan kan upphävande av återinträdande strandskydd inom området aktualiseras i ett planarbete.

Förslaget utgår från följande:

- Stadens behov av nya bostäder som kompletterar utbudet i området.
- St. Sigfrids Plan är utpekad som utvidgad innerstad i ÖP och redovisas i GUI som lämplig för förtätning.
- Stadsmiljöförnyelseprojektet för Sankt Sigfrids plan (Stadsmiljö-, trafikmiljö samt ombyggnad av spårvägens infrastruktur, Åtgärdsbeskrivning, SMF2023-02375) kan genomföras inom gällande stadsplan. Det kan påbörjas till väsentliga delar före det att ett planarbete för bostadsbebyggelsen påbörjas. Koordinationen mellan dessa projekt är dock avgörande ur ett genomförandeperspektiv.
- Utformningen av stadsmiljön på platsen har en stor påverkan på hur stor yta som är möjlig att bebygga med kompletterande bebyggelse. Stadsmiljöprojektet berör också förstärkande av det blå-gröna stråket enligt ÖP längs Delsjöbäckens lopp längs området mot Mölndalsån.
- Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att behovet att förtäta staden enligt översiktsplanens anvisning om att platsen är lämplig som utvidgad innerstad samt ambitionen i Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) väger över behovet av att frilägga den ursprungliga bäcken över Sankt Sigfrids Plan vars lopp är täckt på platsen.
- Exploateringsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen föreslår markanvisning först efter samråd så att det är möjligt att utreda de

fundamentala frågorna på platsen vad gäller kommunala intressen innan dess att en privat intressent involveras i planprocessen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsutvecklingsförslaget bedöms kunna bidra till ett överskott vid försäljning av kommande byggrätter vid val av upplåtelseform bostadsrätt. En ekonomisk alternativstudie har gjorts för hyresrätter. Den visar att det scenariot innebär att kostnaderna överstiger intäkten.

En större kostnad som ska bäras av exploateringen är spårvägens vändslinga som flyttas enbart för att möjliggöra exploateringen. Till det tillkommer även kostnader för anpassning till befintlig miljö för att uppnå ett säkert trafikområde, vilket också ska bekostas av exploateringen.

Stadsmiljöförvaltningen kommer att genomföra utbyggnaden av spåranläggningen innan en detaljplan är antagen för området varpå den kostnaden behöver förskottas av exploateringsförvaltningen och blir en riskinvestering för staden. Ytterligare kostnader för att möjliggöra för en exploatering på platsen är flytt av vatten- och elledningar samt en transformatorstation. Exploateringsförvaltningens kostnadsansvar för flytten av ledningarna ska täckas av intäkten från markförsäljningen.

Inom området har det tidigare funnits en drivmedelstation det finns kända markföroreningar som behöver hanteras och bekostas av exploateringsförvaltningen.

Förslagsområdet ligger inom översvämningssområde för skyfall vid ett hundraårsregn med klimatfaktor. En övergripande strukturplan mellan Delsjöbäcken och recipienten Mölndalsån studeras där samtliga utvecklingsprojekts behov längs sträckan ses över. Åtgärder som krävs för bebyggelse vid Sankt Sigfrids plan behöver exploateringsprojektet medfinansiera. De åtgärder som enkelt går att tillgodose vid utformning av allmän plats i Stadsmiljöförvaltningens investeringsprojekt kommer att omhändertas i det utbyggnadsprojektet

Tillkommande allmän platsmark inom kommande exploateringsområde som ska bekostas av exploateringen består av ett blå-grönt stråk, söder om kommande bebyggelse samt en torgyta väster om byggnationen. Utöver detta kan kostnader uppstå inom befintlig allmän platsmark som behöver åtgärdas för att angöra till den kommande bebyggelsen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget innebär att kvartersmark som idag fungerar som park, kommer att exploateras och hårdgöras. Bebyggelsen ligger i närheten av Det blå-gröna stråket utmed Delsjövägen.

Exploateringen kommer därför ha en negativ inverkan på den ekologiska dimensionen genom att marken som i dag används som park exploateras. Eftersom parken på platsen kommer att bebyggas och som är en del av befintligt grönstråk anser miljöförvaltningen att parken inte bör tas i anspråk. Utöver

grönstråket så blir konsekvensen av att parken försvinner att närboende får sämre tillgång till park i ett område där det i dagsläget inte finns många parker att tillgå, vilket försämrar möjligheten till att nå delmålet "Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster" som finns i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Stadsmiljöprojektet för omdaning av Sankt Sigfrids Plan innehåller dock en rad kompensationsåtgärder som potentiellt ersätter och utvecklar värdena på platsen, tillsammans med andra kompensationsåtgärder som måste kopplas till ett planarbete enligt stadsutvecklingsförslaget. Se avsnitt Gestaltning av stads- och landskapsmiljö, s. 11.

