



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-25

SBN 2024-05-21

Diarienummer SBF-2023-00175

Handläggare

Linnéa Finskud

Telefon: 031-368 19 29

E-post: linnea.finskud@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden.

Sammanfattning

Syftet med programmet är att möjliggöra för stadsutveckling i evenemangsområdet med centralbad, arenor och blandstad. Programområdet ska utvecklas med service, bostäder, park och gröna stråk. Området ska utvecklas med hög kvalitet och utgöra en attraktiv stadsmiljö både vid evenemang och i vardagslivet.

Uppdraget samt exploateringsintresset i området innebär ett behov av att bygga på höjden. Det behövs också för att medverka till en exploateringsekonomi i balans. Platsens centrala läge och närheten till noden Korsvägen motiverar att kunna gå upp i skala för bebyggelsen åt sydväst. Samtidigt ligger området invid känsliga kulturmiljöer och ett behov av att trappa ned skalan mott norr och mot öst. Avvägning mellan dessa intressen kommer att utvecklas i detaljplanerna.

Uppdraget innebär att många funktioner ska rymmas på en begränsad yta vilket innebär prioritering mellan olika intressen. Det ställer krav på en effektiv markanvändning och en hög grad av samnyttjande och samlokalisering av funktioner.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Programarbetet kan utföras inom förvaltningens budget.

Ekonomiska konsekvenser för genomförandet av uppdraget om att planera för arenor och stadsutveckling i evenemangsområdet kommer att beskrivas närmare i kommande inriktningsbeslut för berörda förvaltningar och bolag. Inriktningsbeslut för Idrott och föreningsnämnden, Exploateringsnämnden, Göteborg & Co via Got Event och Göteborgs Stadshus AB via Göteborg & Co och Higab planeras att kunna fattas under kvartal fyra 2024. Planprogrammet planeras att lyftas till Stadsbyggnadsnämnden för tillstyrkande och inriktningsbeslut kvartal ett 2025. Kommunfullmäktige via Kommunstyrelsen planeras sedan kunna fatta beslut om godkännande av planprogrammet och inriktningsbeslut under kvartal ett 2025.

Nedan beskrivs exploateringsekonomi, investeringsekonomi samt bolagens ekonomi övergripande. Respektive förvaltning och bolag kommer att ta fram uppdaterade

bedömningar till inriktningsbesluten och beskrivningen av ekonomi kommer då att kunna fördjupas.

Exploateringsekonomi

Exploateringsförvaltningen bedömer i nuläget projektinkomsterna till mellan 500-800 Mkr och projektutgifterna till 550-850 Mkr (år 2024). Detta är en ögonblicksbild av exploateringsekonomi och kommer att studeras vidare i arbetet med detaljplanerna och inför kommande inriktningsbeslut.

Arbetet med att bedöma exploateringsförvaltningens kostnader för iordningställande av kvartersmark och allmän plats och intäkter från försäljningen av kvartersmark har visat på att det kan finnas möjligheter att nå en ekonomi i balans, men också risk för ett underskott vilket till stor del har att göra med upplägg för markupplåtelser. Friköp av arena- och mässkvarteret gynnar exploateringsekonomi medan fortsatt tomträtsupplåtelse ger en årlig intäkt till staden. Det finns en risk för ett ekonomiskt underskott om inte intäkter från markförsäljning av arenakvarteret kan tillgodoräknas exploateringsekonomi.

Exploateringsförvaltningen får kostnader för iordningställande av kvartersmark och mark för allmän plats. Kostnader för allmän plats omfattar bland annat omdaning av Valhallagatan, nya lokalgator, gång och cykelvägar, upprustning och utveckling av Burgårdsparken, ny gång- och cykelbro över Mölndalsån och ny godsutfart mot Örgrytevägen. Kostnader för kvartersmark omfattar bland annat flytt av ledningar, skyfallsåtgärder, markmiljö och fastighetsbildningskostnader.

Exploateringsförvaltningen får intäkter genom försäljning av kvartersmark och exploateringsbidrag.

I beräknade kostnader och intäkter ingår inte utbyggnad av VA, merkostnad för att eventuellt tillfälligt ersätta befintlig förskola och åtgärder som krävs enligt miljödomar. Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar bekostas av VA-kollektivet.

Risken för ett negativt projektnetto behöver ses i relation till de nyttor och mervärden som tillskapas staden.

Investeringssekonomi

Investeringsmedel för centralbad och sporthallar belastar Idrott- och föreningsförvaltningens investeringsbudget. Investeringen för nytt centralbad har tidigare bedömts till knappt 1,7 mdkr (2021) av Idrott och föreningsförvaltningen. Efter det har en del förändringar föreslagits som påverkar kostnaderna, påverkan kan vara både positiv och negativ. Bland annat föreslås att Valhalla sport som tidigare låg i det södra kvarteret nu placeras som en påbyggnad på badet och att en fjärde sporthall har tillkommit. Badet har också delats upp i två byggnader och bassängplanet har lyfts upp ifrån marknivån. Förändringarna innebär möjlighet till en mer finmaskig gatustruktur med möjlighet till exploatering i form av bostäder norr om badet samt möjlighet till lokaler i bottenplan på badet.

Investeringsmedel för kommunal service såsom skola och förskola belastar stadsfastighetsnämndens investeringsbudget. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer i ett tidigt skede att investeringen för en skola skulle innebära 300-360 mnkr (2024),

alternativt en förskola 80-120 mnkr (2024). Rivning av befintlig förskola omfattar ca 2 mnkr (2024).

I programarbetet har det identifierats åtgärder i randzonen till programområdet som kommer att medföra ytterligare investeringskostnader för staden. Fortsatt utredningsarbete omfattar bland annat omdaning av Burgårdsplatsen (som eventuellt också kan utgöra en del av exploateringsekonomin), omdaning för delar av å-stråket, godsutfart mot Örgrytevägen (som också delvis är en del av exploateringsekonomin) och förbättring av Gårdabron.

Bolagens ekonomi

Investeringsmedel för ny multiarena och annex belastar Higas investeringsbudget. Investeringen för en ny arena har tidigare bedömts uppgå till cirka 3,5 – 5 mdkr och en ny arenapark (multiarena, annex och då även tre sporthallar) har bedömts totalt uppgå till cirka 4,5 - 6,5 mdkr (2022). Förändringar som kommer att påverka bedömningen är att de tre sporthallarna som är inkluderade i bedömningen nu föreslås flyttas till badet. Grundläggningsskostnaderna bedöms dyrare vid nu föreslagen placering av arenan jämfört med en placering på Scandinaviums plats. Kommersiella ytor som exempelvis hotell tillkommer vilket motiveras av att det finns en intäktssida. Ersättning för Valhallarinken ingick inte i den tidigare kostnadsbedömningen men kommer nu belasta projektet.

Det kommer också finnas behov av utbyggnad av teknisk infrastruktur med kommunalt huvudmannaskap som till exempel fjärrkyla.

Bedömning ur ekologisk dimension

Programförslaget stödjer en positiv utveckling genom att stärka platsens gröna kvaliteter och genom att planera i ett centralt kollektivtrafknära läge. Ytor som idag är hårdgjorda tas i anspråk för ny bebyggelse där det också finns möjlighet att utveckla gröna värden.

Programförslaget innehåller grönstruktur som är viktiga att bevara och utveckla för programområdet och för att tillgodose behov ifrån omgivande områden. Burgårdsparken utvecklas för att uppfylla kriterierna av en stadsdelspark med fler vistelsevärden, mötesplatser och förbättrad tillgänglighet. Stråket utmed Mölndalsån utgör en viktig funktion som ekologisk kantzon där den befintliga vegetationen bevaras och vistelsekvaliteter stärks. Gator i området kompletteras med trädrader.

Förslaget innehåller verksamheter som innebär både en hög andel besökare och stora godsflöden. En central placering av besöksintensiva verksamheter där det finns tillgång till mycket god kollektivtrafik är positivt. Staden tar fram en grön transportplan och en grön resplan med mål för ett hållbart resande och en hållbar godshantering.

Att riva stora anläggningar och bygga nya har en stor klimatpåverkan. Inom ramarna för samordningsprogrammet som Stadsledningskontoret ansvarar för tas ett hållbarhetsprogram fram som kommer att inkludera gemensamma hållbarhetsmål för ingående förvaltningar och aktörer.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att ett genomförande av förslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att det ska miljöbedömmas. Det görs inte någon

miljökonsekvensbeskrivning av planprogrammet utan det görs i det fortsatta arbetet med detaljplaner.