Det blågröna stråket enligt ÖP, strax söder om området utgörs av bäckravinen för Delsjöbäcken öster om området samt dess kulverterade förlängning av vattendraget. I Stadsmiljöförvaltningens pågående projekt skisseras att grönskan i bäckravinen får sin gestaltningsmässiga förlängning av grönstrukturen i nyplantering av träd. Stadsbyggnadsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen bedömer att förslaget inte är aktualiserat att bäckfåran skulle friläggas eftersom det är olämpligt i stads- och trafikmiljön och att det skulle förhindra en utveckling av nya bostäder enligt översiktsplanen inriktning, vad gäller *utvidgad innerstad*. Den föreslagna bebyggelsen och förnyelsen av stadsmiljön vid platsen kan komma att kräva tekniska åtgärder utmed bäckens lopp. Den kulverterade bäcken under Sankt Sigfrids plan föreslås därför även i framtiden gå genom en kulvert och inte vara synlig i stadsrummet på platsen.

En exploatering enligt förslaget kan påverka frågor om hantering av höga vattenflöden i bäcken och i recipienten.

Delsjöbäckens bäckravin omfattas av strandskyddsförordnande. I och med en ny detaljplan kan upphävande av återinträdande strandskydd inom området aktualiseras i ett planarbete.

Den sammanvägda bedömningen vad gäller vattendraget är att översiktsplanens inriktning vad gäller utvidgad innerstad för platsen väger tyngre än ambitionen att återställa bäcken som öppet vattendrag över Sankt Sigfrids Plan. Grönskan i bäckravinen kan dock få sin visuella och biologiska förlängning längs det gröna stråket enligt ÖP, genom stadsmiljöprojektet som pågår.

Bedömning ur social dimension

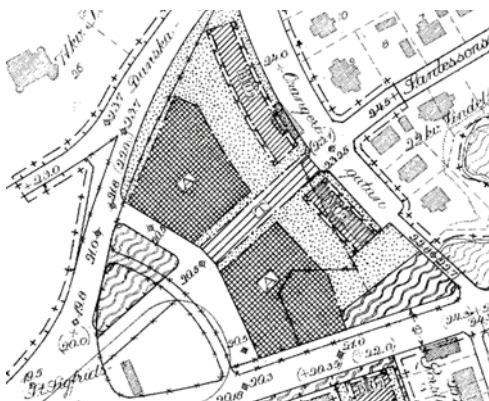
Enligt *Göteborgs Stads program för en jämlik stad* skall Samband och rumsliga miljöer mellan stadsdelsområden på lokal och regional nivå skapas för att stärka möten mellan människor och känsla av trygghet. Infrastruktur ska stödja en jämlik tillgänglighet till hela staden, både mental och fysisk.

Genom att komplettera med det som saknas och genom olika upplåtelseformer, bostadstyper och kostnadsnivåer i hela staden kan en större blandning på områdesnivå nås. Avstånden mellan människor minskar när stadens och stadsdelarnas olika delar länkas ihop och genom att barriärer, både mentala och fysiska, överbryggas. Vardagslivet underlättas om service, både social och kommersiell, finns över hela staden. Genom god kvalitet på byggnader och i stadsrum i hela staden kan skillnader utjämnas.

Stadsbyggnadsförslaget medger ett tillskott i stadsdelen av en bostadstyp som kompletterar det befintliga beståndet som till stor del består av en- och tvåbostadshus. De traditionella slutna bostadshuskvarteren med möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåningen invid en knutpunkt för spår- och busstrafik. Det samverkar med Stadsmiljöförvaltningens förslag till upprustning av gatumiljön. Det innebär att stadsmiljön kan utvecklas i en mer stadsmässig miljö vid torgytan och att befintliga gång- och cykelstråk i stadsdelen kan stärkas. Sankt Sigfrids Plan kan potentiellt utvecklas till en social offentlig plats med urbana kvaliteter på platsen invid spårvagnshållplatsen och cirkulationsplatsen.

Bedömning ur kulturhistoriskt perspektiv

Förslaget innebär att platsen förändras på avgörande sätt med byggnadsvolymer som avviker från den strukturen som finns på platsen idag. Marken är i huvudsak obebyggd. Emellertid finns det historiskt stöd för förslaget genom att äldre stadsplan 1480K-II-3091 (1932) på platsen tillät byggnadsvolymer på platsen som liknar förslagets placering av den föreslagna kvartersbebyggelsen. Med stöd i översiktsplanen och ambitionen i *Göteborgs utvidgade innerstad* bedömer förvaltningarna att detta perspektiv på den planeringsmässiga kulturhistorien väger tungt. Placeringen av bebyggelsen innebär att platsen sluts i högre grad och dess runda form förstärks i enlighet med den äldre stadsplanens ambition att forma stadsrummet som en väl definierad plats med stadskvaliteter.



Utdrag ur stadsplan 1480K-III-1783

De föreslagna byggnadernas placering och volymer (fem våningar med inredd vind mot väster och 2-3 våningar mot öster) bedöms preliminärt vara förhållanden som kan samspela med Örgryte gamla kyrka, nordväst om platsen som är ett viktigt landmärke i den kulturhistoriska miljön, samt med den lägre villabebyggelsen i öster. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer sammanvägt att volymerna inte överordnar sig de kulturhistoriska aspekterna på platsen ur detta hänseende, men detta måste studeras vidare i detaljplan.