Eftersom detaljplaneprocesser och program har startats upp parallellt har ett avgränsningssamråd med länsstyrelsen genomförts innan planprogrammets samråd. Kommunen bedömer att platsens känslighet främst är kopplad till närheten till Mölndalsån, som har måttlig ekologisk status, påverkan på rödlistad art samt riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad och Gårda.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om inriktning för det fortsatta arbetet med miljökonsekvensbeskrivningar. Utöver detta lyfter länsstyrelsen att det är viktigt att miljökonsekvensbeskrivningen även behandlar markmiljö, kulturmiljö, natur, risk för skred och ras, samt miljökvalitetsnormer för luft och miljökvalitetsnormer för vatten, både ekologisk och kemisk status. Kommunen hanterar detta vidare inom ramen för detaljplanearbetet.

Lokala mål, stadens miljö- och klimatprogram

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål om naturen, klimatet och människan samt tolv delmål. Nedan redovisas de delmål som berörs mest utav programförslaget.

Arbeta för renare hav och sjöar

Programområdet ligger i direkt anslutning till Mölndalsån som har måttlig ekologisk status. Den ekologiska kantzonen bevaras i förslaget. Under förutsättning att 5 % av marken avsätts för reningsanläggningar bedöms programområdet inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Frågan kommer att utredas vidare inom detaljplaneprocessen och inkluderas i planerad miljökonsekvensbeskrivning.

Öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön

Idag utgörs den norra delen av programområdet mellan Burgårdsparken och Mölndalsån till stor del av hårdgjord yta. Med förslaget tillkommer ytor med större potential för biologisk mångfald i form av bostadsgård och skol- eller förskolegård. Gatorna avses kompletteras med trädtrader. Andelen gröna kopplingar ökar med nytt stråk i Blekeallén som knyter ihop det gröna stråket utmed Mölndalsån och Burgårdsparken. Den totala mängden parkyta minskar något genom programförslaget, knappt 0,1 ha. Det finns potential att öka den biologiska mångfalden med gröna miljöer på tak, bland annat på badet och på annexet där Higab planerar för en grön yta med vistelsekvaliteter.

Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter

Föreslagen utveckling har mycket god tillgång till kollektivtrafik och bidrar till en väl utbyggd infrastruktur för gång och cykel. Placering av arenor, bad och bostäder här har goda förutsättningar att kunna bidra till att minska bilanvändningen jämfört med en placering i ett mer perifert läge. Delmålet bedöms kunna påverkas positivt.

Säkra en god luftkvalitet för göteborgarna

Programförslaget innebär utveckling i ett läge med mycket god kollektivtrafik och där stora besöksintensiva verksamheter placeras i direkt närhet till kollektivtrafiknoder vilket

bedöms påverka målet positivt då det medverkar till att minska andelen bilresor. Programområdet är utsatt för luftföroreningar från främst vägtrafiken. Halterna inne i programområdet, en bit från genomfartsgator, bedöms ligga under miljö kvalitetsnormernas gränsvärden. I områdets ytterkanter och utmed Valhallagatan är situationen mer oklar. Frågan kommer att utredas mer inom ramarna för detaljplanearbetet.

Säkra en god ljudnivå för göteborgarna

Även för detta delmål är närheten till kollektivtrafik positiv. Området är påverkat av buller ifrån vägtrafiken. Placering av kommunal service samt bostäder förutsätter att riktvärdena klaras. Frågan kommer att utredas vidare i pågående detaljplanearbeten.

Säkra tillgången till grönområden och nyttja ekosystemtjänster

Andelen park minskas något inom området. Dock föreslås utveckling av Burgårdsparken med förbättrade entréer och etablering av en stadsdelslekplats vid den östra entrén. Åstråket bevaras och utvecklas med fler vistelsekvaliteter. Ny gång och cykelkoppling över Mölndalsån förbättrar tillgången till park ifrån Gårda.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av programförslaget. En social konsekvensbeskrivning och barnkonsekvensanalys genomförs integrerat med arbetet med planprogrammet. Syftet är att beskriva vilka sociala värden och behov som finns. Analysen görs med stöd av dialoger och trygghetsvandringar, statistik, platsbesök och workshops med tjänstepersoner från Göteborg stad. Det har även genomförts ett dialogmöte med skolbarn.

Förslaget ger både positiva och negativa konsekvenser sett ur socialt perspektiv och barnperspektiv. Bland de största positiva konsekvenserna finns möjliggörandet av ett nytt bad och ny arena, vilket skapar nya möjligheter för socialt liv, rekreation och hälsa, med mera, både i evenemangsområdet och för staden och regionen. Det främjar barn och ungas möjlighet till idrott och aktivitet. Utvecklingen av Burgårdsparken och utvecklingen av en stadsdelslekplats är positivt utifrån barnperspektivet.

Programförslaget innehåller fler och förbättrade stråk som kopplar ihop området med andra stadsdelar. Gående och cyklister prioriteras vilket är positivt för barns hälsa och trygghet. Det är också positivt med utvecklingen av blandstad med bostäder som bidrar till att skapa vardagsliv i området vilket ökar tryggheten.

Negativa effekter handlar om att området inte bidrar till att lösa bristen på förskolor och skolor i centrala staden. Ytterligare en negativ effekt handlar om platsens existerande kulturmiljöer i Valhallabadet och Scandinavium som går förlorade, vilket har en social påverkan.

Bilagor

Programhandlingar

1. Programhandling

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden förslås besluta om samråd för program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden. Förvaltningen har tillsammans med övriga förvaltningar och bolag tagit fram ett programförslag och förvaltningen bedömer nu att förslaget kan skickas ut på samråd.

Samrådet beräknas kunna äga rum under juni till augusti 2024.

Beskrivning av ärendet

Programförslaget

Programområdet ligger inom stadsdelen Heden mellan Skånegatan och Mölndalsån. I norr avgränsas programområdet av Ullevi och i söder av Svenska Mässan.

Syftet med programmet är att möjliggöra för stadsutveckling i evenemangsområdet med centralbad, arenor och blandstad. Programområdet ska utvecklas med service, bostäder, park och gröna stråk. Området ska utvecklas med hög kvalitet och utgöra en attraktiv stadsmiljö både vid evenemang och i vardagslivet.

Planprogrammet ska ligga till grund för utvecklingen av området genom att bland annat föreslå övergripande användning av marken och behov av strukturella kopplingar.

Innehåll i programmet:

Multiarena med kringfunktioner för 16 000 - 18 000 åskådare.

Annex/kompletterande arena för 5000 åskådare samt en isrink och nya ytor för mässan.

Badhus med motionssim, undervisning, familjebad, tävlingsdel och hoppbassäng, plats för 2000 åskådare.

Valhallasport med bland annat fyra idrottshallar.

Skola F-6 för ca 400 elever eller förskola med 8 avdelningar

Handel, hotell, kontor och cirka 300 - 350 bostäder.

Serviceyta

Utöver ovanstående innehåller förslaget utveckling av allmän plats. Burgårdsparken föreslås få utvecklade kvaliteter och förbättrade entréer. En stadsdelslekplats föreslås vid den östra entrén. Stråket utmed Mölndalsån utvecklas med fler vistelsekvaliteter. Torgbildningar föreslås utmed Valhallagatan och en omvandling av Burgårdsplatsen ifrån primärt en trafikyta till ett torg för vistelse. Valhallagatan utvecklas till ett stadslivsstråk med mötesplatser, levande bottenvåningar och entréer till de större arenorna. Förslaget innehåller också nya kopplingar med bland annat en ny gång och cykelbro över Mölndalsån och en ny lokalgata mellan Levgrensvägen i norr och Valhallagatan i söder.

Förslaget innebär i enlighet med uppdraget att nuvarande Scandinavium och Valhallabadet rivs. Förskolan som ligger norr om Valhallagatan kommer också att rivas och ersättas.

Förslaget överensstämmer huvudsakligen med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Utifrån markanvändning i Översiktsplanen innebär förslaget ett mindre avsteg då en begränsad del av området som är utpekad som

stadsdelspark tas i anspråk för bebyggelse. Detta kompenseras i viss mån av tillkommande parkyta med ny entré och stadsdelslekplats i den östra delen av parken.