Platsen kan ha fornlämningar vilka måste undersökas i samband med detaljplan, marksanering och grundläggning av ny bebyggelse och i pågående stadsmiljöprojektet för gatumiljön vid platsen.

6. Förutsättningar för genomförande

Stadsutvecklingsförslaget avser utveckling av fastigheterna Bö 750:485, del av Bö 750:799, del av Bö 750:795 samt del av Bö S:1. Staden är och anses ägare till samtliga fastigheter men har inte lagfart för Bö 750:799 och Bö 750:795. Utredning och framtagning av underlag är gjord och inskickad till lantmäteriet för att få lagfart men handläggningen är ännu ej påbörjad hos dem. Bö S:1 är ej utredd men har delar uppströms och nedströms som ägs av staden. Antagandet är att staden är ägare till de delägande fastigheterna men en lantmäteriförrättning behöver utföras under eller efter framtagande av en detaljplan. Användningen inom Bö S:1 planeras bli allmän platsmark och kan vid ett genomförande lösas in med tvång för det fall det är delar som inte ägs av staden.

Förslaget förutsätter att stadsmiljöförvaltningen kan flytta och anlägga en ny vändslinga inom Sankt Sigfrids Plans rondell. Stadsmiljöförvaltningen kommer att påbörja projektering under åren 2025–2026 för den planerade utbyggnaden och ombyggnaden av spåranläggningen under år 2026–2027.

Inom området är större vatten- och elledningar samt en transformatorstation lokaliserade, vilka behöver flyttas för att kunna exploatera inom området. Efter samtal med Kretslopp och Vatten samt Göteborgs energi bedöms åtgärderna möjliga att utföra och inom en kostnadsram som är försvarbar för projektet. De nya vatten- och elledningar planeras att förläggas i blivande kvartersmark i området öster om den nya bebyggelsen. Läget för ledningar ses både passande för anslutande ledningar samt kan ses som en trygghetsfaktor för intilliggande befintliga villor att ny bebyggelse inte kan komma för när inpå dem. Ytan ovanpå ledningarna planeras att nyttjas som tillfart och är förenligt med att anlägga ledningar i samma läge. Nytt läge för transformatorstation är inte utpekat. För det fall det behövs eller anses mest lämpligt kan transformatorstationen inhysas i kommande exploatering. Det är dock

fördyrande åtgärd som åläggs kommande köpare, vilket i sin tur påverkar exploateringsprojektets netto.

Inom området har det tidigare funnits en drivmedelstation och det finns kända markföroreningar som behöver hanteras. Området är sanerat ner till mindre känslig markanvändning (MKM) men behöver saneras ytterligare för att uppnå kraven för bostadsmark, vilket klassas som känslig markanvändning.

På platsen finns idag en verksamhet, Fiskbutiken, som staden upplåter mark till. Det är stadsmiljöförvaltningen som upplåter marken via polistillstånd. Nu gällande tillstånd sträcker sig året ut år 2025 och kommer vid kommande nyansökning av polistillstånd enbart erhålla ett år i taget så att upplåtelsens avveckling matchar kommande behov av åtkomst av marken för exploatering. Samtal har inletts med verksamhetsutövaren som är medveten om stadens planer för platsen. Exploateringsförvaltningen ansvarar för kommande kontakt med verksamhetsutövaren under exploateringsprojektets gång samt ansvarar för att meddela SMF när förlängning av polistillståndet inte längre får ges ut. Verksamheten och SMF ska ha en fortsatt kontakt för att se om det kan finnas alternativa platser i närområdet att omlokalisera verksamheten till.

Byggrätten inom kommande exploateringsprojekt planeras att markanvisas efter att detaljplanen har varit ute på samråd. Detta för att säkerställa genomförbarheten av projektet utifrån: nytt läge av spåranläggningens vändslinga, hantering av flytt av ledningar inom området samt hantering av skyfall genom området. Kommande markanvisning ska ske med jämförelseförfarande och innefatta minst ett kriterium med kvalité. Både då platsen kräver det samt enligt motion i de politiska nämnderna.

Förslaget förutsätter att skyfall kan hanteras och passera genom det grön-blå stråket samt över allmän plats. Vid ett 100-årsregn med påslag av klimatfaktor riskeras att nästan hela Sankt Sigfrid Plan översvämmas. Kommande bebyggelse måste anpassas och utformas så att den inte påverkas negativt i för stor grad av ett kommande 100-årsregn samt får med sin placering inte påverka intilliggande allmän plats mer negativt än att det är framkomligt med utryckningsfordon att ta sig igenom skyfallets översvämning. Vid kommande framtagande av en detaljplan är det av vikt att tidigt titta på ett helhetsgrepp för skyfall mellan Delsjöbäcken och recipienten Mölndalsån för att säkerställa att det är möjligt och lämpligt att bebygga i området.