Inom programområdet finns mark som kommer att omfattas av strandskydd vilket inträder i samband med att nya detaljplaner upprättas.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2022-04-28 att uppdra åt Byggnadsnämnden att upprätta program för del av evenemangsområdet. Ett förslag till programhandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

Programmet upprättas enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900.

Stadsbyggnadsnämnden har inte tidigare fattat beslut i ärendet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I arbetet med planprogrammet har det krävts prioriteringar mellan olika intressen för att uppnå målen för området och för att uppfylla uppdraget ifrån Kommunfullmäktige.

Uppdraget att bygga blandstad, förstärka kapaciteten och utbudet i dagens evenemangsområde och lägga till fler funktioner ger stor utvecklingspotential men kräver också att många funktioner ska samsas på en relativt liten yta.

Programmets uppdrag och innehåll samt exploateringsintresset i området innebär ett behov av att bygga på höjden. Det behövs också för att medverka till en exploateringsekonomi i balans. Platsens centrala läge och läget vid noden vid Korsvägen motiverar en hög exploateringsgrad där bebyggelsen bedöms kunna gå upp i skala åt sydväst. Samtidigt ligger området invid känsliga kulturmiljöer som har bedömts kräva en mer nedtrappad skala som möter den lägre bebyggelsen i Gårda och landeriet i norr. Avvägningen av skala är också gjord utifrån påverkan på stadsbild, upplevelsen av det offentliga rummet och möjligheten till goda boendemiljöer. Avvägning mellan dessa intressen kommer att fördjupas och utvecklas i detaljplanerna.

För att marken ska utnyttjas effektivt och innehållet ska rymmas krävs en hög grad av samnyttjande och funktionsblandning. Exempel på samnyttjande av ytan är gemensam godslösning för arenan och Svenska Mässan samt att Valhalla sport placeras ovanpå badet. Vid byggnation av en skola förutsätts delar av området kunna fungera både för skolans behov som skolgård och vid andra tillfällen som serviceyta vid evenemang på arenorna.

Det råder brist på skola och förskola i den centrala staden. Det har inte bedömts möjligt att åstadkomma både skola och förskola inom området utifrån uppdraget. Vägvalet vad som kommer att uppföras görs i ett senare skede. För att åstadkomma blandstad och en levande stadsmiljö krävs att det även rymmer en tillräcklig mängd med bostäder. Föreslagen utveckling ihop med eventuell bostadsutveckling i Gårda innebär en god möjlighet att få till stadsliv i området.

Förslaget påverkar flera viktiga kulturmiljöer. Programområdet angränsar till riksintresset Göteborgs innerstad med Stenstaden och byggnadsminnet Stora Katrinelunds landeri samt riksintresset Gårda. Byggnaderna Scandinavium och Valhallabadet innehåller dokumenterade kulturmiljövärden. En rivning av Valhallabadet innebär att stora kulturhistoriska värden i form av badets arkitektur, välbevarade interiör samt berättelse går förlorat. En rivning av Scandinavium innebär att en ikonbyggnad som de flesta

göteborgare känner igen och som har utpekade kulturhistoriska värden försvinner. Påverkan på kulturmiljö har i avgränsningssamråd med länsstyrelsen bedömts som risk för en betydande påverkan och ska därför utredas vidare genom MKB i detaljplaneprocessen.

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2024-04-22 av Arvid Törnqvist enhetschef, detaljplaneavdelningen. Förvaltningen finner att genomförande av de detaljplaner som föreslås i programmet kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I enlighet med stadens Översiktsplan (2022) och Budget för 2024 tar programförslaget utgångspunkt i en kvartersstadsstruktur. Gestaltningen av bebyggelsen kommer att fördjupas inom arbetet med detaljplanerna.

Programområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att förslaget är förenligt med historisk stadsplaneanalys avseende föreslagen rutnätsstruktur och kvartersindelning i den norra delen av programförslaget. Dock innehåller förslaget storskaliga evenemangsfunktioner som i sin karaktär bryter med ett mer småskaligt stadsmönster. Strukturen som föreslås är robust och kan utvecklas med annat innehåll på lång sikt.

Tidplanen är högt prioriterad för projektet som helhet. En förskjutning av tidplanen för planprogrammet innebär, även vid en liten förskjutning, direkt en påverkan på tidplanerna för pågående detaljplaner.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan