Göteborgs Stad

Detaljplan för verksamheter söder om Wieselgrensplatsen (Rambergsstaden 733:167 m fl) inom stadsdelen Rambergsstaden

Utökat förfarande

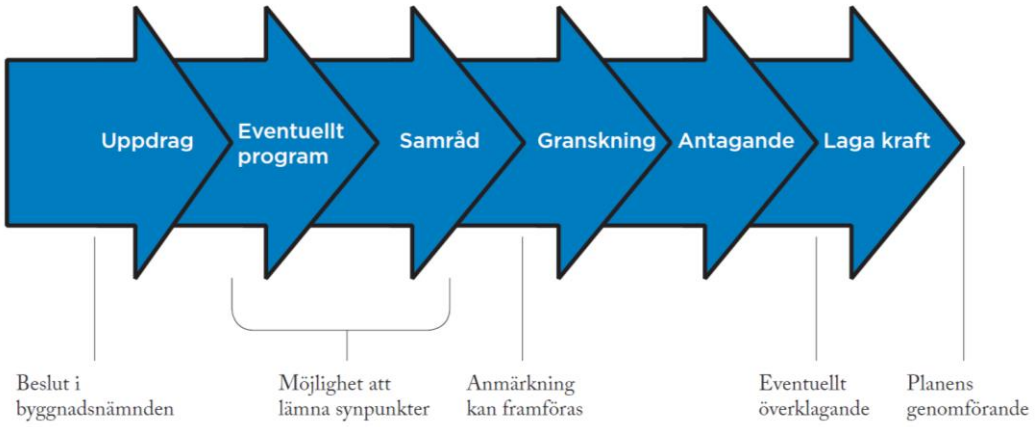
PLANBESKRIVNING

Beslutshandling inför samråd november 2022

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2018-11-16 (beslut om startplan 2019)

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstid:

Samrådstiden är 2022-12-07 – 2023-01-31.

Information om planförslaget lämnas av:

Agneta Runevad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 80

Madeleine Meiby, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 25

Charlotte Blomnell, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 69

Kristina Hellström, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 90

Beslutshandling inför samråd
Datum: 2022-11-22
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0285/18
Handläggare SBK
Agneta Runevad
Tel: 031-368 15 80
agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5883/19
Handläggare FK
Charlotte Blomnell
Tel: 031-368 12 69
charlotte.blomnell@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för verksamheter söder om Wieselgrensplatsen (Rambergsstaden 733:167 m fl) inom stadsdelen Rambergsstaden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp- och vatten, 2022-09-22, beställd av Stadsbyggnadskontoret.
- Översiktligt Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret, 2020-06-16
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Systra, 2020-11-26, beställd av Fastighetskontoret.
- Luftmiljöutredning, Cowi, 2021-02-26, beställd av Stadsbyggnadskontoret.
- Trafik- och utformningsförslag, Atkins, 2022-09-01, beställd av Trafikkontoret.
- PM - Trafik- och utformningsförslag, Atkins, 2022-09-01, beställd av Trafikkontoret.
- Trafikanalys, WSP, 2022-06-30, beställd av Trafikkontoret.

- Mobilitets- och parkeringsutredning, SWECO, 2022-11-02, beställd av Göteborgs Stads Parkeringsbolag.
- Sol- och skuggstudie, stadsbyggnadskontoret, 2022-09-13
- Översiktlig naturvärdesbedömning längs Inlandsgatan, Park- och naturförvaltningen, 2019-09-30
- Grönstrukturutredning, Park- och naturförvaltningen, 2021-06-18
- Enkätsammanställning Rambergsstadens idrottsområde, stadsbyggnadskontoret 2020-11-04

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING 6
Planens syfte och förutsättningar 6
Planens innebörd och genomförande 7
Överväganden och konsekvenser 8
Överensstämmelse med översiktsplanen 8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 8
Syfte 8
Läge, areal och markägoförhållanden 8
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden 11
Mark, vegetation och fauna 13
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse 19
Sociala förutsättningar 24
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet 27
Service 30
Teknisk försörjning 31
Risk och störningar 32
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 35
Bebyggelse 35
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet 40
Service 47
Friytor och naturmiljö 47
Sociala aspekter och åtgärder 50
Teknisk försörjning 50
Övriga åtgärder 57
Fastighetsindelning 60
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 60
Fastighetsrättsliga frågor 62
Avtal 67
Dispenser och tillstånd 69
Tidplan 69
Genomförandetid 69
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 69
Motiv till detaljplanens reglering 70
Nollalternativet 74
Sociala konsekvenser och barnperspektiv 74
Miljökonsekvenser 75
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen 77
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 79

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad av Lundbybadet, uppförande av en ny ishall som ska ersätta ishallen Rambergsrinken och uppförande av ett nytt närsjukhus som ska ersätta Capio Lundby specialistsjukhus. Parkeringsbehovet ska hanteras i en gemensam parkeringsanläggning för verksamheternas samlade behov, vilket möjliggörs i detaljplanen.

Planområdet är beläget söder om Wieselgrensplatsen och Hjalmar Brantingsgatan, cirka 3 kilometer (fågelvägen) nordväst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 6,2 hektar och ägs av Göteborgs Stad och av de kommunala bolagen Higab och Parkeringsbolaget.

Utöver idrottsverksamheterna finns i nuläget en bensinmack, en snabbmatsrestaurang och parkeringsytor inom planområdet. Planområdet präglas idag av storskaliga slutna byggnadsvolymer och den befintliga gatustrukturen inom planområdet är svårorienterad eftersom det saknas längre siktlinjer. Stora delar av planområdet utgörs idag av stora hårdgjorda ytor med avsaknad av gröna värden. Planförslaget innebär utveckling av allmän plats och nya stråk som ska vara gena, trygga och gröna. De allmänna ytorna i planområdet ska inbjuda till vistelse men även bidra till att hantera skyfallsflöden som leds till planområdet. Planområdet har i nuläget kapacitet att samla stora mängder vatten vid skyfall, bland annat vid det befintliga utomhusbadet och inom parkeringsytorna. För att inte ge negativ påverkan på kringliggande området bör motsvarande skyfallsvolym kunna magasineras inom planområdet även efter föreslagen exploatering.

Ortofoto över området med befintliga verksamheter och ungefärlig plangräns.

Planens innebörd och genomförande

I planområdets östra del föreslås uppförande av ett nytt närsjukhus, i upp till 9 våningar. Utformning av närsjukhuset kommer att arbetas vidare med under det fortsatta planarbetet. En arkitekttävling avses genomföras under hösten 2022-våren 2023.

Planförslaget ger möjlighet att uppföra en större simhallsanläggning än det nuvarande Lundbybadet som finns på platsen. Anläggningen planeras att inrymma en 50 metersbassäng, familjebad, undervisningsbassänger och tillhörande utrymmen. Delar av byggnaden avses uppföras i två våningar men övriga delar av byggnadsvolymen blir sannolikt lägre. Huvudentrén till simhallen avses placeras i det sydöstra hörnet, ut mot torgytan som planeras att tillskapas. Om den planerade utbyggnaden av inomhusbadet ska kunna genomföras är det inte möjligt att behålla det befintliga utomhusbadet.

Den nya ishallen föreslås uppföras i den södra delen av planområdet och ersätter den nuvarande hallen Rambergsrinken, som är uttjänt och i dåligt skick. Utöver skridskobanan ska byggnaden rymma flertalet omklädningsrum, förråd och teknikutrymmen. Huvudentré för besökare till ishallen föreslås placeras i det nordöstra hörnet av byggnaden, ut mot torgytan.

Ett parkeringshus i upp till fem våningar föreslås uppföras i anslutning till arenans östra sida. Det inhägnade området öster om arenan planeras att finnas kvar för arenans behov av bussuppställning med mera. Uppställningsytan planeras dock att sänkas ner för att kunna fungera som en översvämningsyta och omhänderta vatten vid skyfall. Parkeringshuset byggs ovanför översvämningsytan. Detaljplanen möjliggör även en mindre tillbyggnad av Bravida arena i den sydvästra delen. Söder om arenan föreslås en ny torgyta som avses utformas med vistelsekvaliteter och grönstruktur. Även stråket mellan torgytan och det befintliga aktivitetsstråket kommer utformas för vistelse och avses bidra till att koppla ihop aktivitetsstråket med torgytan. Ytan längs Inlandsgatans norra sida samt ytan söder om ishallen planeras att nyttjas för omhändertagande av skyfallsvatten, genom att sänkas ner. Merparten av tiden kommer ytan att vara tillgänglig för vistelse. Platsen kan exempelvis utformas med gradänger och vegetation ner mot svackan. I anslutning till simhallen och ishallen planeras allmänt tillgängliga aktivitetsytor att anordnas inom kvartersmark. En mindre grönyta avses tillskapas mellan närsjukhuset och parkeringshuset, inom kvartersmark. Inom ytan föreslås även en tillgänglig gång- och cykelväg mellan Hjalmar Brantingsgatan och Inlandsgatan

Inom planområdet föreslås en ny gata tillskapas mellan arenan och simhallen. Även en ny gata med angöring från Inlandsgatan föreslås tillskapas. Gatorna avses utformas som gågator och få en utformning som inte inbjuder till genomfartstrafik, utan främst för angöring till simhall och ishall. Infart till det nya parkeringshuset och till sjukhusets entré planeras att ske söderifrån, via en ny infart från Inlandsgatan. Infart till arenans uppställningsområde och närsjukhusets lastintag avses ske via en ny infart från Hjalmar Brantingsgatan i norr.

Vid planens genomförande kommer snabbmatsrestaurangen, bensinstationen, befintlig ishall och befintlig simhall att rivas. Befintlig ishall avses rivas först efter att en ny ishall är på plats. Den befintliga simhallen avses rivas först efter att delar av den nya simhallen är på plats.

Överväganden och konsekvenser

Planförslaget innebär nybyggnation av simhall, ishall och närsjukhus som finns inom eller i närheten av planområdet idag. Verksamheterna är således redan etablerade i området och att hitta alternativ lokalisering för dem någon annanstans i närområdet bedöms svårt då de stora byggnadsvolymerna är utrymmeskrävande. Avvägningar har gjorts mellan att bygga ut inomhusbadet eller behålla utomhusbadet. Kapaciteten i nuvarande inomhusbad är för liten och för att bidra till ökad simkunnighet, förbättrad folkhälsa och goda förutsättningar för föreningslivet så bedöms det som mer värdefullt att bygga till inomhusdelen än att behålla utomhusbadet.

I planarbetet har det funnits en intention om att tillskapa nya bostäder i planområdet men det har inte bedömts möjligt på grund av förslagna skyfallsåtgärder, buller samt svårigheter att samordna bostäder med de övriga användningarna. Avvägningar har gjorts mellan bostäder och övriga funktioner inom planområdet, där ishall, simhall och närsjukhus bedöms som mer angelägna att möjliggöra inom planen. Parkeringshuset inom planen är en förutsättning för att kunna ordna parkering för ishall, simhall och närsjukhus, då befintliga markparkeringar i planområdet bebyggs.

Detaljplanen innebär att McDonalds försvinner ifrån planområdet. Restaurangen utgör en samlingsplats och målpunkt för ungdomar men i planarbetet har det inte bedömts möjligt att behålla funktionen inom planområdet. Tillskottet av friytor inom allmän plats har dock potential att fungera som nya mötesplatser inom planområdet. Även bensinmacken försvinner till följd av planförslaget, men flera andra bensinmackar finns inom en kilometers avstånd.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

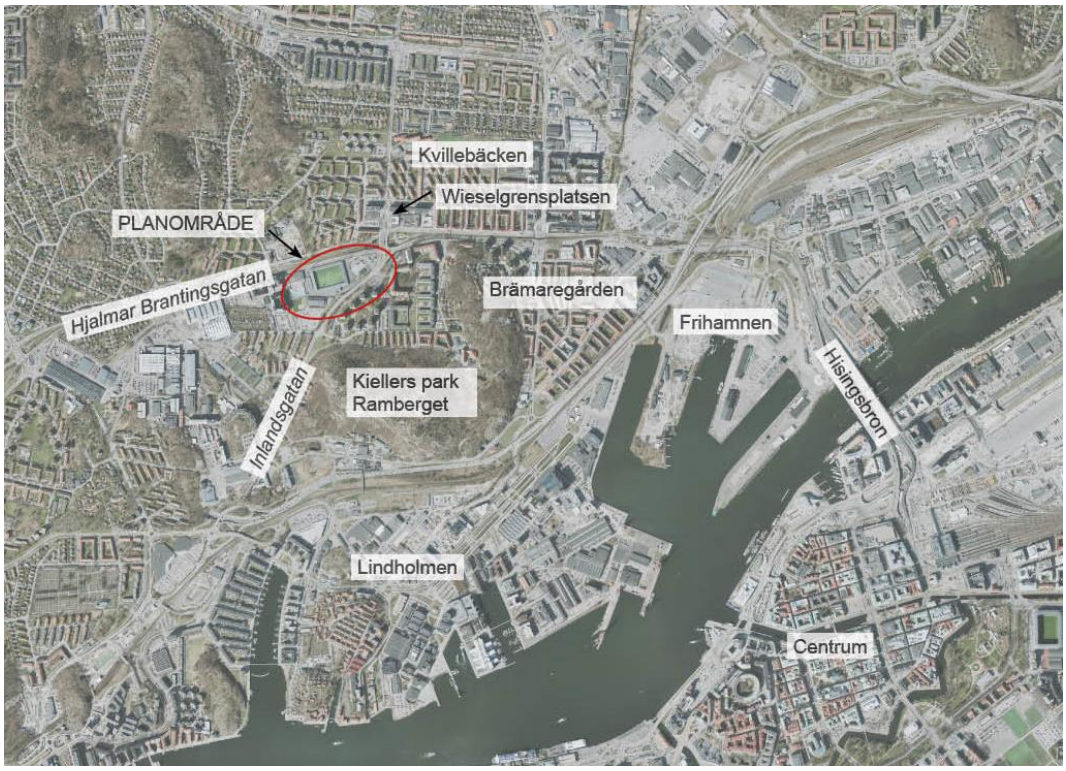
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad av Lundbybadet, uppförande av en ny ishall som ska ersätta ishallen Rambergsrinken och uppförande av ett nytt närsjukhus som ska ersätta Capio Lundby specialistsjukhus. Detaljplanen möjliggör en mindre tillbyggnad av Bravida arena. Parkeringsbehovet ska hanteras i en gemensam parkeringsanläggning för verksamheternas samlade behov, vilket möjliggörs i detaljplanen.

De allmänna ytorna i planområdet ska inbjuda till vistelse men även bidra till att hantera skyfallsflöden som leds till planområdet. Stråken inom och i anslutning till planområdet ska vara gena, trygga och gröna.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget söder om Wieselgrensplatsen och Hjalmar Brantingsgatan, cirka 3 kilometer (fågelvägen) nordväst om Göteborgs centrum.

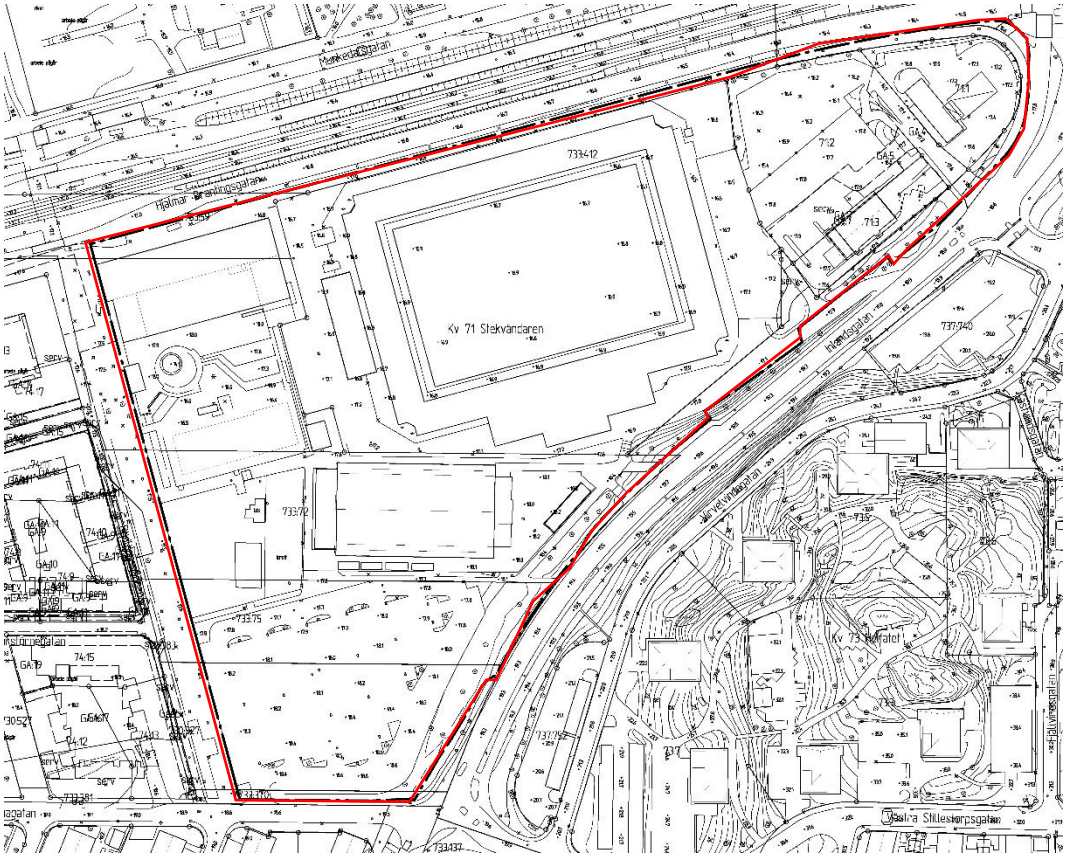


Planområdets läge i staden.

Detaljplaneområdet avgränsas i söder av Inlandsgatan, Lantmannagatan och kvarter med flerbostadshus. I norr avgränsas området av Hjalmar Brantingsgatan och spårvägen som vid hållplatsen Wieselgrensplatsen i öster är nedsänkt i förhållande till omgivande gator. I väster ligger ett nybyggt bostadsområde.

Inom området finns idag stora asfalterade parkeringsytor och idrottsanläggningar i form av en ishall, en fotbollsarena och en simhall. I den östra delen finns en bensinstation, en snabbmatsrestaurang samt ett parkeringsdäck.

Ortofoto över området med befintliga verksamheter.



Grundkarta med plangräns för detaljplaneområdet.

Planområdet omfattar cirka 6,2 hektar och ägs av Göteborgs Stad och av de kommunala bolagen Higab och Parkeringsbolaget.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit fastigheten Rambergstaden 71:1 för bensinstation till OK-Q8 AB, fastigheten Rambergstaden 71:3 till Mc-Donalds AB samt del av kommunens fastigheter Rambergstaden 733:370, 733:75 och Biskopsgården 730:527 till Göteborgs Stads Parkeringsbolag för parkering. Kommunen har upplåtit fastigheterna Rambergsstaden till 733:72, 733:75 och 733:167 och 733:59 till Idrott- och föreningsförvaltningen för ishall och simhall med utomhusbad. Det finns även två arrenden avseende skyltar. Ett inom fastigheten Brämaregården 737:739 som innehas av Clear Channel Sverige AB och ett inom fastigheten Rambergsstaden 71:2 som innehas av Food Folk Sverige AB.

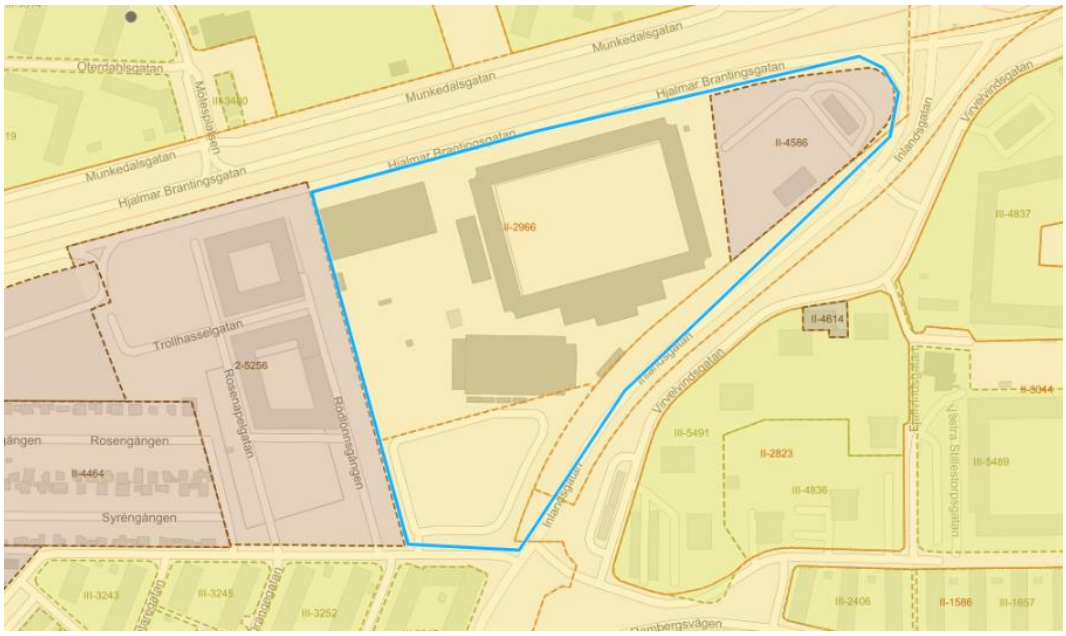
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborg samt den fördjupande översiktsplanen för centrala Göteborg anger användningen idrottsområden och rekreationsanläggningar för merparten av planområdet. För den östra delen anges användningen utvidgad innerstad, vilket innebär en blandning av bostäder, kontor, mindre verksamhetsområden, handel och andra anläggningar för service. Wieselgrensplatsen är utpekad som en lokal större tyngdpunkt, där täthet och funktionsblandning ska eftersträvas. Handel och service ska samlas och kollektivtrafik ska planeras så att det stärker tillgängligheten till tyngdpunkten.

De detaljplaner och stadsplaner som påverkas av förslaget är:

- 1480K-II-2966, som vann laga kraft år 1961
- 1480K-II-2823, som vann laga kraft 1956
- 1480K-II-3292, som vann laga kraft år 1971
- 1480K-II-4586, som vann laga kraft år 2001

Planerna betecknas 1480-II-xxxx. I kartan nedan är de angivna med sina fyra sista siffror. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.



Karta över gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet.

Aktuellt detaljplaneområde ingår i Program för Arena, bostäder mm vid Rambergsvallen som godkändes av byggnadsnämnden 2011-10-31. Programområdet omfattar området mellan spårvagnshållplatsen Wieselgrensplatsen och Volvos område fram till Gropegårdsgatan. I programmet anges bland annat att idrottsverksamheterna i området ska ges möjlighet att utvecklas och kunna kompletteras med mer spontana motions- och idrottsverksamheter. Delar av programmets intentioner uppfylldes i och med genomförandet av detaljplanen för *Bostäder mm vid Rambergsvallen* (laga kraft 2015-09-28), väster om planområdet. I den planen ingår ny bostadsbebyggelse mellan Lundbybadet och Volvo och den tidigare gångtunneln vid hållplats Rambergsvallen ersattes med övergångsställe i gatuplan.

Ett nytt programarbete för Wieselgrensplatsen och Hjalmar Brantingsgatan initierades 2018 men har avbrutits (beslut i byggnadsnämnden 2022-06-21). Anledningen är att programmets syften har utgått, överförts till annat uppdrag, respektive förlorat sin aktualitet. Linbanan är inte längre aktuell. Omvandling av denna del av Hjalmar Brantingsstråket bedöms inte vara aktuellt i närtid. Eventuell utveckling av verksamheter med mera vid torget kan prövas i detaljplan utan någon föregående prövning i nytt program. Sjukhuslokalisering och utvecklingen av idrottsområdet hanteras i denna detaljplan.

Planområdet berörs inte av några riksintressen och det finns inga kända biotop- eller artskydd inom planområdet.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är flackt och marknivån ligger mellan +16,5 och +18,5 meter över nollplanet (SWEREF 99 1200).

Planområdet är till stora delar hårdgjort och består av stora asfaltsytor. Grönskan inom planområdet utgörs av enstaka träd, buskage och klippta gräsytor. I anslutning till det befintliga utomhusbadet finns större gräsytor.

Längs med Inlandsgatan finns flera rader med träd och buskar, vilka har ett visst lokalt naturvärde för insekter och fåglar. Träden utgörs mestadels av lövträd och enstaka tallar. Trädraderna längs den västra sidan av gatan, inom planområdet, bedöms inte omfattas av något biotopskydd enligt Park- och naturförvaltningens översiktliga naturvärdesbedömning (Park och naturförvaltningen, 2019-09-30).

Trädrad och buskage utmed Inlandsgatan.

Parkeringsyta utmed Inlandsgatan

Asfaltsyta mellan Bravida Arena och Lundbybadet.

Utomhusbadet med kringliggande grönytor.

Parkeringsyta utmed Hjalmar Brantingsgatan

Gång- och cykelväg, parkeringsyta och träd längs Hjalmar Brantingsgatan, i östra planområdet.

Strax väster om planområdet finns aktivitetsstråket längs med Rödlönnsgången. Det utgör ett grönstråk med vegetation, lekredskap och sittmöjligheter. Ramberget är beläget strax söder om planområdet och kan ses från stora delar av planområdet. I sluttningen ner mot planområdet är berget bebyggt medan de högre delarna är obebyggda och vegetationsklädda.

Aktivitetsstråket strax väster om planområdet.

Ramberget sett från Inlandsgatan, söder om planområdet.

GeoteknikS

Fastighetskontoret har inför detaljplanearbetet tagit fram ett Geotekniskt utlåtande *(Fastighetskontoret, 2020-06-16)* som redovisar planens övergripande geotekniska förutsättningar.

Jorddjupen varierar stort inom planområdet. Inom den södra delen utmed Inlandsgatan varierar jorddjupen mellan ca 2–15 m för att successivt öka åt norr och öster. Vid Hjalmar Brantingsgatan är jorddjupen mer än 30 m. Inom de östra delarna vid bensinstationen visar pålprotokoll på ett jorddjup om 12–15 m.

- Generellt inom planområdet utgörs de lösa jordlagren överst av fyllningsjord med upp till ett par meters mäktighet.

- Naturligt lagrad lera med mycket varierande mäktigheter, mellan ca 2 m i söder och mer än 30 m i norr. Lokalt inom de södra delarna utgörs jordlagren av friktionsjord på berg. Leran är överst utbildad som torrskorpelera. Lerans skjuvhållfasthet varierar något inom området, allmänt kan skjuvhållfastheten överst i profilen sättas till 12 kPa med en svag tillväxt med ca 1 kPa/m mot djupet. Leran har lokalt vid fotbollsarenans västra del konstaterats vara högsensitiv mellan 5–13 m under markytan.
- Leran vilar generellt på ett lager friktionsjord innan berget tar vid.

I samband med ny detaljplan för linbana 2019 kontrollberäknades stabiliteten i två sektioner i planområdet östra del och vid spårvagnshållplatsen strax nordöst om planområdet. Stabiliteten bedömdes vara tillfredställande för befintliga förhållanden. Planeringen av linbana är inte längre aktuellt.

Sammantaget bedöms marken inom föreslaget planområde, ur geoteknisk synpunkt, som lämplig för planerad exploatering. Byggnadernas placering och höjdsättningen av blivande färdig golvnivå och marknivå inom områdena är avgörande för vilken typ av grundläggning som blir lämplig.

Det förekommer inget blottat berg inom eller närmast utanför planområdet.

Ingen erosionsproblematik finns inom eller närmast utanför planområdet.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som lågrisk-normalriskområde.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning *(Systra, 2020-11-26)* har tagits fram för planområdet, på uppdrag av Fastighetskontoret i Göteborg.

En inventering av potentiellt förorenande historiska verksamheter i närområdet visade på en tidigare konstaterad förorening vid OKQ8:s anläggning, samt risk för diffust nedfall av PAH och möjlig tillförsel av förorening via fyllningsmassor till området.

Utöver detta noterades viss risk för förekomst av klorerade lösningsmedel samt förekomst av pesticider utifrån potentiellt förorenande verksamheter i närområdet.

Analysresultat för jordprov jämförs med Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) respektive Mindre Känslig Markanvändning (MKM). I utredningen anges att KM generellt kommer användas för bedömning på den östra delen av området, i anslutning till det planerade närsjukhuset, medan MKM används för övriga delar av området. Utredningen utfördes på en tidigare skiss, där KM avsågs gälla även för planerade bostadskvarter inom området. Bostäderna har dock utgått ur planen sedan utredningen togs fram.

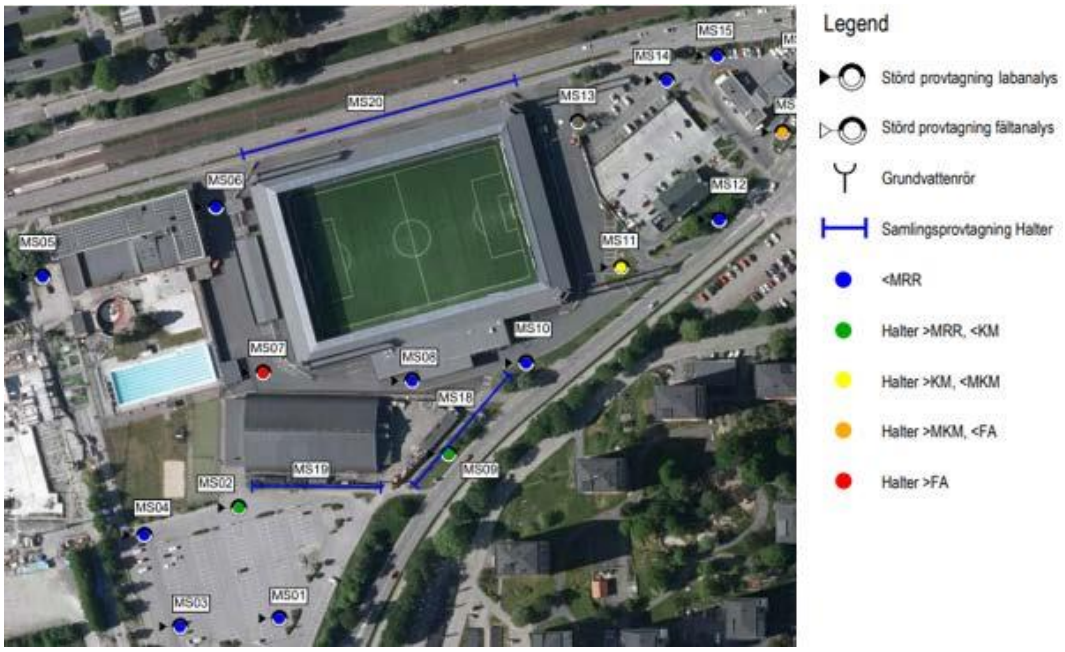
Undersökningen har omfattat provtagning av mark genom skruvprovtagning i totalt sjutton punkter. I tre provpunkter installerades även grundvattenrör. Utöver detta uttogs också fyra prover på asfalt, samt tre ytliga samlingsprov på mulljord i grönytor på området.

Uppmätta halter i jord påvisar förekomst av förorening över riktvärden (KM/MKM) i totalt 2 punkter, avseende totalt sex parametrar. Strax sydväst om Bravida Arena har

förhöjda halter av PAH och aromater påvisats (MS07). Föroreningen är troligtvis koncentrerad till översta delarna av fyllnadsmaterialet direkt under markytan. Den andra punkten (MS17) återfinns i undersökningsområdets östra delar vid OKQ8:s drivmedelsstation. Förorening av bensen över MKM samt aromater över KM påvisas här. Förorenad mark har sedan tidigare konstaterats inom området.

Utöver halter överskridande MKM har även halter över MRR (mindre än ringa risk) /KM påvisats i tre punkter. Detta gäller provpunkt MS11 där halter av bly och PAH-H överskrider riktvärden för KM. Utöver detta överskrids riktvärden gällande MRR för kadmium, koppar, kvicksilver och zink. I två punkter, MS03 och MS09, överskrids halter av PAH-H respektive bly i halter över MRR.

På de sydvästra delarna av området (f.d. koloniområde) påvisades halter av klororganiska pesticider i ett prov (MS02 0,8–1,0 m). Halterna underskrider samtliga riktvärden, men då undersökningen har varit av översiktlig karaktär kan det inte uteslutas att ytterligare högre halter kan återfinnas inom området. I fyllnadsmassor ovan naturliga jordarter (MS02 0–0,8 m) påvisas inga halter av förorening över laboratoriets rapporteringsgräns.



Röd punkt visar provtagningspunkt MS07. Orange punkt visar provtagningspunkt MS17.

Samtliga analyserade asfaltsprover uppvisar låga halter av PAH och bedöms vara fria från stenkolstjära. Det kan dock inte uteslutas att tjärasfalt tidigare funnits i området. Om misstanke om förekomst av PAH-asfalt eller PAH-förorening skulle uppstå i samband med schaktarbeten behöver ytterligare provtagning genomföras.

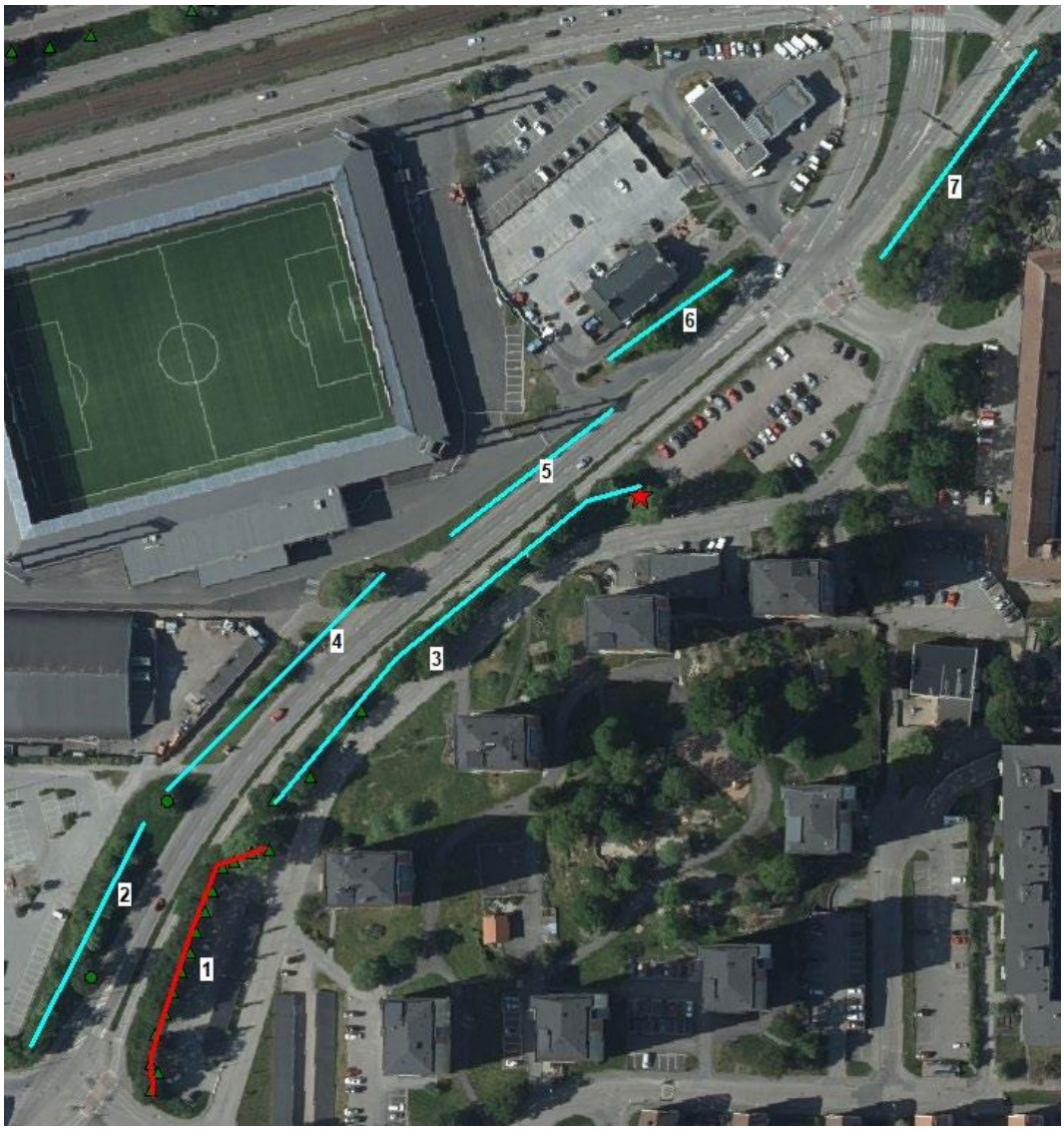
Gällande halterna i vattnet är dessa generellt låga. Inga halter överskrider riktvärden avseende dricksvatten.

Den framtida markanvändningen innefattar både känslig och mindre känslig markanvändning och det går det inte att utesluta att oacceptabel exponeringsrisk kommer föreligga utifrån nu erhållna resultat. Kompletterande undersökningar krävs för att bättre kunna avgränsa förekomst och utbredning av markföroreningar.

Naturvärdesbedömning

Park- och naturförvaltningen har genomfört en översiktlig naturvärdesbedömning 2019-09-30.

Inventeringen fokuserade på vegetationen utmed Inlandsgatan, vilket utgör den huvudsakliga grönska som finns inom och i anslutning till planområdet idag.



Inventerade trädrader längs Inlandsgatan. Trädrad 1 omfattas av biotopskydd. Den röda stjärnan visar en värdefull alm.

Längs Inlandsgatans östra sida, norr om korsningen Inlandsgatan-Västra Stilletorpsgatan finns trädrad 1(se karta ovan) med björkar och almar. Trädraden kvalificerar sig som biotopskyddad. Detta då träden står på jämn rad intill väg och är mer än 30 år eller har en stamdiameter på över 20 cm 1,5 m över marken. Biotopskyddade trädrader/alléer får inte påverkas negativt utan en dispens från Länsstyrelsen. Trädraden står utanför planområdet.

I norra kanten av trädrad 3 står en alm, vilket är en rödlistad och hotad art. Vuxna friska individer av alm har ett visst naturvärde. Almen står utanför planområdet.

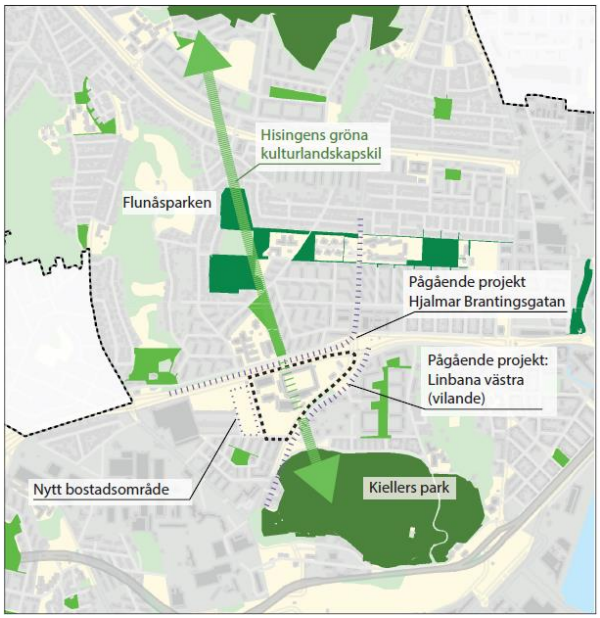
Övriga utpekade naturvärden är de blommande och bärande buskarna och träden längs västra delen av Inlandsgatan. Blommor och bär ger lokala naturvärden för insekter och fåglar.

Resten av träden längs gatan bedöms ha låga naturvärden.

Eftersom området kring Bravida Arena till stor del saknar vegetation är all tillkommande grönska en fördel. Inte minst för att få tydligare gröna kopplingar mellan Keillers park och Flunsåsparken. Fler träd och buskar, gärna blommande som ger bär och frukt för lokala fåglar och insekter. Till exempel körsbär, oxel och rönn. Även sälg skulle tillföra naturvärden. Sälgen har de tidigaste vårblommorna och är viktig föda för vårens första pollinatörer, dvs de bin och humlor som är tidigast på våren.

Grönstruktur

Park- och naturförvaltningen har genomfört en Grönstrukturutredning 2021-06-18 som visar att området idag utgörs av stora hårdgjorda ytor med avsaknad av gröna värden. En tillgång i direkt anslutning till planområdet är det nyanlagda aktivitetsstråket längs Rödlönnsgången, strax väster om planområdet.



Övergripande grönstruktur.

I närheten av planområdet finns både stadspark (Keillers park) och stadsdelspark (Flunsåsparken). Grönstrukturutredningen visar dock att området har en brist på tillgång till grönstruktur kopplad till de sociala målen i Göteborgs grönplan *(Göteborg stad, 2022)*. Bristen beror till stor del på att trafikerade leder omringar och isolerar planområdet från omgivande grönstruktur, att höjdskillnader ger otillräcklig tillgänglighet till de omgivande parkerna samt att trafikbuller inverkar negativt på de omgivande parkernas rekreativa värden. Främst är avsaknaden av bostadsnära parkkvaliteter och sociotopvärdena Vila, Grön oas samt ett Varierat växt- och djurliv (se nedan för beskrivning av sociotopvärden).

Planområdet utgör ett oönskat avbrott i grönstrukturen mellan stadsparken Keillers park i söder och stadsdelsparken Flunsåsparken i norr.

Vila	» Lugn och ro » Avkoppling » Hämta kraft	» Större delen av parkytan understiger ljudnivå på 50 decibel
Mötesplats*	» Folkliv » Umgås » Titta på människor » Ha möten	» Parken behöver vara minst 45 meter bred » Innehålla sittplatser » Minst hälften av parkytan är solbelyst klockan 12 vid vårdagjämning » Plan öppen yta
Grön oas	» Lummighet och/eller omslutande rumslighet » Kontrast mot omgivningen	» Huvudsakligen vegetationstäckt mark » Parken behöver vara minst 45 meter bred
Varierat växt- och djurliv	» Många arter av växter och djur	» Variation av livsmiljöer: både övergripande livsmiljöer såsom lövskog, och småskaligare, som exempelvis grova träd och bohål. » Stor biologisk mångfald

Tabell som visar fysiska förutsättningar som kopplat till sociotopvärdena Vila, Mötesplats, Grön oas och Varierat växt- och djurliv, från Göteborgs grönplan (Göteborg stad, 2022).

Området saknar tillgång till bostadsnära park. Göteborgs grönplan visar att bostadsnära park ska finns inom 300 meter till bostad, och vilka kvaliteter/sociotopvärden parken ska innehålla. För att grönstråket längs med Rödlönnsgången ska uppfylla behoven för en bostadsnära park skulle sociotopvärdena: ”Vila”, ”grön oas” samt ”varierat växt och djurliv” behöva tillkomma.

Även om stråket idag inte kan definieras som en bostadsnära park då stråket har en avlång form, ca 165 x 13 meter, och upplevs mer som en passage än som en vistelseyta, har stråket potential att utvecklas mot en karaktär som närmar sig definitionen bostadsnära park, nämligen ett *”Litet grönområde som används främst av boende och verksamma inom omgivande kvarter”*. En breddning av aktivitetsstråket kan bidra till att öka stråkets värden.

Grönstrukturutredningen föreslår även att kopplingen från planområdet till Keillers park i söder stärks fysiskt och visuellt. Likaså kopplingarna över Hjalmar Brantingsgatan norrut mot de grönytor som finns norr om planområdet. Värdefulla blommande och fruktbärande träd längs Inlandsgatans västra del bör värnas. Nya trädrader och planteringar längs gator och vägar inom planområdet kan bidra till trivsamma gång- och cykelstråk, gynna biologiska spridningskorridorer och dagvattenhantering. Genom att placera bebyggelse utmed de trafikerade vägarna som kringgärdar planområdet, kan ljuddämpade utomhusmiljöer skapas i områdets mitt, där ljudnivåerna redan idag är som lägst.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Strax söder om stationsområdet vid korsningen mellan Hjalmar Brantingsleden och Inlandsgatan finns en fyndplats för slagen flinta som bedöms som övrig kulturhistorisk lämning i kategorin boplatser och visten (RAÄ Lundby 186:1). Tidigare har man även funnit borr, skärva och flinta. Terrängen är numer helt förändrad på grund av trafikstruktur och bebyggelse. Vid Virvelvindsgatan finns ytterligare en fyndplats för slagen (RAÄ Lundby 185:1). Anteckningar om fynden är daterade 1973. Tidigare fynd utgörs av kniv av flinta. Området är numer bebyggt med punkthus.

I sluttningen upp mot Ramberget söder om Rambergsvägen står en minnessten till åminnelse av en donation ur Charles Felix Lindbergs minnesfond som möjliggjorde att parken kunde utvidgas åt detta håll under nittonhundratalets början.

Detaljplanen bedöms inte påverka fyndplatser eller minnesmärket. Fynden är borttagna sedan tidigare och platserna ligger inom bebyggd miljö. Planområdet ligger på betryggande avstånd och påverkar inte minnesstenen eller möjligheten att uppleva den.

Kulturhistoria

Det finns ingen utpekad kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet. Wieselgrensplatsen omnämns i Göteborgs stads bevarandeprogram Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Göteborg, del 3 som behandlar bebyggelse som tillkommit under perioden 1955–1975. I motiveringen sägs att Wieselgrensplatsen *”påminner om större svenska städers gågata och har en storstadsmix av butiker. Platsen är karaktäristisk och har såväl miljömässiga som stadsbildsmässiga kvaliteter. Centrumet har originalinslag som berättar om tidens dekorativa stil och utformning.”*

Kulturförvaltningen bedömer att Lundbybadet har en speciell plats i Göteborgs historia eftersom det är stadens sista utomhusbad (borträknat Frihamnsbadet som är av en annan karaktär).

Befintlig bebyggelse i och kring planområdet

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av en bensinstation (OKQ8) och snabbmatsrestaurang (McDonalds) och parkeringsdäck i planområdets nordöstra del. Bravida Arena ligger mitt i planområdet och söder om arenan ligger ishallen Rambergsrinken. I planområdets västra del ligger Lundbybadet med utomhusbadet.

Bensinstationen utgörs av en enkel vit byggnad med plåtfasad och ett skärmtak över ytan med bensinpumpar. Förutom drivmedelsförsäljning finns kiosk, biltvätt och biluthyrning inom området. Avsikten är att verksamheten ska avvecklas då platsen planläggs för närsjukhus.

Snabbmatsrestaurangen består av en betong- och träbyggnad med stora glasade partier mot norr. På byggnadens östra sida finns en drive through som angörs från Inlandsgatan. Norr om snabbmatsrestaurangen finns ett tvåvånings parkeringsdäck i betong. Även denna verksamhet kommer avvecklas då platsen planläggs för närsjukhus.

McDonalds i västra delen av planområdet.

OKQ8 i västra delen av planområdet.

Bravida Arena invigdes 2015 och är BK Häckens hemmaarena. Byggnaden består av en betongstomme och har fyra stycken 38 meter höga belysningsmaster i betong. Arenan omges i väster, norr och öster av ett cirka 2 meter högt vitt stålstängsel. I söder finns en byggnad med VIP-entré, biljettkassa och andra funktioner. Entréer till arenan finns i samtliga hörn. Vid matcher nyttjar hemmasupportrar den nordvästra entrén och bortasupportrar den nordöstra entrén. Vid dessa entréer finns entrétak i anslutning till staketet. För att kunna ta sig till de olika läktarna går besökarna mellan utsidan av arenan och staketet. Väster om arenan finns en mörkgrå envåningsbyggnad som nyttjas för omklädningsrum, förråd och garage. Direkt öster om arenan finns en stor inhägnad asfaltsyta kallad OB-området (Outside Broadcasting) som nyttjas för arenans behov vid matcher. Där sker uppställning av spelarbussar, bussar för tv-sändningar samt viss övrig parkering. Området är inhägnat och inte tillgängligt för allmänheten.

Bravida arena, sedd från nordost.

OB-området, beläget längs arenans östra sida.

Ishallen Rambergsrinken byggdes 1952 och har grön plåtfasad och ett låglutande sadeltak rundat i nederkant. Entréer finns på byggnadens norra och västra sida. Omklädningsrum finns i en lägre byggnadsdel längs den västra kortsidan. Söder och öster om byggnaden finns staketomgärdade ytor som nyttjas för teknisk utrustning och snöupplag.

Rambergsrinkens norra långsida.

Rambergsrinken med omklädningsrum, sedd från sydväst.

Lundbybadet invigdes 1972 och utgörs av en tvåvåningsbyggnad placerad med långsidan utmed Hjalmar Brantingsgatan. Byggnadens fasad utgörs till stor del av röd plåtfasad. På andra våningen och vid entrén i nordväst finns stora glaspartier. Söder om byggnaden ligger utomhusbadet. En större transformatorstation finns precis öster om utomhusbassängen.

Lundbybadets nordöstra sida, sett från Hjalmar Brantingsgatan.

Lundbybadets entré i nordväst, sett från Hjalmar Brantingsgatan.

Planområdets omgivningar utgörs i norr av centrumtorget Wieselgrensplatsen som idag är ett levande torg i centrala Lundby. Torget omgärdas av blandad bebyggelse med bostäder, handel, servicefunktioner och arbetsplatser.

Söder om torgytan ligger ett tvåvånings centrumhus med karakteristisk kopparklädsel i den övre våningen. Huset inrymmer bland annat livsmedelsaffär, restaurang och bowlinghall. I samma byggnadsvolym ligger nuvarande Capio Lundby specialistsjukhus, en fyravåningsbyggnad med fasad i koppar och fält i orange.

Wieselgrensplatsen, sedd från väster.

Passage till spårvagnshållplatsen från Wieselgrensplatsen. Nuvarande Capio Lundby specialistsjukhus skymtas längre bort.

Norr om själva torget reser sig bostadslängor i åtta våningar med putsade fasader och pulpettak. Även här finns butiker i bottenvåningen och en våning som används för läkarmottagningar och kontor.

Torgets västra del, väster om Wieselgrensgatan, domineras av en stor låg hallbyggnad som tidigare inrymt Hisingens bibliotek men som idag används som butik.

Mellan Wieselgrensplatsen och planområdet ligger Hjalmar Brantingsleden, med två körfält i vardera riktningen och planskilda spårvagnsspår samt vändslinga. De nedsänkta spårvagnsspåren förbinds med Wieselgrensplatsen och även med bostadsbebyggelsen söder om spåren via gångtunnlar under körfälten.

Korsningen Hjalmar Brantingsgatan – Inlandsgatan, med OKQ8 till höger.

Spårvagnshållplatsen Wieselgrensplatsen.

Sydost om planområdet, i sluttningen upp mot Ramberget utgörs bebyggelsen främst av höga skivhus och punkthus för bostadsändamål. Längre söderut längs Inlandsgatan utgörs byggelsen av två- och trevånings bostadshus med ljusa träfasader.

Bostadskvarter söder om Inlandsgatan. .

Punkthus söder om planområdet.

Strax väster om planområdet pågår genomförande av detaljplanen för bostäder vid Rambergsvallen (antagen 2015-06-11). Detaljplanen medger kvartersbebyggelse i 5–8 våningar, med bostäder och inslag av verksamheter och service i bottenvåningar. Fasaderna är i tegel med olika kulörer.

Nybyggda bostäder och lokaler strax väster om planområdet och aktivitetsstråket, sett från norr.

Nybyggda bostäder och lokaler strax väster om planområdet och aktivitetsstråket, sett från söder.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger inom stadsdelen Lundby som är en av de snabbast växande i Göteborg. Planområdet ligger inom primärområdet Rambergsstaden, med primärområdet Kvillebäcken direkt angränsande i norr.

Rambergsstaden har minst andel småhus i Lundby, 99, 2 % av bostäderna är i flerbostadshus. I öster finns Brämaregården, även kallat Kvillestaden, med många karaktäristiska landshövdingehus, till största delen hyresrätter. Vid Vågmästareplatsen finns höga punkthus och västerut längs Hjalmar Brantingsgatan lamellhus. Lägenheterna är till största delen små, 90 % är under 80 kvm och andelen hyresrätter är stor. I området Jutegården vid Gropegårdsgatan finns också många små billiga lägenheter och över hälften av hushållen är ensamhushåll. Andelen unga vuxna är större än Göteborgssnittets. I delar av Rambergsstaden bor många äldre personer, t.ex. på Virvelvindsgatan upp mot

Ramberget. (Källa: Rambergsstaden - Lokalt utvecklingsprogram 2020-2021, Lundby stadsdelsförvaltning).

I Rambergsstaden finns Rambergsskolan och fyra förskolor. Idrotten är stark med Bravida Arena, Lundbybadet och ishallen inom planområdet.

I arbetet med detaljplanen har ett antal workshops genomförts med stadens förvaltningar för att inventera förutsättningarna för detaljplanen ur ett socialt perspektiv samt för att analysera relevanta åtgärder. Nedan redovisas de förutsättningar som konstaterades i ett första skede av de sociala konsekvensanalyserna och barnkonsekvensanalyserna. Under rubriken *Sociala aspekter och åtgärder* redovisas de aspekter och åtgärder som påverkat planens utformning. De förväntade konsekvenserna av planens genomförande kommer att studeras vidare efter samrådet.

Under sommaren 2020 gick stadsbyggnadskontoret ut med en enkät för att samla in synpunkter om Rambergsvallens idrottsområde, som underlag till aktuell detaljplan. Detta var en del i arbetsprocessen för social konsekvensbeskrivning och barnkonsekvensbeskrivning (SKA/BKA) för kunskapsinsamling. Initialt var ambitionen att kontoret skulle arrangera torgmöten för allmänheten, men på grund av den då rådande situationen med Covid-19 pandemin kunde dessa inte genomföras på grund av då gällande restriktioner. I stället bestämdes det att en enkät skulle vara mer lämplig metod för att ta del av hur allmänheten ser på området och vill att det ska utvecklas. Nästan 1000 personer svarade på enkäten och merparten av dem var människor som bor i eller i närheten av området. Enkäten finns sammanställd som en bilaga till planbeskrivningen. En sammanfattning av enkäten redovisas även nedan.

Sammanhållen stad

Avsaknaden av boende i planområdet gör att det under stora delar av dygnet är obefolkat, vilket riskerar att skapa otrygghet. Även otydliga stråk och gaturum inom planområdet inverkar negativt på möjligheterna och lusten att röra sig inom området. Platsen upplevs idag som grå och otrygg av vissa. De nya bostadskvarteren väster om planområdet bidrar med en ökad trygghet jämfört med tidigare. I enkäten till allmänheten lyftes även att verksamheterna har entréer långt ifrån varandra och att det saknas en naturlig entréyta och naturliga stråk som binder samman dem.

Verksamheterna inom planområde lockar besökare från hela staden och regionen, vilket bidrar till en sammanhållen stad. Planområdet ligger i anslutning till både Ramberget, Keillers park och Flunsåsparken, vilka utgör värdefulla grönområden. Bland annat aktivitetsstråket används av fotgängare för att ta sig till Keillers park. Fler gröna stråk genom området hade lockat till promenad genom området.

Hjalmar Brantingsgatan utgör ett viktigt cykelstråk där det rör sig bland annat arbetspendlare. Kollektivtrafiksknutpunkten Wieselgrensplatsen innebär ett flöde av människor till fots därifrån till planområdet. I dialoger lyftes bristen på säkra passager över gator kring området. Biltrafiken längs Hjalmar Brantingsgatan håller ofta hög hastighet. Platsen framför ingången till badhuset upplevs som otrygg av vissa, då det är trångt. Många passerar från spårvagnarna och till och från bostadsområdena och det är brist på utrymme för gång- och cykeltrafiken här.

Samspel, lek och lärande

I och med att verksamheterna inom planområdet utgör en målpunkt för hela Lundby och i viss mån hela staden utgör de viktiga mötesplatser. I enkätundersökningen lyftes värdet av att Lundbybadet har flera funktioner under samma tak, såsom bad, frisör, kafé och gym. Området drar även nytta av närheten till Wieselgrensplatsens serviceutbud och kollektivtrafik.

I dialoger framfördes att det saknas större användbara evenemangsytor i anslutning till anläggningarna i området. Det saknas attraktiva vistelseytor och lekytor utomhus och det är brist på grönska inom området. I dialoger lyftes även bristen på ytor för spontanaktivitet och platser där det går att aktivera sig utan att betala. Det saknas inom planområdet, men möjliggörs dock inom aktivitetsstråket, strax väster om planområdet. I dialogen framfördes även önskemål om större utbud av kaféer och restauranger inom området.

I dialoger lyftes dels att det är för mycket ytor med markparkering, samtidigt som det kan bli brist på parkering vid fotbollsmatcher. Det lyftes även risker för att det planerade parkeringshuset blir ett tillhåll. Besökare till Rambergsrinken tar sig ofta dit med bil, alternativt blir skjutsade med bil då det är svårt att ta med sig utrustningen på kollektivtrafik eller cykel.

Vardagsliv

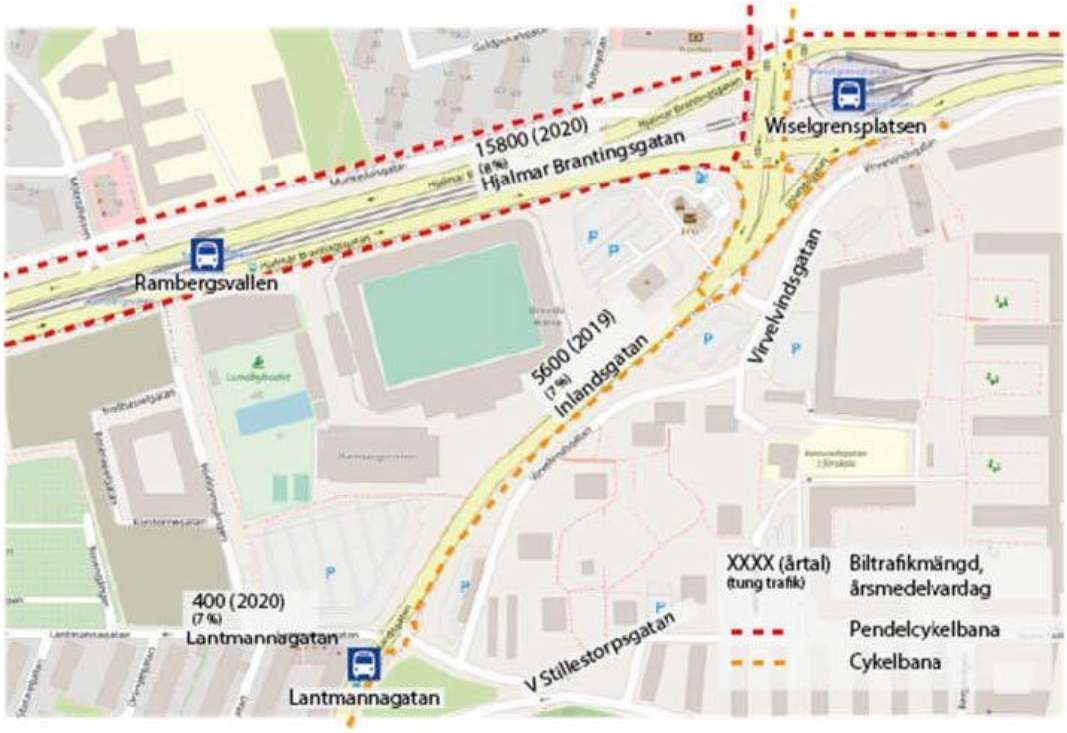
Det är en förhållandevis stor blandning av människor som vistas inom planområdet idag. Idrottsanläggningarna lockar såväl barnfamiljer, ungdomar, skolklasser, vuxna och seniorer. Även idrottsutövare i olika åldrar vistas inom planområdet. Vid elitmatcher kommer stora mängder publik och supportrar till Bravida arena. Därutöver befolkas området av närboende och människor som arbetar i området, bland annat anställda på Volvo, en bit väster om planområdet. I västra delen av planområdet finns McDonalds som drar många besökare, både till fots, cykel och med bil. Snabbmatsrestaurangen är också en viktig mötesplats för ungdomar i området. I och med att restaurangen är nattöppen finns ett flöde dygnet runt. Även OKQ8 genererar ett flöde av besökare, främst bilister. Det saknas boende inom området vilket innebär att stora delar av planområdet är obefolkat stora delar av dygnet.

Enligt enkäten till allmänheten var Lundbybadet och McDonalds de verksamheter som används oftast bland de som svarat. I enkäten framgick även att utebadet är uppskattat av väldigt många och att det gärna kunde utökas mer.

Identitet

I dialoger framfördes att hela området betyder mycket för många Hisingsbor, att många är stolta över arenan, utomhusbadet och aktivitetsstråket. Hisingen är en uppdelad ö men här är det neutral mark vilket betyder mycket för besökarna. Här är det enkelt att arrangera saker just för att ingen grupp äger platsen eller tycker sig äga den. Bravida arena utgör en viktig plats för stadsdelen som hemmaarena för Häcken. Att kunna träna på en arena för elitidrott lockar även breddidrotten som gärna nyttjar arenan för träning.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet



Trafiksystem och trafikdata, från PM Trafik- och utformningsförslag (Atkins, 2022-09-01)

Planområdet avgränsas av Hjalmar Brantingsgatan i norr och Inlandsgatan i sydost. Längs båda sidor av Hjalmar Brantingsgatan löper cykelbanor som ingår i stadens utpekade pendlingscykelnät. På den södra sidan (som påverkas av aktuell detaljplan) är bredden ca 2,4 meter och separeras från gångbanan med målad linje. Gångbanan är ca 2 meter bred. Längs Inlandsgatans södra sida löper en ca 2,4 meter bred huvudcykelbana separerad med målad linje från en ca 1,6 meter bred gångbana.

Hjalmar Brantingsgatan har i huvudsak två körfält i varje riktning. En avsmalning till ett körfält i varje riktning har nyligen byggts vid hållplats Rambergsvallen, i samband med genomförandet av detaljplanen för bostäder vid Rambergsvallen. I den signalreglerade korsningen med Inlandsgatan finns två körfält rakt fram samt ett vänstersvängfält. Högersvängande trafik går utanför signalanläggningen med väjningsplikt mot Inlandsgatan.

Inlandsgatan har i huvudsak ett körfält i varje riktning. Vid korsningen mot Hjalmar Brantingsgatan utökas antalet körfält med flera svängkörfält. Längs Inlandsgatan, mot planområdet, löper en gångbana som är ca 1,5 meter bred. Norr om korsningen med Virvelvindsgatan övergår gångbanan till en gemensam gång- och cykelbana som ansluter till pendelcykelbanan längs Hjalmar Brantingsgatan.

Planområdet präglas idag av storskaliga slutna byggnadsvolymer. Den befintliga gatustrukturen inom planområdet är svårorienterad eftersom det saknas längre siktlinjer. De stora byggnadsvolymerna gör att genheten är låg. Detta bör åtgärdas genom ett mer

finmaskigt gatunät genom området samt mer gena kopplingar mot målpunkter och hållplatser för kollektivtrafik. Stråk, mötesplatser och gator inom planområdet ska prioritera fotgängare och cyklister. Särskilt viktigt för gaturummets utformning blir tillräcklig dimensionering av stråk, aktivitets- och vistelseytor med inslag av grönytor och träd samt omsorg i materialval.

Slutna och storskaliga byggnadsvolymer i området. Till vänster i bild Bravida arena och till höger Lundbybadet.

Brutna siktlinjer och låg orienterbarhet inom området Bravida arena till vänster och Rambergsrinken till höger.

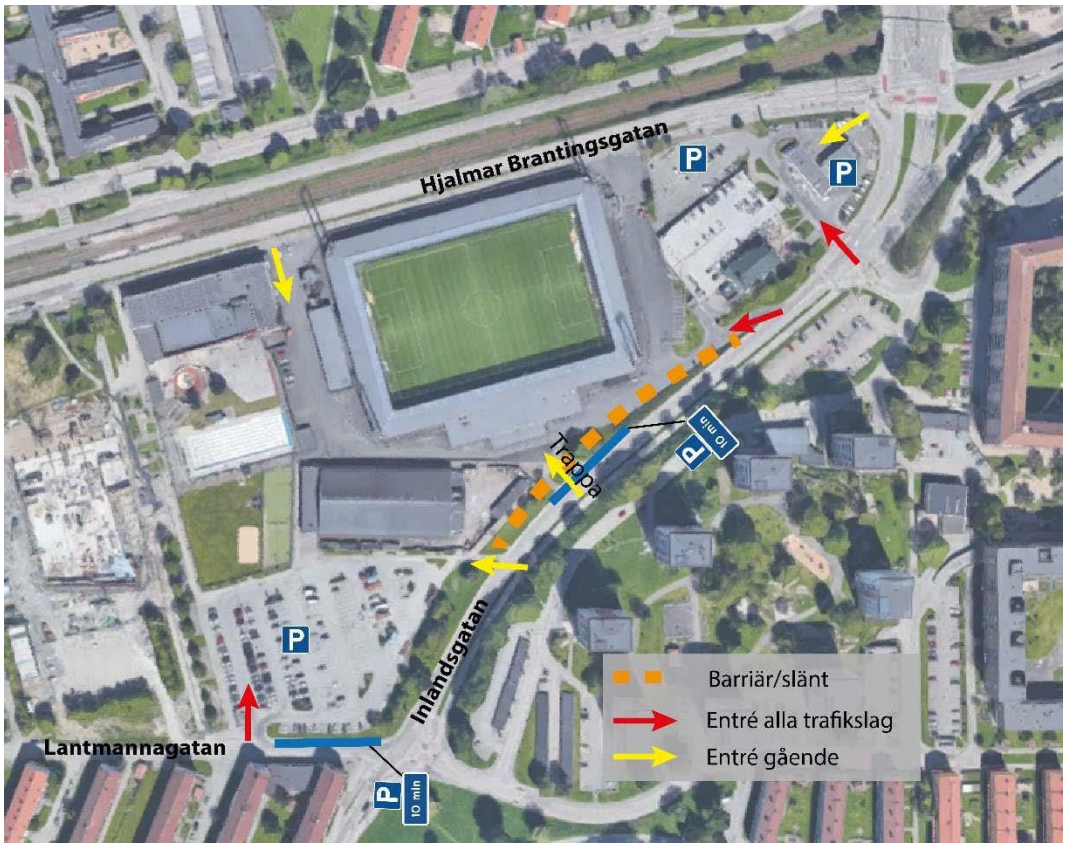
Kollektivtrafik

Planområdet kollektivtrafikförsörjs med spårvagn längs Hjalmar Brantingsgatan. Hela planområdet har mindre än 400 meter till antingen hållplats Rambergsvallen eller hållplats Wieselgrensplatsen. Utöver spårvagn nås även stombusslinje 25 och övrig busstrafik på hållplats Wieselgrensplatsen, samt busslinje 31 på hållplats Lantmannagatan. Den goda tillgången på kollektivtrafik innebär goda möjligheter att resa mellan planområdet och andra delar av staden.

Tillgänglighet

Markytorna inne i området är generellt sett plana, dock med vissa nivåskillnader, till exempel mellan Bravida arena och ishallen. Mellan Hjalmar Brantingsgatan och planområdet är det i princip inga nivåskillnader. Inte heller i hörnet mot korsningen Hjalmar Brantingsgatan/Inlandsgatan, samt ca 50 meter söderut längs Inlandsgatan. Söder därom tilltar successivt nivåskillnaden mellan Inlandsgatan och planområdet, som mest ca 2,7 meter. Höjdskillnaden tas upp av en relativt brant slänt bevuxen med gräs och träd eller buskar. I södra delen av planområdet avtar höjdskillnaden och planområdet närmar sig Inlandsgatans nivå längst i söder.

Möjlighet att ta sig till området från Inlandsgatan finns på tre platser längs gatan. På mitten av kvarteret ligger den huvudsakliga entrépunkten för gående från Inlandsgatan, utformad med ett antal trappor. Då entrévägen endast är försedd med trappor och inte ramp så hänvisas rörelsehindrade till entré längre söderut på gatan, i höjd med ishallen.



Entrépunkter och parkering, från PM Trafik- och utformningsförslag (Atkins, 2022-09-01)

Befintlig höjdskillnad och grönstråk längs Inlandsgatan.

Befintlig trapplösning från Bravida arena upp mot Inlandsgatan.

Spårvagnshållplatsen Wieselgrensplatsen, belägen nordost om planområdet, är nedsänkt och kan nås via Wieselgrensgatan och Virvelvindsgatan.

Parkering

En större markparkering finns idag i det sydvästra hörnet av planområdet. Parkering finns även vid OKQ8 och McDonald's i det nordöstra hörnet. Parkeringen utgörs delvis av ett tvåvånings parkeringsdäck. Parkeringsplatserna inom planområdet kommer inte att behållas när planen byggs ut. Längs delar av Inlandsgatan och på Lantmannagatans norra sida finns möjlighet att parkera 10 minuter längs gatan. I närområdet finns god tillgång till parkering kring Wieselgrensplatsen, både i form av markparkering och parkeringshus.

Service

Inom detaljplaneområdet finns idag samhällsservice i form av simhall, ishall och fotbollsarena samt service i form av bensinstation och snabbmatsrestaurang.

Lundbybadet ägs av idrotts-och föreningsnämnden och drivs av idrotts-och föreningsförvaltningen. I anläggningen finns även ett gym och möjlighet att bedriva gruppträning. Badet är en av två badanläggningar på Hisingen och det enda i Göteborg med utomhusbad. Inomhus finns en 25-metersbassäng, en varmbassäng, en undervisningsbassäng samt en mindre plaskbassäng. Under sommarmånaderna är den 50 meter långa utomhusbassängen öppen. Till utomhusbadet hör också en öppen gräsyta för solbad och lek samt en inhägnad beachvolley-, innebandy- och basketplan som nås genom badets grindar. Lundbybadet är idag en anläggning för hela Hisingen och har med sin lokalisering mycket god tillgänglighet. Anläggningen har höga besökssiffror och är under vissa tider fullbelagd. Med den befolkningsutveckling som förväntas i omgivningen och med de verksamhetsmässiga målsättningarna behövs en utbyggnad av anläggningen. Målen med en ny anläggning är förbättrade möjligheter till simundervisning, simidrott för ungdom och motionsverksamhet, fler funktioner för barnfamiljer och allmänhet samt ytterligare funktioner för simundervisning.

Ishallen Rambergsrinken är en av fem ishallar i staden som allmänheten har tillgång till. Anläggningen nyttjas för issporter som skridskoåkning och hockey. Anläggningen används av föreningar och grupper men är under vissa tider öppen för alla. Den lockar årligen ca 13 400 besökare och är näst intill fullbokad under säsongen.

Fotbollsarenan Bravida Arena invigdes 2015 och är BK Häckens hemmaarena. Arenan ägs av Higab och drivs av Gotevent. Arenan hyrs, utöver till BK Häckens elitverksamhet, ut till breddidrottsföreningar via idrotts- och föreningsförvaltningen. Arenan rymmer en publik på 6 300 personer och är belagd med konstgräs, vilket gör att den kan användas året runt.

Snabbmatsrestaurangen inom planområdet är öppen dygnet runt och utöver restaurangen med sittplatser finns en drive through. Restaurangen och platsen fungerar som en viktig samlingsplats för ungdomar.

Wieselgrensplatsen, strax nordöst om planområdet, utgör en lokal målpunkt på centrala Hisingen. Här finns vårdcentral, livsmedelsbutiker, restauranger, banklokaler, apotek, m.m. I nuläget finns även Capio Lundby specialistsjukhus här, vilket är tänkt att ersättas av det nya närsjukhuset inom planområdet. Wieselgrensplatsen utgör även en kollektivtrafikknutpunkt med flertalet spårvagns- och busslinjer som stannar.

Fler centrumverksamheter finns vid Vågmästareplatsen, knappt 1 kilometer öster om planområdet. Här finns bibliotek, polishus och saluhall. Vid Hjalmar Brantingsplatsen ytterligare 500 meter åt öster finns handelsområdet Backaplan.

Planområdet är beläget mellan parken Flunsåsparken i norr och Keillers park med Ramberget i söder. Trafikleden Hjalmar Brantingsgatan innebär dock en barriäreffekt mot Flunsåsparken. Tillgängligheten till Keillers park och Ramberget begränsas av höjdskillnader.

Närmaste grundskolor är Rambergsskolan (F-6) ca 500 meter öster om planområdet och Bjurslättsskolan (F-6) ca 500 meter norr om planområdet. Närmaste skolor med årskurs 7–9 är Toleredsskolan, Jättestensskolan och Santosskolan. En ny 7–9 skola uppförs nu strax utanför planområdet, mittemot Lundbybadet, på andra sidan Hjalmar Brantingsgatan. Kring planområdet finns flera förskolor, bland annat en inom de nybyggda kvarteren väster om planområdet. Närmaste lekplats finns på Jutegårdsplatsen ca 150 meter sydväst om planområdet.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar

Inom planområdet finns ett ledningsstråk med fjärrvärme, el och opto vid utomhusbadet och arenan. I övrigt finns ett flertal el-, tele-, dagvatten-, dricksvatten- och avloppsledningar som ansluter till verksamheter inom planområdet.

Inom aktivitetsstråket strax väster om planområdet finns ledningar för el, tele, fjärrvärme och fiber. Ytterligare ledningar finns inom Hjalmar Brantingsgatan och Inlandsgatan strax utanför planområdet. Gasledningar finns inom planområdet men samtliga är tagna ur bruk.

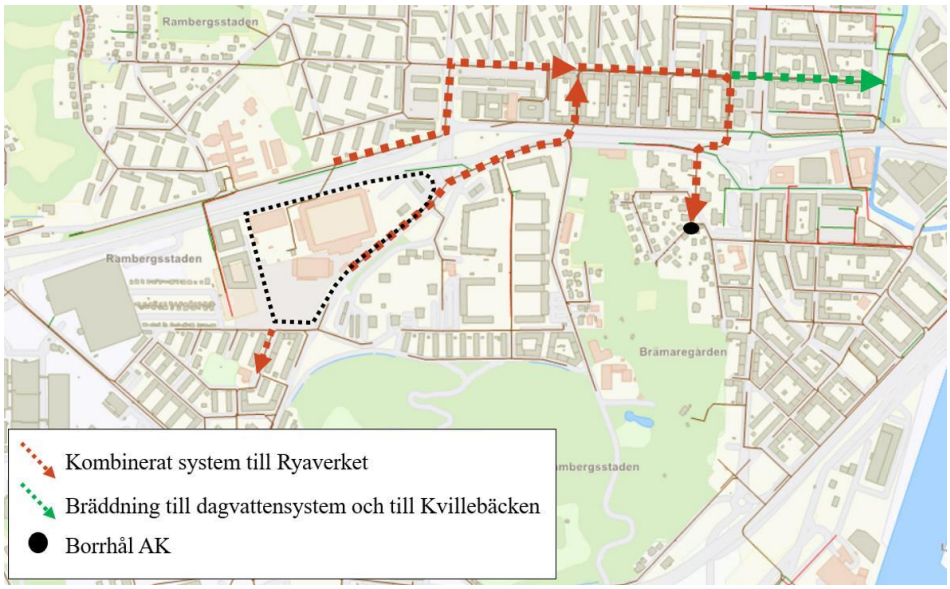
Transformatorstation

En befintlig transformatorstation finns strax öster om utomhusbadet. Den förser simhallen, ishallen och arenan med el.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och Vatten i Göteborg stad (2022-09-22) som underlag till detaljplanearbetet.

Planområdet ligger inom Kvillebäckens avrinningsområde. Planen ligger dock inom ett område med kombinerade ledningar och därför leds dagvattnet i huvudsak till Ryaverket vilket innebär att Rivö fjord är huvudrecipienten. Dagvatten avleds till Kvillebäcken vid bräddning och till Göta Älv vid bräddning genom en befintlig tunnel vid Sörhallsberget.



Karta över avrinningsområde och avvattning.

Resultaten i utredningen visar att ledningsnätet inte har kapacitet för tillkommande flöden utan att orsaka risker för översvämningar.

Återvinningsstation

En befintlig återvinningsstation finns inom parkeringsytan i planområdets sydvästra hörn.

Risk och störningar

Buller

För sportanläggningar som simhall och ishall samt för sjukhus finns inga riktlinjer för buller utomhus som behöver tas hänsyn till vid detaljplanearbete. Inga bostäder föreslås inom detaljplanen.

Luftkvalitet

En luftmiljöutredning har tagits fram av COWI (2021-02-26). Beräkningarna i utredningen är baserade på ett tidigare bebyggelseförslag som var aktuellt vid tidpunkten för utredningens genomförande.

Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid (NO_2) klaras inom planområdet år 2025, men att MKN för 98-percentilen av dygnsmedelvärdet av NO_2 överskrids på några ställen på Inlandsgatan. Halterna är dock endast några mikrogram över gränsen för MKN mitt i gatan. Enligt beräkningen överskrids MKN på Inlandsgatan, dels söder om föreslaget närsjukhus och dels intill ett tidigare föreslaget bostadskvarter söder om arenan. Denna bostadsbebyggelse är dock inte längre aktuell. I nuvarande förslag föreslås ingen bebyggelse mellan arenan och Inlandsgatan, vilket sannolikt medför lägre halter än vad beräkningen visar för denna plats. I nuvarande förslag beräknas trafiksiffrorna bli något lägre än de siffror som utgåtts ifrån i luftmiljöutredningen, vilket eventuellt ger ytterligare lägre halter än vad som är beräknat i utredningen.

Beräknade halter av 98-percentilen av dygnsmedelvärdet av NO_2 (µg/m³) år 2025. Röd haltnivå visar gränsvärdet för MKN. Ungefärlig plangräns visas med svart streckad linje. Bilden visare ett tidigare bebyggelseförslag. (COWI, 2021-02-26)

Haltnivåerna på Hjalmar Brantingsgatan och Inlandsgatan är ungefär lika höga, trots att Inlandsgatan har mindre trafik än Hjalmar Brantingsgatan (14 180 ÅDT och 5 procent tung trafik vid det norra bostadskvarteret på Inlandsgatan jämfört med 16 640 ÅDT och 8 procent tung trafik på Hjalmar Brantingsgatan norr om planområdet). Att haltnivåerna är lika kan förklaras av att gaturummet längs Inlandsgatan är mer stängt än vid Hjalmar Brantingsgatan. I ett mer slutet gaturum får utsläppen från vägarna mindre volym luft att spridas i, vilket ger högre koncentrationer än vad det skulle bli med samma utsläpp i ett mer öppet område. Trafikprognosen visar relativt höga trafikmängder på Inlandsgatan år 2027, och den väntas öka ytterligare lite till år 2035 (WSP 2021). I utredningen framhålls att detta gaturum inte bör stängas ännu mer genom tätare bebyggelse inom detaljplanen eller genom förtätning på andra sidan av Inlandsgatan. Halterna skulle då med stor sannolikhet bli ännu högre än de beräknade, såvida inte trafikmängderna på Inlandsgatan samtidigt minskar betydligt jämfört med gällande prognoser. Aktuellt detaljplaneförslag innebär dock ett mer öppet gaturum längs Inlandsgatan, jämfört med förslaget i utredningen. I mitten av detaljplaneområdet är halterna generellt lägre än längs Hjalmar Brantingsgatan och Inlandsgatan, vilket är positivt för de vistelseytor som planeras vid den föreslagna torgytan.

Emissioner från själva parkeringshuset har inte inkluderats i beräkningarna, då förutsättningarna för detta inte är helt klara. Detta kan komma att behöva studeras mer noggrant i nästa skede. Hur parkeringshuset ventileras kan ha stor påverkan på halterna i intilliggande gaturum, vilket inte inkluderats i beräkningarna.

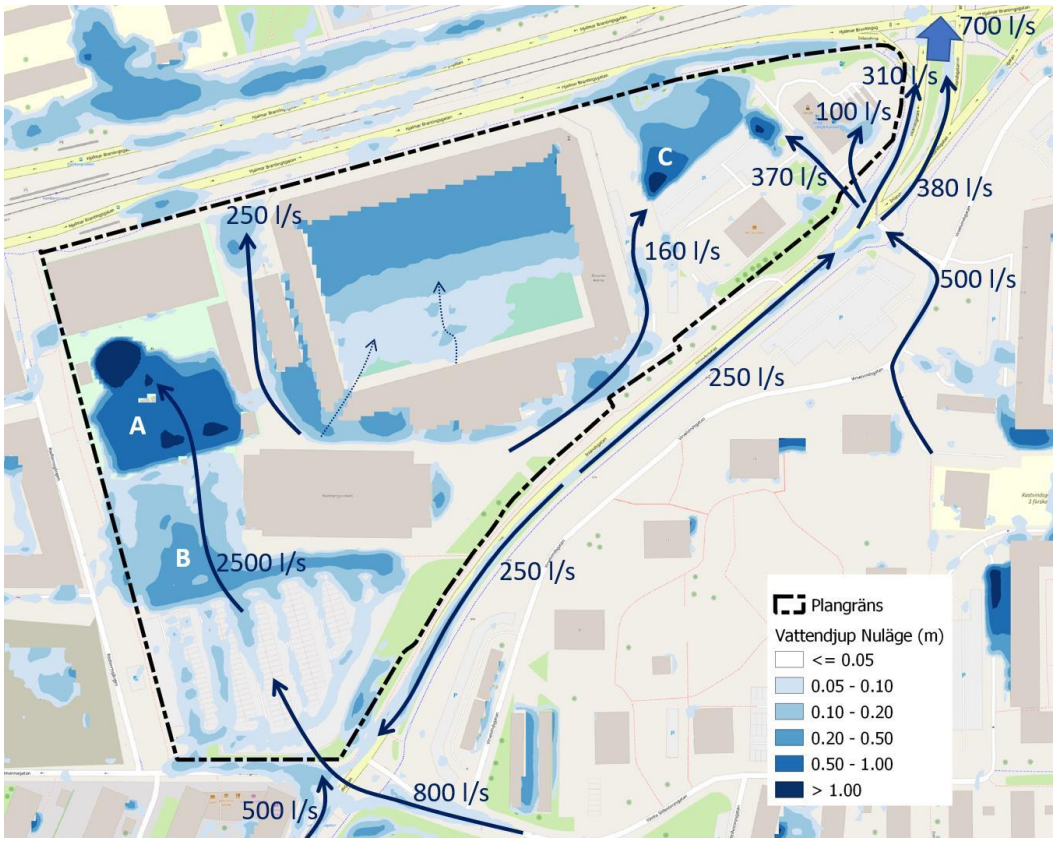
Översvämningsrisk skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och Vatten i Göteborg stad (2022-09-22) i samband med detaljplanearbetet.

Resultat av skyfallsmodellering av befintlig situation visar att det i nuläget ackumuleras stora volymer vatten vid skyfall. Flöden kommer från Ramberget söderifrån. Modellresultaten visar på vattendjup vid klimatanpassat regn med 100 års återkomsttid.

I bilden nedan visas de viktigaste inflödena till planområdet samt lågpunkter där vattnet ackumuleras. Totalt ackumuleras ca 5400 m^3 inom hela planområdet exklusive arenan, varav 2800 m^3 ackumuleras inom område A, 1200 m^3 inom område B och 700 m^3 inom område C. Resterande 700 m^3 samlas inom mindre lågpunkter inom planområdet.

Genom utgående ledningar från planområdet rinner idag en ackumulerad volym av ca 3800 m^3.



Befintlig skyfallssituation vid klimatanpassat 100 års regn (Källa: MIKE). Blå pilar visar flödesriktningen.

Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet eller höga flöden i vattendrag.

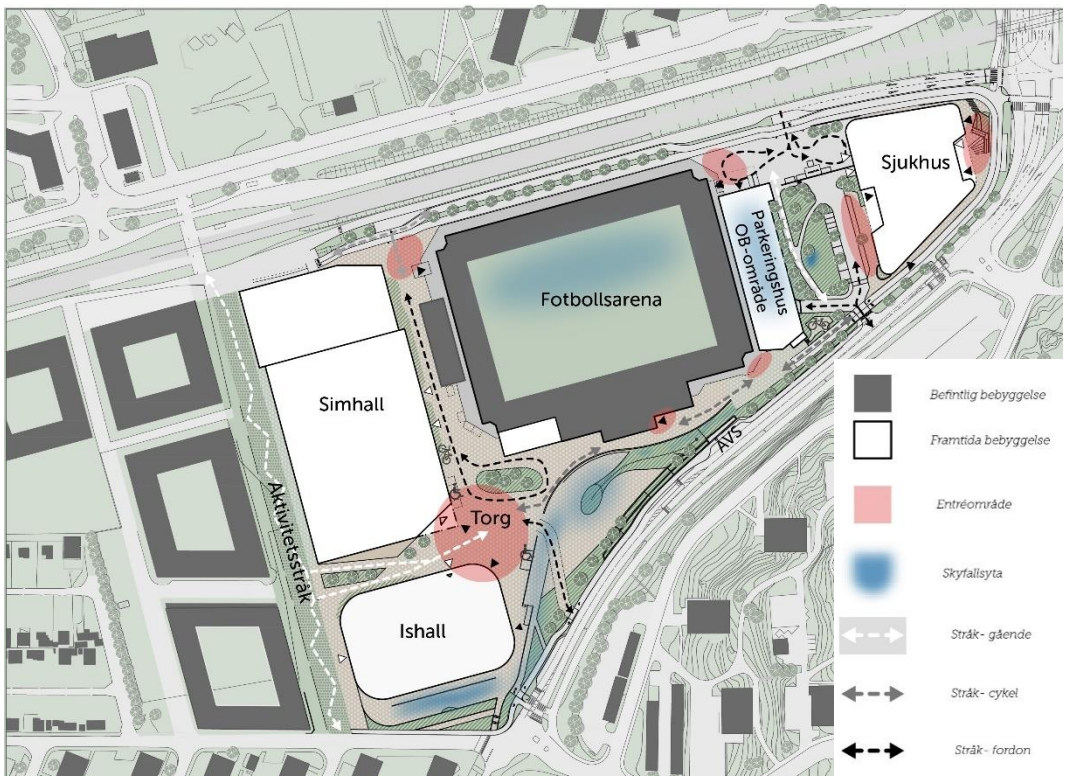
Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en ny simhall, en ny ishall, ett nytt närsjukhus samt ett parkeringsgarage. Befintlig fotbollsarena Bravida Arena får möjlighet till en mindre utbyggnad. Detaljplanen innebär även utbyggnad av allmän plats i form av torg, gång- och cykelbana samt återvinningsstation. Delar av planområdet ska nyttjas för fördröjningsåtgärder med hänsyn till skyfall. Tekniska anläggningar möjliggörs på flera platser inom planområdet.

Kvartersmarken för vård, kontor och centrum kommer att markanvisas av fastighetsnämnden till Västfastigheter för byggnation av sjukhus. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse



Illustrationskarta av planförslaget.

Närsjukhus

I planområdets östra del föreslås uppförande av ett nytt närsjukhus. Sjukhusbyggnaden tillåts få en nockhöjd om maximalt cirka 45 meter (65 meter beräknat från angivet nollplan) vilket motsvarar 9 våningar med våningshöjder om 4,5–5 meter. Sjukhusets bruttoarea (BTA) beräknas bli cirka 26 000 m^2. Sjukhusbyggnadens entréplan avses bland annat rymma entréytor och service såsom café och apotek. Resterande våningar avses nyttjas för mottagnings-, undersökningsrum och eventuellt operationsavdelning. Huvudentrén avses placeras åt nordost, mot Wieselgrensplatsen och korsningen Hjalmar

Brantingsgatan – Inlandsgatan. Ytterligare en entré avses placeras åt väster, där det även finns plats för bilangöring och parkering. Även ambulansintag och lastintag avses placeras på närsjukhusets västra sida. Mellan närsjukhuset och p-huset finns även utrymme för en grönyta med vistelseytor och vegetation.

Utformning av närsjukhuset kommer att arbetas vidare med under det fortsatta planarbetet. En arkitekttävling avses genomföras under hösten 2022-våren 2023. Utifrån det kan den nu illustrerade byggnadsvolymen komma att förändras. Sjukhuset planeras att få en funktion som närsjukhus vilket innebär att besöken primärt kommer att utgöras av planerad vård och inte akutsjukvård. Vilken sorts vård som kommer bedrivas på sjukhuset kan dock komma att förändras över tid, och styrs inte i detaljplanen.

Simhall

En ny simhall föreslås uppföras i den västra delen av planområdet. Planförslaget ger möjlighet att uppföra en större simhallsanläggning än det nuvarande Lundbybadet som finns på platsen. Anläggningen planeras att inrymma en 50 metersbassäng, familjebad samt undervisningsbassänger. Utöver det tillkommer omklädningsrum, entréhall, servering och utrymmen för personal och teknik. Merparten av funktionerna föreslås placeras på entréplan. Byggnadsarean (BYA) för entréplanet planeras bli cirka 10 000 m^2 och total bruttoarea (BTA) beräknas bli cirka 18 500 m^2. Simhallen tillåts få en maximal nockhöjd om cirka 19 meter (37 meter beräknat från angivet nollplan). Den maximala höjden behövs för att rymma funktioner på andra våning i delar av byggnaden. Övriga delar av byggnadsvolymen blir sannolikt lägre. Huvudentrén till simhall avses placeras i det sydöstra hörnet, ut mot torgytan som planeras att tillskapas. Inlastning för varor och teknik planeras att ske längs den västra långsidan, längs gatan mellan arenan och simhallen.

Om den planerade utbyggnaden av inomhusbadet ska kunna genomföras är det inte möjligt att behålla det befintliga utomhusbadet.

Ishall

En ny ishall föreslås uppföras i den södra delen av planområdet, i läget för den nuvarande markparkeringen. Ishallen ska ersätta den nuvarande hallen Rambergsrinken, som är uttjänt och i dåligt skick. Utöver skridskobanan ska byggnaden rymma flertalet omklädningsrum, förråd och teknikutrymmen. Huvudentré för besökare till ishallen föreslås placeras i det nordöstra hörnet av byggnaden, ut mot torgytan. Ytterligare en spelarentré föreslås längs den östra fasaden. Längs den västra fasaden planeras infart för ismaskin och andra maskiner. Även sophantering och varuleveranser planeras att ske vid den västra fasaden av ishallen. Byggnadsarean (BYA) för ishallen planeras bli cirka 4 500 m^2 och BTA beräknas till omkring 6000-6500 m^2. Byggnaden tillåts få en maximal nockhöjd om cirka 16 meter (34 meter beräknat från angivet nollplan).

Parkeringshus

Ett parkeringshus föreslås uppföras i anslutning till arenans östra sida. Det inhägnade OB-området öster om arenan planeras att finnas kvar för arenans behov av bussuppställning med mera. Parkeringshuset planeras att få fem våningsplan för parkering, ovanför arenans OB-område. Byggnaden tillåts får en maximal nockhöjd om cirka 28 meter (45,5 meter beräknat från angivet nollplan). Inom den tillåtna höjden ryms tak över det översta parkeringsplanet samt trapphus. Infart till parkeringshuset planeras

att ske söderifrån, från Inlandsgatan. Infart till OB-området avses ske från Hjalmar Brantingsgatan i norr.

Bravida arena

Den befintliga Bravida arena får möjlighet till en mindre tillbyggnad i den sydvästra delen. Det innebär en förlängning av den befintliga byggnaden längs den södra fasaden. Utbyggnaden tillåts få samma höjd som den befintliga byggnaden, cirka 10 meter i nockhöjd (27,5 meter beräknat från angivet nollplan). Detaljplanen möjliggör även uppförande av entréer med skärmtak, eller andra mindre komplementbyggnader, sydväst respektive sydost om arenan. Entréer med skärmtak finns i nuläget vid arenans entréer åt norr.

Arenaverksamheten har önskemål om att flytta upp LED-skärmarna och resultattavlan som sitter på insidan av arenans övre del. Detaljplanen möjliggör skärmar inom arenan men placering och omfattning behöver hanteras i bygglov.

Illustration av föreslagen placering av skärmarna, sett från Hjalmar Brantingsgatan, från sydost.

Illustration av skärmarna sett från Hjalmar Brantingsgatan, från sydväst.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer snabbmatsrestaurangen, bensinstationen, befintlig ishall och befintlig simhall att rivas. Befintlig ishall avses rivas först efter att en ny ishall är på plats. Den befintliga simhallen avses rivas först efter att delar av den nya simhallen är på plats.

Solstudie

En sol- och skuggstudie (Stadsbyggnadskontoret, 2022-09-13) har tagits fram i planarbetet för att studera hur planförslaget påverkar sol- och skuggförhållandena inom och angränsande till planområdet. Studien visar att det främst är ytor inom planområdet som kan komma att påverkas av skugga från den nya bebyggelsen. Den föreslagna sjukhusbyggnaden riskerar däremot att även ge en viss ökad skuggning mot de befintliga bostadshus som ligger precis norr om Hjalmar Brantingsgatan. Från morgon till tidig eftermiddag under våren och hösten kommer sjukhusbyggnadens skugga att vandra mellan söderfasaderna.

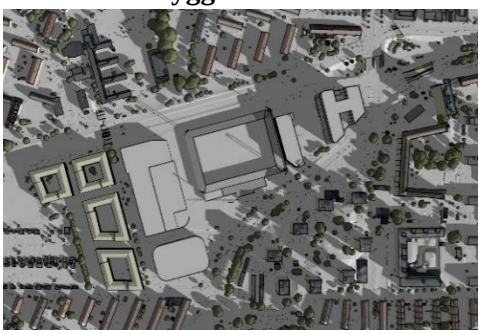
Aktivitetsstråket riskerar att bli beskuggat av den föreslagna simhallen och ishallen under morgon till förmiddag under hela året.

På flera ställen inom planområdet är det möjligt att skapa platser med goda solförhållanden, bland annat inom den föreslagna torgytan och inom grönytan framför närsjukhuset. Även grönytan framför sjukhuset förväntas få goda solförhållanden.

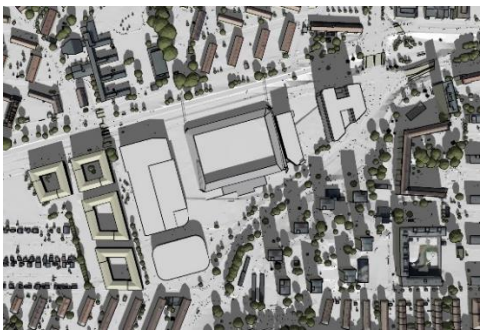
Bilder från studien visas nedan. Sol- och skuggstudien i sin helhet finns med som en bilaga till planförslaget.

Vårdagjämning 21 mars / höstdagjämning 21 september

Planerad bebyggelse

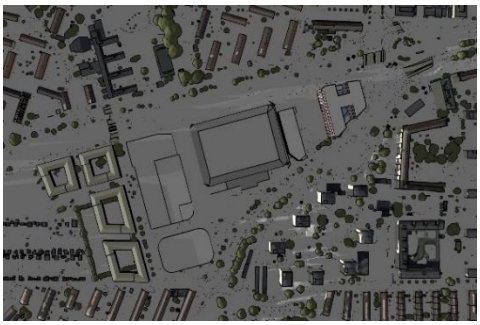


9.00

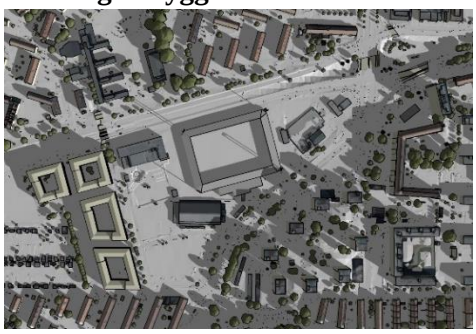


12.00

15.00



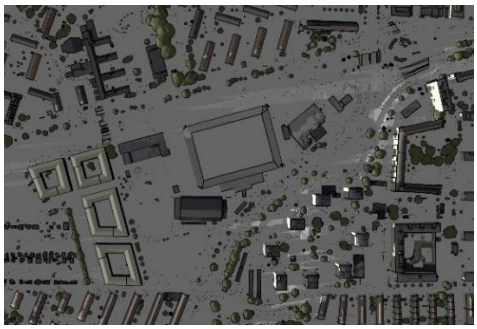
Befintlig bebyggelse



9.00

12.00

15.00

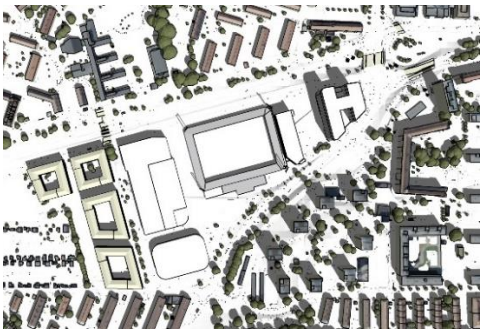


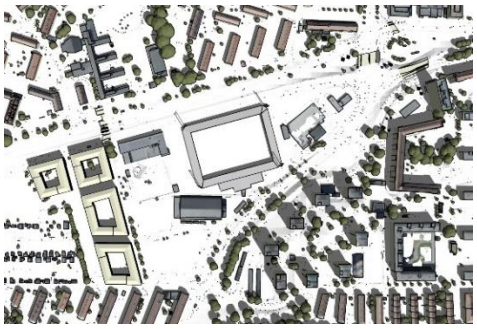
18.00 18.00

Sommarsolståndet 21 juni

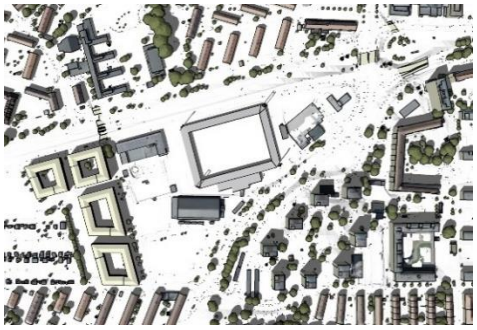
Planerad bebyggelse **Befintlig bebyggelse**

9.00 9.00





12.00 12.00



15.00 15.00

18.00 18.00

Vårdagjämning 21 mars / höstdagjämning 21 september

Planerad bebyggelse – snedvy

9.00

10.00

11.00

12.00

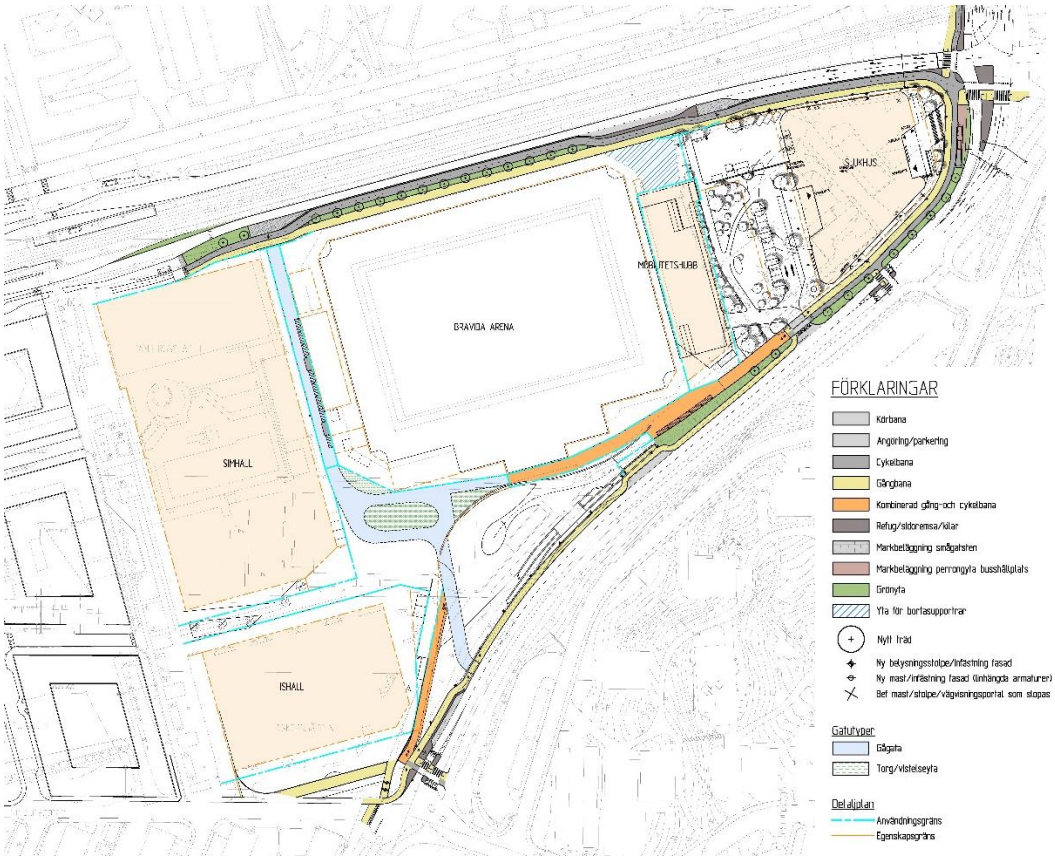
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Ett trafik- och utformningsförslag för planområdet har tagits fram av Atkins (2022-09-01) på uppdrag av trafikkontoret i Göteborg stad. Inom det arbetet föreslås nya gatudragningar och förändringar på befintliga gator, till följd av planförslaget.

Inom planområdet tillskapas en ny gata mellan arenan och simhallen, planlagd som GATA. Gatan behövs för att möjliggöra angöring till simhallens östra långsida. Gatan avses utformas som en gågata, vilket innebär att endast behöriga motorfordon får trafikera gatan. Cykeltrafik, leveranser och transporter av rörelsehindrade längs gågatan har enligt reglerna i trafikförordningen rätt att färdas på gågatan, men på gåendes villkor. Vid matchtillfällen kommer polisen ges möjlighet att stänga in-/utfarten till Hjalmar Brantingsgatan.

En ny gata med in-/utfart från Inlandsgatan föreslås tillskapas inom delar av ytan planlagd som TORG. Ankomst från Inlandsgatan krävs för att kunna angöra ishall och simhall då gatan mellan arenan och simhallen stängs av vid matchtillfällen. Vändning kan då ske inom torgytan söder om arenan. Vändytan avses utformas som en så kallad shared space-yta och inte som en renodlad cirkulationsplats. Gatan från Inlandsgatan avses utformas som en gågata där fotgängare har företräde. Intentionen är att den nya körbara kopplingen mellan Hjalmar Brantingsgatan och Inlandsgatan inte ska inbjuda till smittrafik.



Trafik- och utformningsförslag för planområdet (Atkins, 2022-09-01).

För att hålla ner hastigheterna och förstärka karaktären av gågata föreslås ett antal permanenta möbleringszoner som kan innefatta sittmöbler, grönytor, cykelparkering eller en kombination av dessa. Reglering som gågata fastslås inte i detaljplanen, utan bestäms efter beslut av trafiknämnden. Det finns därmed möjlighet att ändra regleringen till gångfartsgata på hela eller delar av stråken inom detaljplanen. Det skulle ge möjlighet för all motordriven trafik att köra in i området, men på gåendes villkor.

Sydöst om torgytan ansluter gågatan till den gemensamma gång-och cykelvägen som leder upp till Inlandsgatan och vidare mot Wieselgrensplatsen. Från torgytan möjliggörs även gång- och cykelkoppling till Hjalmar Brantingsgatan i norr, Inlandsgatan i söder och aktivitetsstråket i väster.

Den befintliga infarten från Inlandsgatan till bensinmacken och McDonalds kommer att försvinna och istället skapas en ny gemensam infart längre österut för att angöra parkeringshuset och närsjukhuset. Även ambulanstransporter till sjukhuset planeras att angöra via denna väg.

Infart till närsjukhusets lastintag samt till OB-området öster om arenan föreslås ske via en ny infart från Hjalmar Brantingsgatan. För att minimera antalet konfliktpunkter längs pendelcykelstråket avses det endast tillkomma en ny infart, som ska vara gemensam för både närsjukhusets lastintag och OB-området vid arenan. I södra ändan av parkeringshuset föreslås en reservutfart från OB-området, som är avsedd för bortalags spelarbussar. De kan från den utfarten lämna området genom att köra runt arenan och

komma ut på Hjalmar Brantingsgatan. På Hjalmar Brantingsgatan, direkt väster om infarten till närsjukhus/OB-område, föreslås en angöringsficka. Angöringen kan användas av supporterbussar från bortalag samt för på- och avstigning alternativt korttidsparkering till sjukhuskvarteret. Utmed parkeringshuset, i nord-sydlig riktning, anordnas en gång- och cykelväg på sjukhusområdets kvartersmark, vilken utgör en koppling mellan Hjalmar Brantingsgatan och Inlandsgatan.

Utanför planområdet sker förändringar längs Hjalmar Brantingsgatan som smalnas ned till ett östergående körfält och ett av dagens två östergående körfält används för att bredda cykelbanan till standard för pendelcykelbana. Befintlig cykelbana flyttas ut och ersätter det högra körfältet på Hjalmar Brantingsgatan. Befintlig grönremsa behålls, men föreslås kompletteras med trädplantering. Mellan grönremsan och Bravida Arena omvandlas den befintliga gång- och cykelbanan till enbart gångbana. Detta utgör en fortsättning på den nyligen genomförda avsmalningen vid gång- och cykelpassagen i anslutning till hållplats Rambergsvallen. Förändringar föreslås även ske i korsningen Hjalmar Brantingsgatan-Inlandsgatan där antalet körfält minskas i flera tillfarter, till förmån för gång- och cykeltrafik samt för att förbättra trafiksäkerhet, trygghet och tillgänglighet.

En trafikanalys för detaljplanen (WSP, 2022-06-30) har tagits fram för att prognostisera den framtida trafiken i området. Det utgör underlag för dimensionering och miljöbedömningar till detaljplanen. De verksamheter som ingår i detaljplanen är verksamheter som finns inom kvarteret och närområdet redan idag. Trafikalstringen till dessa verksamheter ökar därför endast marginellt mängden fordon på kringliggande gator, jämfört mot befintlig situation. Därmed bedöms detaljplanens alstring till även Trafikverkets vägar och mot, i det stora hela, vara av försumbar betydelse.

Parkering / cykelparkering

En mobilitet- och parkeringsutredning har tagits fram av Sweco på uppdrag av Göteborg stads Parkeringsbolag (Sweco, 2022-11-02). Verksamheterna inom planområdet saknar parkeringstal enligt stadens riktlinjer. I det aktuella området kommer efterfrågan att variera mycket mellan normal belastning och årsmax. Efterfrågan en normaldag ska vara dimensionerande, men i utredningen har även årsmax beräknats. Detta beror på att den stora efterfrågan av parkering som uppstår vid årsmax för evenemangsverksamheten i området behöver tydliggöras.

Simhall

Maximalt antal samtidiga närvarande besökare vid simhallen uppskattas till 1 000. Besökstoppen väntas inträffa några gå gånger per år vid större evenemang. En normal dag uppskattas antalet samtidigt närvarande besökare till 400. Antalet samtidigt närvarande anställda vid badet är som mest 20 personer vilket inträffar under vardagar då även administrativ personal närvarar.

Ishall

Under dagtid väntas den nya ishallen att vara öppen för skolbesök samt allmänhetens åkning med mellan 20 och 30 besökare på plats samtidigt. Vardagseftermiddagar och kvällar väntas hallen främst användas för hockeyträning av ungdomslag. Under helger genomförs ungdomsmatcher i hockey samt vid ett fåtal tillfällen per år också konståkningsevenemang. Ishallen kommer att ha plats för upp mot 600 åskådare. Till

besöksantalet tillkommer även spelare (2 lag á 18 personer). Vid större ungdomsturneringar och konståkningsevenemang kan det närvara omkring 430 besökare samtidigt, vilket beräknas inträffa 5 till 6 gånger per år. I hallen kommer det att finnas förvaringsmöjligheter för de aktiva för att undvika att tung utrustning måste transporteras mellan hemmet och ishallen. Detta medför att aktiva inte behöver skjutsas i större utsträckning än vid andra ungdomsverksamheter.

Antalet anställda i hallen uppgår till max två samtidigt närvarande. Antalet samtidiga anställda och besökare vid en normal arbetsdag beräknas till 122 personer. Antalet samtidiga anställda och besökare i årsmaxtimmen beräknas till 432 personer.

Närsjukhus

Det planerade närsjukhusets öppettider ska motsvara kontorstider med 8 timmars verksamhet och planerade patientbesök. Under maxtimmen en normaldag uppges det vara 75 besökare respektive 350 sysselsatta närvarande samtidigt. Totalt antal samtidigt närvarande blir då 425 st. För närsjukhuset är det inte stora variationer mellan en normal arbetsdag och årsmax.

Närsjukhusets verksamhet har behov av 11 fasta parkeringsplatser för besökare, servicepersonal och mobilt sjukvårdsteam, vilka inte kan samnyttjas.

Bravida arena

Verksamheten inom Bravida arena avses inte förändras i och med detaljplanen och kommer att fortsätta att bedriva verksamhet under liknande förutsättningar som tidigare. Arenan används idag till fotbollsträningar och -matcher men det är inte uteslutet att i framtiden börja använda arenan för andra typer av evenemang. Efterfrågan av parkering vid Arenan redovisas i mobilitets- och parkeringsutredningen men väntas tillgodoses utanför planområdet. De löser i nuläget sitt parkeringsbehov på parkeringsytor inom området (Rambergsvallen och Inlandsgatan), på gatumarksparkering samt vid Campus Lundby som ägs av Volvo AB. Det saknas dock avtal med Volvo om rätten att få använda deras platser och om möjligheten försvinner kommer det att innebära stora problem i samband med matcher. Gatumarksparkeringen i området uppges vara mycket hårt belastad vid större matcher.

Det spelas elitmatcher cirka 25 gånger per år på Bravida Arena. Det genomsnittliga publikantalet är cirka 3 000 personer, men ungefär tre-sex gånger om året fylls arenan till sin maximala publikkapacitet på 6 300 platser. Utöver detta tillkommer funktionärer och spelare. Vid elitmatcher parkerar spelarna i arenans OB-område. Matcher sker på vardagskvällar samt dag- och kvällstid under helgdagar. Träningar hålls främst eftermiddags- och kvällstid under vardagar.

Vid de flesta matcher kommer minst en supporterbuss, vid större matcher kan det komma upp mot tio bussar med 50 supportrar per buss. Bussarna släpper av bortalagets supportrar längs Hjalmar Brantingsgatan/Inlandsgatan. Parkeringsplatserna vid Hjalmar Brantingsgatan används också av polisen för uppställning av fordon i samband med matcher. Polisen använder även arenans OB-område samt Rambergsvallens markparkering för sina fordon.

I samband med elitmatcher krävs reserverade platser för VIP-besökare som exempelvis domare och matchdelegater finnas på grund av internationella bestämmelser ifrån UEFA. GotEvent uppskattar behovet av reserverade platser till 100 vid den här sortens evenemang (som sker upp till 25 gånger per år).

För arenan används en genomsnittlig elitmatch för att bedöma efterfrågan av parkering vid ett normalt evenemang. Polisens parkeringsbehov inkluderas inte. Antalet samtidiga anställda och besökare under ett normalt evenemang beräknas vara 2 975 personer.

Antalet samtidiga anställda och besökare i årsmaxtimmen beräknas vara 6 225 personer.

Föreslagen parkeringslösning för bil

Vid beräkning av behovet av antal parkeringsplatser för bilar respektive cyklar gör mobilitets- och parkeringsutredningen en analys i fyra steg:

- Startvärden för parkeringsbehovet utifrån färdandelstalen för aktuell stadsdel.
- Lägesbedömning, vilken visar på god tillgång till kollektivtrafik och cykel.
- Projektanpassning, som visar på olika behov av bil- och cykelparkering beroende på verksamhetens art.
- Mobilitetslösningar. Mobilitetsåtgärder införs vid ishallen och sjukhuset, vilket innebär att parkeringsbehovet för bil kan justeras ner.

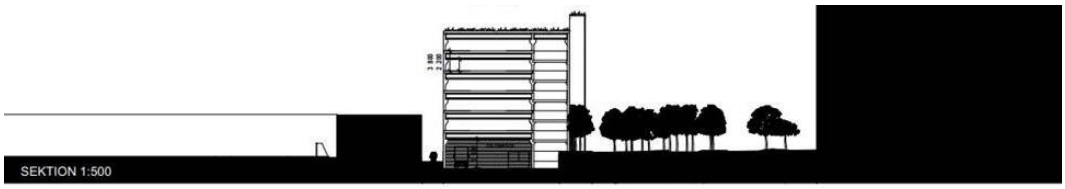
Resultatet efter analyssteg 4 visar att de planerade verksamheterna genererar en parkeringsefterfrågan om 418 bilplatser och 1 289 cykelplatser en normaldag, utan hänsyn till samnyttjande och ersättningsparkering.

Parkeringen inom planområdet avses samnyttjas, med undantag för närsjukhusets 11 reserverade bilplatser och arenans parkeringsbehov som avses lösas utanför planområdet.

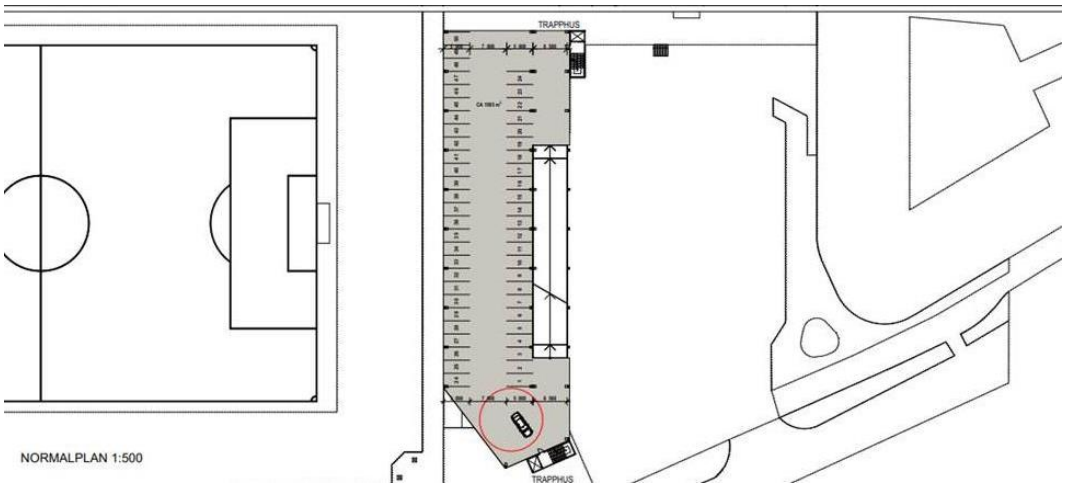
Bilparkeringsbehovet för simhallen, ishallen och sjukhuset kommer att tillgodoses i en gemensam parkeringsanläggning centralt i området, mellan arenan och sjukhuset. Parkeringsanläggningen kommer att ha fem plan med cirka 50 platser på varje plan, totalt 250 platser. Detta tillgodoser parkeringsbehovet på 142 platser vid en normaldag och 152 vid årsmax.

De två befintliga parkeringsanläggningarna som försvinner till följd av detaljplanens genomförande har 128 parkeringstillstånd knutna till sig. Dessa ersätts med 57 platser i den planerade parkeringsanläggningen. En del av de befintliga verksamheterna med avtalsparkering försvinner däremot vid detaljplanens färdigställande varför ersättningsparkering för dessa inte är aktuellt.

Arenans parkeringsbehov tillgodoses i första hand utanför planområdet. Eventuellt kan ledig kapacitet i parkeringsanläggningen användas att tillgodose delar av arenans parkeringsbehov.



Skiss av parkeringsanläggningen. Sektion sedd från söder med arenan till vänster, parkeringsanläggningen i mitten och sjukhuset till höger.



Skiss av parkeringsanläggningen. Med Inlandsgatan nederst i bild och Hjalmar Brantingsgatan överst i bild.

Öster om parkeringsanläggningen tillskapas ytterligare parkering. Platserna avser parkering för rörelsehindrade, angöring samt de fasta parkeringsplatserna för sjukhusverksamheten. Parkering för rörelsehindrade vid simhallen och ishallen placeras vid respektive verksamhet.

Det bedöms inte möjligt eller lämpligt att dimensionera parkeringsbehovet inom planområdet utifrån behovet vid större matcher på Bravida arena. Behovet bedöms kunna lösas med andra befintliga parkeringar i närområdet. I detaljplanen för Volvo Lundby, strax väster om aktuell detaljplan, finns ett större parkeringshus planlagt vilket ska ersätta en befintlig markaparkering. Detaljplanen fick laga kraft 2019-09-24 och parkeringshuset planeras att uppföras kring år 2027. Volvo har uttryckt att de är villiga att samnyttja parkeringshuset, vilket kan innebära en framtida möjlighet att lösa delar av arenans parkeringsbehov.

Vid vissa elitmatcher kommer bussar med bortasupportrar, vilka föreslås kunna stanna och släppa av resenärerna i en angöringsficka längs Hjalmar Brantingsgatan.

Hantering av parkering under byggtid är inte utrett eftersom utbyggnadsordningen inte är fastställd. Hur parkering ska lösas under byggskedet behöver studeras i ett senare skede.

Reglering av parkering i närområdet

I samband med framtagandet av mobilitets- och parkeringsutredningen gjordes en gratisområdesutredning (Sweco, 2022-11-02). Reglering av parkering på gatumark inom utredningsområdet är relevant att undersöka för att bedöma risken för parkeringsflykt ifrån den planerade parkeringsanläggningen inom planområdet. Tillgänglig gatuparkering

i närområdet är till stor del gratis. Beläggningen på befintlig gatuparkering är dock hög och det saknas ledig parkeringskapacitet enligt utredningen. Den planerade parkeringsanläggningen inom planområdet kommer att ha avgiftsbelagda platser. Om de omkringliggande gatorna fortsatt är oreglerade kommer de sannolikt att upplevas som mer attraktiva av en del av besökarna till verksamheterna inom planområdet. Tillgängliga platser på gatumark är redan fullt belagda, men konkurrensen om platserna kan öka och medföra att de som idag parkeringar gratis på gatan hänvisas till parkeringsanläggningen för att få plats. Reglering i form av boendeparkering i närområdet kring planområdet hade inneburit att besökare till evenemangsområdet inte har möjlighet att parkera på gatan utan endast hänvisas till parkeringsanläggningen. Det hade reserverat gatuparkeringen för de boende i området.

Föreslagen parkeringslösning för cykel

Cykelparkering ska anordnas enligt Göteborgs Stads dokument *Cykelparkeringsguide – Till dig som planerar och bygger fastigheter*. Parkering för cykel ska lokaliseras i närhet till respektive verksamhets entré. Maximalt gångavstånd mellan entréer och cykelparkering inte får överstiga 25 meter. Därav går det inte att samnyttja cykelplatserna.

Vid ishallen (16 platser) och simhallen (67 platser) avses cykelparkering placeras i anslutning till entréerna, längs fasad. Efterfrågan av cykelparkering vid sjukhuset är 135 platser. Parkeringsplatserna kommer tillgodoses genom två cykelförråd inomhus samt parkering på utsidan av sjukhuset.

Arenans cykelparkeringsbehov tillgodoses utanför planområdet samt med temporära cykelställ som föreslås placeras ut inom allmän plats gata, intill gång- och cykelväg samt inom kvartersmark för att möta behovet av cykelparkering vid matcher på Bravida arena, eller vid andra större evenemang i området.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik från detaljplaneområdet är god och ingen utökning är planerad, till följd av aktuell detaljplan. Samtliga planerade verksamheter inom planområdet kan nås inom max 300 meter ifrån hållplatserna Rambergsvallen alternativt Wieselgrensplatsen.

Direkt söder om korsningen Hjalmar Brantingsgatan - Inlandsgatan anpassas detaljplanen så att det i framtiden är möjligt att komplettera med ett nytt hållplatsläge längs Inlandsgatans norra del. Tills vidare används framtida hållplatsyta som grönyta och cykelparkering.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att entréer placeras i nivå med angörande mark alternativt får tillgänglighetsanpassade entréer. Parkering för rörelsehindrade möjliggörs i anslutning till huvudentréer till ishall och simhall, med infart från Hjalmar Brantingsgatan eller Inlandsgatan. Till närsjukhuset möjliggörs parkering för rörelsehindrade vid den östra entrén, där infart sker från Inlandsgatan.

Delar av torgytan kommer att höjdsättas för att kunna omhänderta skyfallsflöden. Det innebär att höjdskillnader kommer att tillskapas. I kommande projekteringsskede kommer

framkomligheten inom allmän plats att beaktas. Gång- och cykelbanan från Inlandsgatan till planområdet går via en ramp. Lutningen på rampen är 4 %, vilket är bedömt att möta kraven för tillgänglighet i staden. Ett allmänt tillgängligt gångstråk avses tillskapas mellan Hjalmar Brantingsgatan och Inlandsgatan, inom ytan mellan närsjukhuset och parkeringshuset. Höjdskillnaden mellan Hjalmar Brantingsgatan och Inlandsgatan är cirka 3 meter i detta läge.

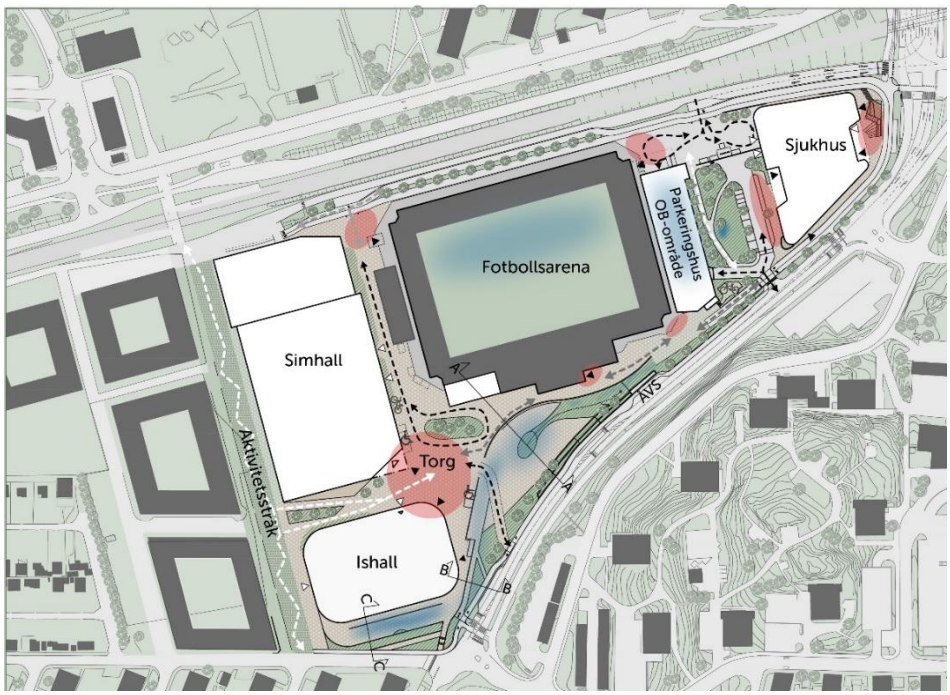
Service

Detaljplanen ger en ökad tillgång till service då simhallens kapacitet utökas och en ny ishall tillkommer, som ersättning för den befintliga som är uttjänt. Det nya närsjukhuset ersätter det befintliga Capio Lundby specialistsjukhus vid Wieselgrensplatsen och möjliggör en utökning av sjukhusverksamheten. Detaljplanen innebär att service i form av snabbmatsrestaurang och bensinmack försvinner från planområdet. Flera andra restauranger finns i närområdet kring Wieselgrensplatsen. Dessa restauranger attraherar inte helt samma målgrupp som McDonalds, som utgör en mötesplats för ungdomar. Ett par andra bensinmackar finns inom cirka 1 km.

Detaljplanen innebär inget ökat behov av förskola eller skola då inga bostäder planläggs.

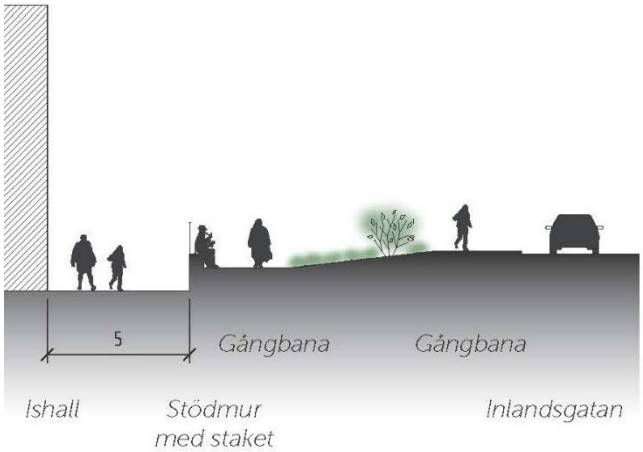
Friytor och naturmiljö

Detaljplanen innebär ett tillskott av rekreativa vistelsemiljöer inom allmän plats. Söder om arenan föreslås en ny torgyta som avses utformas med vistelsekvaliteter och grönstruktur. Delar av ytan behöver även fungera som körbar väg till ishall och simhall men avsikten är att den ska få en utformning som inte inbjuder till genomfartstrafik, utan främst för angöring till simhall och ishall. Den södra delen av torgytan avses vara bilfri och utformas för vistelse. Även stråket mellan torgytan och det befintliga aktivitetsstråket kommer utformas för vistelse och avses bidra till att koppla ihop aktivitetsstråket med torgytan. Ytan längs Inlandsgatans norra sida samt ytan söder om ishallen planeras att nyttjas för omhändertagande av skyfallsvatten, genom att sänkas ner. Merparten av tiden kommer ytan att vara tillgänglig för vistelse. Platsen kan exempelvis utformas med gradänger och vegetation ner mot svackan. Utformningen av vistelseytorna inom torget och skyfallsstråket kan med fördel utformas för aktiviteter och spontanidrott, för att knyta an till idrottsverksamheterna i området.

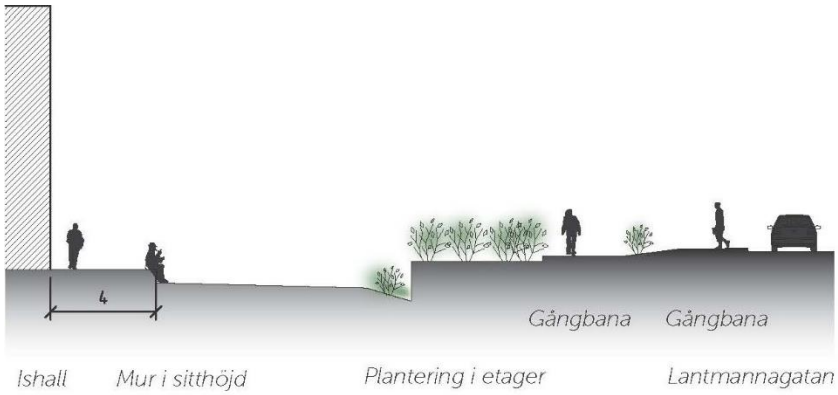


Illustrationsplan med markering för sektioner

Sektion A-A. Exempel på utformning av skyfallsstråket mellan arenan och Inlandsgatan.



Sektion B-B. Exempel på utformning av ytan mellan ishallen och Inlandsgatan.



Sektion C-C. Exempel på utformning av skyfallsytan söder om ishallen, mot Lantmannagatan.

Planområdet har idag en avsaknad av tillgängliga och trygga kopplingar till omkringliggande bostadsnära parker och därmed bör bostadsnära parkkvaliteter tillskapas vid utformning av vistelseytorna inom allmän plats. Störst är avsaknaden av tillgång till sociotopvärdena Vila, Grön oas samt ett Varierat växt- och djurliv, och därför bör dessa tillskapas i området (se sida 18 för beskrivning av sociotopvärden). Sol- och skuggstudien visar att det finns goda möjligheter att skapa soliga platser inom planområdet. Aktuellt planförslag innebär dock att det befintliga aktivitetsstråket i större utsträckning kommer att beskuggas av den föreslagna simhallen och ishallen, under morgon-förmiddag.

I anslutning till simhallen och ishallen planeras allmänt tillgängliga aktivitetsytor att anordnas inom kvartersmark.

En mindre park avses tillskapas mellan närsjukhuset och parkeringshuset, inom kvartersmark. Parken ska bidra till en grön och välgestaltad miljö kring närsjukhuset samt möjliggör en tillgänglig gång- och cykelväg mellan Hjalmar Brantingsgatan och Inlandsgatan

Utformningen av friytorna inom allmän plats och kvartersmark har bara studerats översiktligt. Gestaltning av dessa ytor kommer att ske i det fortsatta planarbetet.

Naturmiljö

Ett trettiotal träd bedöms behöva tas ner eller flyttas till följd av detaljplanen. Det handlar dels om träd längs med Inlandsgatans norra sida, vilka troligen kommer i konflikt med skyfallsstråket och höjdförändringar till följd av det. Inom parkeringsytan i sydvästra planområdet finns flera mindre träd som kommer i konflikt med den nya ishallen. Längs Hjalmar Brantingsgatan finns några träd som kommer i konflikt med det nya närsjukhuset och infarten till sjukhuset och arenan.

I det fortsatta planarbetet bör det studeras om mindre justeringar kan göras av trafik- och bebyggelseförslaget för att kunna bevara några av dessa träd.

Nya träd planerar att planteras mellan Hjalmar Brantingsgatan och arenan samt längs Inlandsgatans östra del. Antalet nya träd längs gatorna bedöms motsvara minst det antal

som behöver tas ner inom planområdet. Nya träd bör även planteras inom allmän plats torg och inom grönytan framför närsjukhuset.

Sociala aspekter och åtgärder

Detaljplaneområdet utgör redan idag en målpunkt för sport- och fritidsaktiviteter. Detaljplaneförslaget innebär en förstärkning av service i planområdet i och med nya ändamålsenliga lokaler för närsjukhus, ishall och simhall. Den nya simhallen kommer att ha en större kapacitet än den befintliga. Dock försvinner utomhusbadet till följd av att badets inomhusdel utökas. Även ishallens kapacitet kommer att utökas med större ytor för idrottsverksamheten, fler läktarplatser och tillhörande lokaler för bland annat kansli, förrådsytor och föreningskafé vid matcher och tävlingar.

Det nya närsjukhuset kommer att ha högre kapacitet och bredare verksamhet än nuvarande Capio Lundby specialistsjukhus. Snabbmatsrestaurangen McDonalds och bensinmacken kommer dock att försvinna från planområdet vilket innebär en förlust av service och en viktig mötesplats för ungdomar.

I nuläget utgörs planområdet till stor del av stora hårdgjorda ytor och storskalig bebyggelse med slutna fasader. Orienterbarheten i området är begränsad med otydliga stråk. I planförslaget har stort fokus lagts på att skapa tydliga genomgående stråk och att aktivera ytorna mellan bebyggelsen. Torgytan såväl som skyfallsstråket och övriga friytor har möjlighet att förses med vistelsevärden och bidra till att befolka området. Entréer till simhall och ishall avses placeras ut mot den nya torgytan. Denna plats har möjlighet att nyttjas för olika typer av evenemang i framtiden. Bebyggelsen inom planen utgörs av stora byggnadsvolymer med delvis begränsade möjligheter till fönster i marknivå. I det fortsatta gestaltningsarbetet är det viktigt att arbeta med utformningen av fasaderna och den angränsande förgårdsmarken. Det nya stråket mellan simhall och arena och vidare över torgytan innebär en tydligare nordsydlig koppling, bland annat till Keillers park i söder. Säkra trafikmiljöer är viktigt, bland annat då många av besökarna till idrottsanläggningarna kan komma att utgöras av barn och unga. Gatorna inom planområdet avses utformas för att inte inbjuda till genomfartstrafik och inom vissa delar ske på fotgängares villkor.

Nya bostäder inom planområdet har utretts under planarbetet, men bedömdes inte möjligt att gå vidare med på grund av att det behövs ytor för skyfallshantering samt svårigheten att samordna bostäder med de övriga användningarna. Bostäder inom området hade bidragit till att befolka området under större delar av dygnet och inneburit fler ögon på platsen. Tillskott av nya bostäder sker dock direkt väster om planområdet, i och med genomförande av detaljplanen för *Bostäder mm vid Rambergsvallen.*

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till det kombinerade nätet. Då ledningsnätet är överbelastas bräddas det till Kvillebäcken som är en känslig recipient och ett markavvattningsföretag samt till Göta Älv. Fastighetskontoret har i ett separat projekt påbörjat processen med att ompröva markavvattningsförtaget för nedläggning, då det inte anses fylla någon funktion längre.

Efter exploatering ökar flödet från området. Det innebär att kapaciteten i dagvattenledningsnätet påverkas. Kretslopp och vatten bedömer att det inte är samhällsekonomiskt lönsamt att dimensionera upp ledningsnätet hela vägen till recipienten, vilket innebär att det krävs fördröjningsåtgärder på allmän plats för att kompensera för det ökade flödet. Därför föreslås fördröjning på allmän platsmark genom att anlägga två underjordiska fördröjningsmagasin längs ett nytt dagvattensystem inom planområdet. Genom att planera några ledningar i större diameter på strategiska platser kan de uppfylla funktionen av fördröjningsmagasin.

Dagvatten som uppkommer på kvartersmark ska fördröjas och renas på kvartersmark. Varje fastighet ska kunna visa att stadens krav på fördröjning om 10 mm/m^2 reducerad yta samt reningskrav efterlevs. Allt dagvatten som uppkommer inom fastigheten ska alltså genomgå fördröjning och rening. Efter rening och fördröjning kan anslutning ske till det allmänna ledningsnätet. Erforderliga fördröjningsvolymer beräknas senare av exploatören inför bygglov.

Fastighet	Fördröjningsbehov (m^3)	Reningsbehov* (m^3)	Ytbehov* per fastighet (m^2)
Simhall tomt	104	175	**260**
Ishall tomt	52	87	**130**
OB område	18	30	**45**
Sjukhus tomt	75	128	**190**

** Källa: StormTac*

Beräknat ytbehov per område för att klara fördröjnings- och reningsbehov (tabell från Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2022-09-22)

Olika dagvattenanläggningar är olika yteffektiva. Biofilter är till exempel mer yteffektiva än makadamdiken, men makadamdiken är ofta billigare ur ett anläggnings- och driftperspektiv. Ett underjordiskt magasin med filterkassett är ofta mer yteffektiva men innebär ofta en större anläggnings- och driftkostnad. Dessutom kan ett magasin vara svårt att kombinera med de bjälklag som föreslås för kvartersmarken och ger inte heller tillräcklig rening utan måste i så fall kombineras med ytterligare reningssteg.

Höjdsättning av byggnader bör göras i enlighet med de höjdsättningsprinciper som presenteras i avsnitt 3.4.2 i dagvattenutredningen och rekommendationerna i TTÖPen. Det är också viktigt, både med hänsyn till dagvatten- och skyfallshantering, att marken som omger en byggnad lutar från byggnaden så att vatten inte riskerar att bli stående mot byggnaden och skada den. Lägsta höjd på FG för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Om det inte är svårt att nyttja marken för dagvattenhantering kan upphöjda regnbäddar/biofilter vara ett alternativ dit takdagvattnet leds med stuprör. I hela västra delen av planen är det speciellt fördelaktigt med dagvattenanläggningar i eller ovan marknivå eftersom området är ganska platt.

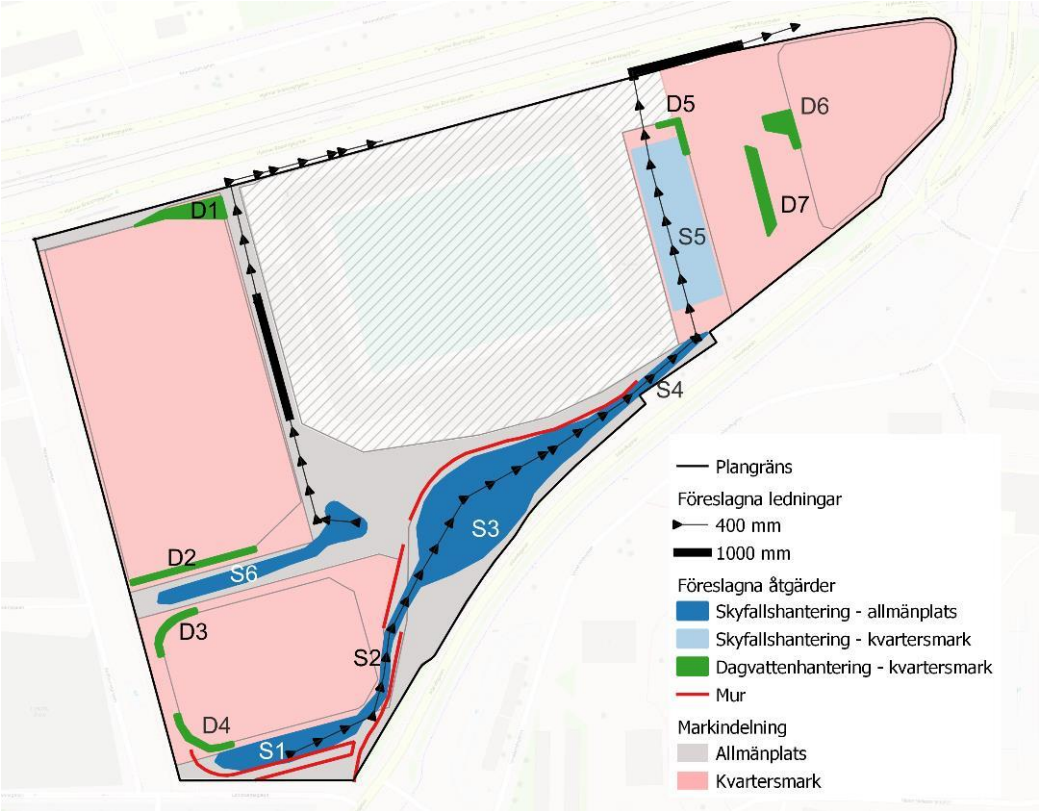
Gröna tak kan användas då markytan är begränsad och det är svårt att fördröja och rena tillräckligt med dagvatten i marknivå, vilket troligen är fallet för fastigheterna i planen.

Huvudfunktionen för dagvattenanläggningarna inom kvartersmark är att fördröja och rena dagvatten. Föroreningsberäkningar visar att halter ökar efter exploatering. För att säkerställa att renings- och fördröjningskrav efterlevs föreslås att minst 2,5% av den reducerade arean avsätts för rening med biofilter (eller anläggning med motsvarande funktion), på kvartersmark. Vilket innebär ett ytanspråk på ungefär 625 m^2.

De allmänna platser som finns inom planområdet utgörs av mindre gator (som kan vara körbara men avses inte hantera hög trafik), och parkytor med skyfallsfunktion. De planerade mindre gatorna kan betraktas som en GC-bana ur reningsperspektiv, med tanke på de beräknade låga trafiknivåerna. Det innebär att det inte finns något behov av rening på allmänplats och att huvudsyftet för allmänplats är att fördröja dagvattnet.

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och vatten, 2022-09-22) behöver cirka 45 m^3 fördröjas på allmän plats för att inte belasta ledningssystemet ytterligare. Detta kan uppnås genom att planera några större ledningar i strategiska platser, vilka kan uppfylla funktionen av ett fördröjningsmagasin.

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Kvillebäcken, Göta älv och Rivö Fjord negativt eftersom den totala föroreningsbelastningen minskar. Med föreslagna åtgärder uppnås kravet för båda fördröjningar och rening på kvartersmark.



Föreslagna åtgärder på allmän plats respektive kvartersmark.

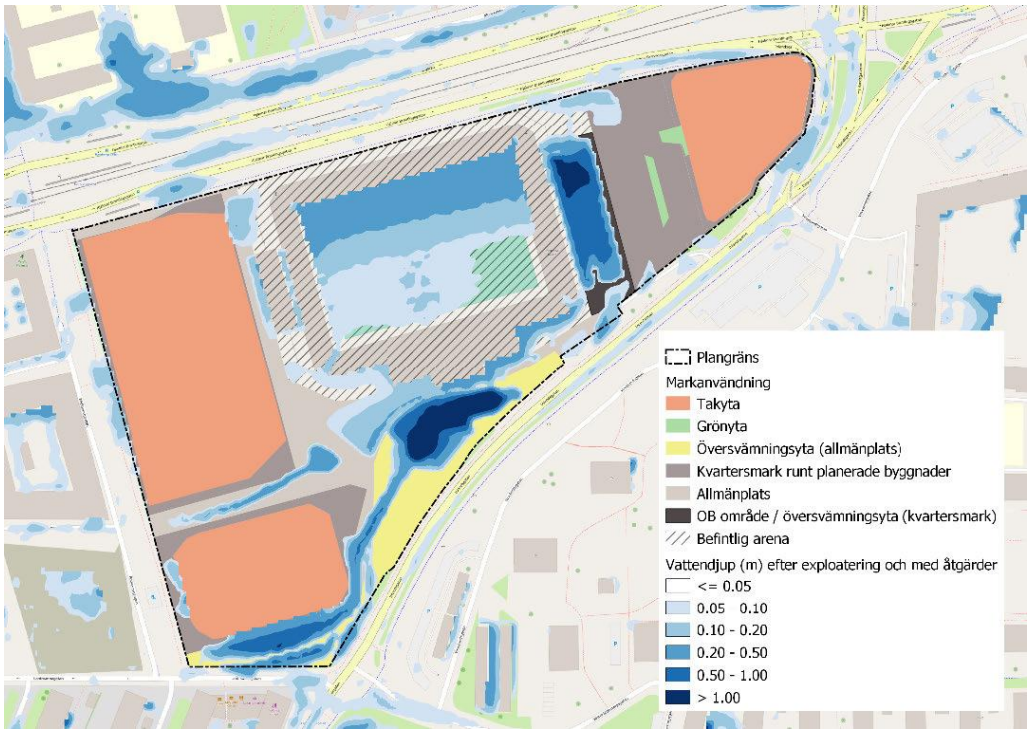
Skyfall

Skyfallsanalysen utgår ifrån att detaljplanen ska uppfylla kraven i *Översiktsplan för Göteborg – Tematiskt tillägg för översvämningsrisker* (TTÖP) (Göteborgs Stad,

Stadsbyggnadskontoret, 2019). En skyfallsanalys har gjorts i samband med planarbetet. I steg 1 gjordes analys av skyfallssituation med föreslagen exploatering där föreslagna byggnader har inkluderats och befintlig höjdsättning har bibehållits. I steg 2 gjordes analys av skyfallssituationen med föreslagna byggnader och skyfallsåtgärder.

I steg 1 - exploatering med ny bebyggelse, men utan anpassningsåtgärder, samlas endast 1500 m^3 ytligt inom planområdet. Simhallen, ishallen och närsjukhuset riskerar att skadas vid skyfall. Vattnet fortsätter rinna vidare längs aktivitetstråket och vidare mot de nybyggda bostäderna väster om planområdet, vilket innebär att översvämningssituationen utanför planen försämras. När det gäller östra delen av planen, uppkommer den största risken vid närsjukhuset som klassas som samhällsviktigt. Det finns risk att vattnet ansamlas runt sjukhusbyggnaden vilket kan orsaka skador på fasaden. Av analysen i Steg 1 framgår att åtgärder krävs för att för att uppfylla TTÖP:en.

I steg 2 studerades exploatering med ny bebyggelse, med anpassningsåtgärder. För att hantera de risker som identifierats i Steg 1 föreslås skyfallsåtgärder som följer en åtgärdskedja, som har utarbetats under planarbetet. Bilden nedan visar skyfallsresultat som inkluderar alla skyfallsåtgärder: anpassad höjdsättning, styrning med murar samt nya dagvattenledningar. Efter exploatering och med föreslagna åtgärder beräknas 4300 m^3 kunna samlas ytligt inom planområdet. Med de nya kompletterande ledningarna kan en större volym vatten hanteras i ledningsnätet jämfört med i det befintliga ledningsnätet (4920 m^3, att jämföra med dagens 3800 m^3, dvs en ökning med 1120 m^3).



Skyfallssituation efter exploatering med skyfallsåtgärder. Bilden visar att vatten samlas i valda lågpunkter och en mindre del av totalvolymen (ca 100 m^3) samlas i mindre pölar. När höjdsättningen har detaljprojekterats är syftet är att inga pölar ska finnas utan att allt vatten ska ledas till de föreslagna lågpunkterna. (bild från Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2022-09-22)

Föreslagna åtgärder omfattas av översvämningsytor samt skyfallsleder i form av torrt dike, som åstadkoms genom att anpassa höjdsättningen. Med översvämningsyta avses en nedsänkt yta avsedd för fördröjning av ytvatten under skyfall. En översvämningsyta är i normalläget torrlagd och fylls med vatten vid en skyfallshändelse. Under perioder av torra förhållanden kan ytan användas för andra syften och blir därför multifunktionell. Översvämningsytor bör utformas med avtappning för att undvika att få stående vatten under en längre tid, eller att det bildas leriga och smutsiga ytor om ytan har andra användningsområden.

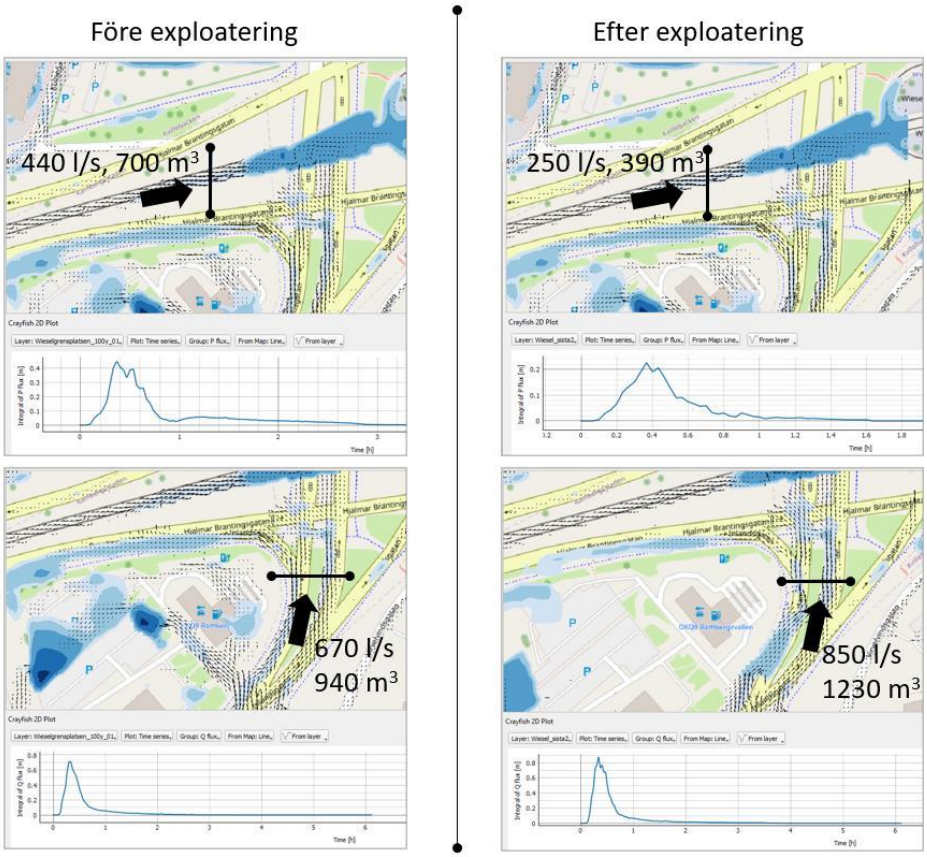
På grund av placeringen av ishallen, utgör byggnaden en barriär för vattnets naturliga flödesväg från Ramberget och detta innebär att vattnet ackumuleras söder om ishallen samt längs Lantmannagatan vilket kan hindra framkomligheten där. Därför föreslås att hela ytan söder om ishallen utformas som en översvämningsyta (där ca 550 m^3 ska kunna magasineras). På grund av närheten mellan byggnaden och översvämningsytan är det väsentligt att rätt FG väljs för ishallen för att undvika översvämning. Alternativt behöver avsteg från TTÖP:en göras och fasaden och entréer till ishallen planeras med tekniskt skydd (vattentät fasad, dörr, mm).

Från översvämningsytan söder om ishallen föreslås vattnet ledas vidare österut till nästa planerade lågpunkt som ligger söder om arenan, där ca 1900 m^3 beräknas kunna magasineras. Detta görs genom föreslagna murar och anpassad höjdsättning som syftar till att styra flödet.

Därifrån avleds vattnet ytligt på marken till sista punkten i åtgärdskedjan som är en översvämningsyta inom OB-området på kvartersmark. Där beräknas ca 1000 m^3 kunna magasineras. Höjdskillnaden mellan botten av OB-området och omgivande mark är ca 1 m. Medel vattendjup som kan ackumuleras är ca 0,45 m och i lägsta punkten kan ca 1 m ackumuleras. Det är viktigt att rännstensbrunnar placeras på rätt nivå i låga punkter inom översvämningsytorna för vidare avvattning till nya föreslagna dagvattenledningar som planeras under mark.

För att inte påverka det befintliga aktivitetsstråket väster om simhallen behöver markhöjder mellan simhallen och ishallen anpassas, så att vatten kan ledas in mot planområdet och mot torgytan.

Genom en massbalansanalys för hela detaljplanen kan helhetsbilden analyseras. I dagsläget kan 5400 m^3 skyfall hanteras ytligt inom planområdet och ledningsnätet har kapacitet att avleda 3800 m^3 (vilket motsvarar totalt 9200 m^3). I framtiden med föreslagen placering av byggnader, föreslagna skyfallsåtgärder och föreslaget dagvattenledningssystem kan 4300 m^3 hanteras ytligt och 4920 m^3 kan avledas genom ledningar. Detta motsvarar ca 9220 m^3. Detta visar att samma vattenvolym kan hanteras före och efter exploatering. En mer detaljerad analys av flöden som leds till Wieselgrensplatsens hållplats visar att den volymen som rinner ut från planen och som landar i Wieselgrensplatsens hållplats inte ökar. Detta förklaras av att även om flödet längs Inlandsgatan ökar så minskar flödet mot Hjalmar Brantingsgatan genom att stora mängder vatten kan fördröjas inom den föreslagna åtgärdskedjan inom planområdet och mindre flöden leds direkt mot gatan (se bild nedan).



Skyfallsvolymer som rinner mot Wieselgrensplatsens spårvagnshållplats från Hjalmar Brantingsgatan (bilderna ovan) respektive Inlandsgatan (bilderna nedan), i nuläge samt i framtiden med föreslagna kvarter och åtgärder.

Vatten och avlopp

Till planområdet finns idag två befintliga anslutningspunkter för dricksvatten och det kombinerade ledningsnätet för spill- och dagvatten. En anslutning i Inlandsgatan till fastigheten Rambergsstaden 71:1 där bensinstationen är belägen och en anslutning i Hjalmar Brantingsgatan till simhallen. Dessa anslutningspunkter delas av verksamheterna inom området och det finns flera privata servisledningar inom planområdet. Kombinerad ledning för spill- och dricksvatten finns utbyggd längsmed Inlandsgatan och i Lantmannagatan finns kombinerad ledning samt dricksvattenledning utbyggt. Vid genomförandet av detaljplanen avser varje fastighet få egna anslutningspunkter. Det innebär att befintlig dricksvattenledning behöver byggas ut i Inlandsgatan för att nå den nya fastigheten där parkeringshuset planeras. Eventuellt kan utbyggnad av vattenledning vid simhallen behövas på viss sträcka för att nå ny fastighet för arena.

Ledningsdragningar inom planområdet och anslutningar till den tillkommande bebyggelsen kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Befintlig fjärrvärmeledning inom planområdets västra del kommer att behöva flyttas vid planens genomförande, antingen till gatan mellan simhall och arena eller till torgytan mellan ishall och simhall. Kommunen beställer flytt av ledningen av Göteborg Energi. Samtliga verksamheter inom planområdet avses anslutas till fjärrvärmenätet. I dagsläget finns inga fjärrvärmeledningar utbyggda till planområdets östra del där sjukhuset och parkeringshuset är placerade. Utbyggnad av fjärrvärme behöver ske antingen i Hjalmar Brantingsgatan eller Inlandsgatan för att nå området.

Nya ledningsdragningar för fjärrvärme kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

El och tele

Befintliga elledningar finns i det aktivitetstråk som löper längsmed planområdets västra del samt i Inlandsgatan. Inom planområdet finns flera privata elledningar. Det finns även en transformatorstation vid simhallen som försörjer befintlig simhall, ishall och arena. Transformatorstationen ägs och förvaltas av Idrott- och föreningsförvaltningen.

Vid genomförande av detaljplanen avser nya anslutningspunkter för el för varje fastighet som kopplas till Göteborg Energi Näts anläggningar upprättas. Två eller tre nya transformatorstationer tillhörande Göteborg Energi Nät AB som ska försörja området med el avser anläggas inom planområdet. Nya transformatorstationer möjliggörs inom kvartersmark för ishallen, badhus och parkering. De nya stationerna bör i första hand utformas integrerade i byggnaderna och inte som separata byggnader.

Idrott och föreningsförvaltningens transformatorstation avser rivas. Idrott- och föreningsförvaltningen ansvarar för rivning av transformatorstationen som ligger inom kvartersmark för badhuset. Göteborg Energi Nät AB ansvarar för utbyggnad av nya transformatorstationer samt nya elledningar för att nå de nya fastigheterna.

Nya ledningsdragningar för el samt behovet avseende transformatorstationer och deras mer exakta placering kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Övriga ledningar

Befintlig optoledning inom planområdets västra del kommer att behöva flyttas tillsammans med fjärrvärmen vid planens genomförande. Kommunen beställer flytt av ledningen.

De gasledningar som finns inom planområdet är tagna ur bruk och påverkas således inte av planens genomförande.

Avfall

Hämtning av avfall från närsjukhuset avses ske via sjukhusets lastyta som planeras att angöras från Hjalmar Brantingsgatan. Platsen dimensioneras för att möjliggöra rundkörning. För simhallen planeras hämtning av avfall att ske längs med byggnadens östra långsida där det går att angöra från den nya gatan mellan simhallen och arenan. För ishallen planeras hämtning av avfall kunna ske längs den västra fasaden. Bravida arena har sin avfallshantering i norra delen av OB-området. Avfallshanteringen avses ske inne i OB-området även fortsättningsvis.

Den befintliga återvinningsstationen i planområdets sydvästra hörn planeras att flyttas till ett nytt läge längs med Inlandsgatan.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

I Geotekniskt utlåtande *(Fastighetskontoret, 2020-06-16)* konstateras att marken inom planområdet är lämplig utifrån planerad exploatering. Byggnadernas placering och höjdsättningen av färdig golvnivå samt marknivå kommer vara avgörande för vilken typ av grundläggning som är lämplig.

Det föreligger inga stabilitetsproblem inom området eller närmast utanför planområdet idag eller efter en exploatering. I samband med exploateringen och förändringar av markgeometrin kan nya bedömningar av stabilitetsförhållandena behöva utföras.

Sannolikt kommer alla byggnader över ett våningsplan behöva pålgrundläggas inom området, typ av pålning är beroende på lastsituation och jorddjup.

Alla typer av marklaster kommer att generera marksättningar inom hela området.

För att verifiera befintliga markförhållandena och kunna detaljprojektera lämpligaste grundläggningsmetod kommer det att krävas platsspecifika geotekniska utredningar. Kommunen ansvarar för att ta fram utredningar för allmän platsmark och respektive exploatör för sin kvartersmark.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som lågrisk-normalriskområde. Inom normalriskområde rekommenderas att nya byggnader uppföras radonskyddande.

Markmiljö

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen *(Systra, 2020-11-26)* visar att sanering av marken vid OKQ8:s drivmedelsanläggning (området för planerat närsjukhus) sannolikt kommer att krävas. Vidare utredning och bedömning kopplat till tidigare utförda undersökningar, risker mm bör genomföras, liksom bedömning kopplat till acceptabla halter sett till föroreningsdjup mm.

I plankartan finns en bestämmelse för framtida sjukhusområde, vilken reglerar att startbesked för nybyggnation inte får ges förrän förorenad mark har sanerats.

Markarbeten kommer att ske i anslutning till påträffad förorening i provpunkt MS07, väster om arenan. Då halterna överskrider gränsvärde för farligt avfall behöver ytterligare provtagning genomföras i detta område. Sanering bedöms inte nödvändig då exponeringen av den berörda föroreningen bedöms som mycket låg. Förorenade massor kan dock komma att behöva hanteras på området då föroreningen ej är helt avgränsad. Ytterligare provtagning kan därför bli nödvändig inom området. Det går med tanke på misstänkt äldre tjärasfalt i området, som kan utgöra källa till nu påträffad förorening, inte utesluta att förhöjda halter av PAH-16 även kan förekomma i ytliga jordlager i övriga delar i området vid MS07.

Sanering av de ytliga jordmassorna i området kring provpunkt MS07 kan också komma att krävas i det fall förhöjda halter av förorening påträffas även här. Kompletterande provtagning och analys av klororganiska pesticider bör utföras inom de sydvästra delarna undersökningsområdet i innan grävarbetena utförs.

I övriga berörda punkter där förhöjda halter av förorening påträffats, MS03, MS09 samt MS11 bedöms markanvändningen utgöras av mindre känslig markanvändning. Sanering är därför inte motiverad i dessa områden då endast halter över KM uppmätts. Områdena kommer dock beröras av markarbetena varför det kan vara motiverat att ytterligare verifierande provtagningar genomförs inom undersökningsområdet i samband med att grävarbetena utförs, främst i klassificeringssyfte av överskottsmassor.

Vid eventuell ytterligare föroreningsmisstanke (okulärt, luktindikation eller missfärgning) i samband med entreprenader, ska arbetet avbrytas och miljökontrollant tillkallas för kompletterande provtagning, verifiering av halter samt förslag till vidare hantering/åtgärd.

I det fall behov av länshållning uppkommer i samband med entreprenadarbeten ska verifierande provtagning av föroreningshalter utföras. Bortledning av länshållningsvatten sker i samråd tillsynsmyndighet.

Innan arbeten i förorenade områden påbörjas ska en skriftlig anmälan om avhjälpandeåtgärd upprättas och därefter godkännas av tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetena påbörjas. Transportör och mottagningsanläggning för eventuella överskottsmassor ska vara godkända.

Buller

För sportanläggningar som simhall och ishall samt för sjukhus finns inga riktlinjer för buller utomhus som behöver tas hänsyn till vid detaljplanearbete. I bygglovsskede behöver det dock visas att ljudnivåer inomhus från yttre källor, såsom buller från arenan, trafiken och exempelvis andra installationer, klarar ljudkrav enligt BBR.

De nybyggda verksamheterna inom planområdet behöver anpassa sina tillkommande externa bullerkällor så att de förhåller sig till befintliga bostäder i närheten av planområdet. Ishallen planeras att ha en kylmedelskylare på utsidan, som placeras på en lägre del av taket i nordväst. Både simhallen och ishallen planeras att ha luftbehandlingsaggregat. Aggregaten står dock invändigt, så det är oklart vilken ljudeffektnivå som maskinerna alstrar externt via exempelvis till- och frånluftskanaler.

Kumulativt buller (samverkade buller från flera verksamheter) ska beaktas för tillkommande verksamheter.

Luft

Luftmiljöutredningen (COWI, 2021-02-26) som tagits fram i samband med detaljplanearbetet visar att miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid (NO_2) klaras inom planområdet år 2025. MKN för 98-percentilen av dygnsmedelvärdet av NO_2 överskrids dock på några ställen på Inlandsgatan. På grund av de höga haltnivåerna som ses på delar av Inlandsgatan rekommenderas att friskluftsintag placeras på den sidan som vetter bort från Inlandsgatan för de byggnader som planeras här. Samma rekommendation gäller vid Hjalmar Brantingsgatan som har nästan lika höga halter, att friskluftsintagen bör placeras på den sidan av byggnaderna som vetter bort från vägen. Emissioner från

parkeringshuset har inte inkluderats i beräkningarna, då förutsättningarna för detta inte är helt klara. Detta kan komma att behöva studeras mer noggrant i nästa skede.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder till följd av detaljplanen är påbörjad i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Identifierade värden är kopplade till bland annat blommande träd, motion, vattenupplevelse (utomhusbadet) och lek (aktivitetsstråket).

Enligt stadens riktlinjer bör ett träd som tas ner ersättas med 1-3 nya träd, beroende på storleken på trädet som tas ner. Påverkan på ekosystemtjänster och förslag på kompensationsåtgärder avses utredas inför det kommande granskningsskedet.

I planbeskrivningen för intilliggande detaljplan, *Detaljplan för bostäder m.m. vid Rambergsvallen*, framgår det att befintlig grusplan som går förlorad vid exploateringen ska ersättas med fyra små konstgräsplaner på intilliggande parkering, inom aktuell detaljplan. Syftet var att kompensera föreningslivet med träningsytor som går förlorade när grusplanen inte längre finns kvar. Den föreslagna kompensationen har dock varit svår att genomföra i praktiken eftersom den inte uppfyller behovet för föreningsverksamheten eller är en långsiktig lösning eftersom området där placeringen föreslogs på sikt skulle användas till annat. I denna detaljplan planläggs parkeringsytan för ishall med mera. I samråd mellan Fastighetskontoret och Idrott- och föreningsförvaltningen har en uppgradering av Generatorsplan till konstgräs i stället ansetts som en bättre och mer långsiktig kompensation för föreningslivet i stadsdelen. Åtgärden utförs av Idrott- och föreningsförvaltningen men med ett ekonomiskt bidrag från exploateringen inom *Detaljplan för bostäder m.m. vid Rambergsvallen.*

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Detaljplaneområdet är beläget inom utvidgad innerstad enligt översiktsplanen. Utifrån det sätts målnivån för grönytefaktor till 0,35. Beräkning av planförslagets grönytefaktor kommer att göras efter samråd, i samband med att skisser för utformning av området tas fram.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser. U-områden framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Inom allmän plats GATA mellan simhallen och arenan avser en gågata anläggas som kan trafikeras av de som måste ta sig in i området. Det ska finnas möjlighet för polisen att stänga av gågatan vid matchtillfällen. Ett av dagens två körfält på Hjalmar Brantingsgatan används för att bredda befintlig cykelbana till standard för pendelcykelbana. I korsningen Hjalmar Brantingsgatan/Inlandsgatan minskar antalet körfält och Inlandsgatan hastighetsäkras samt två befintliga passager tillgänglighetsanpassas. Del av gång- och cykelbanan samt in-/utfarter till planområdet kommer anläggas inom allmän plats GATA som löper runt planområdet längsmed Hjalmar Brantingsgatan och delvis längsmed Inlandsgatan men större del av åtgärderna kommer att anläggas utanför detaljplanen med stöd av befintliga stadsplaner.

Den gågata som avser anläggas mellan simhallen och arenan leder vidare till en yta mellan ishall, simhall och arena som utgör allmän plats TORG i detaljplanen. Inom ytan kommer det finnas möjlighet för lastbilar att vända utan att backa. Torgytan mellan simhall och ishall avser inte innehålla trafik och kommer studeras vidare i planarbetet. Inom allmän plats TORG finns även delar med egenskapsbestämmelsen fördröjning$_1$. Dessa områden kommer att behöva utformas för att hantera skyfall men ska även möjliggöra för vistelse. Möjlig utformning av dessa ytor kommer att studeras vidare i planarbetet. Inom området för fördröjning kommer även gång- och cykelväg anläggas som möjliggör åtkomst till planområdet från Inlandsgatan samt befintlig gångbana längsmed Inlandsgatan breddas. Gågatan avser även få en in-/utfart från Inlandsgatan öster om ishallen inom detta område.

Inom allmän plats GÅNG CYKEL anläggs en gemensam gång- och cykelväg som leder upp till Inlandsgatan. En ny återvinningsstation med angöringsficka avser anläggas inom allmän plats ÅTERVINNING.

Inom allmän plats kan även ledningar anläggas. Det planeras för bland annat dagvattenledningar och magasin som ska hantera avrinning av dagvatten och skyfall inom planområdet innan det leds vidare till Kretslopp och vattens kombinerade ledningar. Kretslopp och vatten ansvarar för anläggande av dessa ledningar. För andra ledningar ansvarar respektive ledningsägare för anläggandet av nya ledningar inom allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark för Badhus, Centrum och Tekniska anläggningar samt kvartersmark för Ishall, Centrum och Teknisk anläggning ansvarar Idrott och föreningsförvaltningen för anläggande av alla delar bortsett från de transformatorstationer som eventuellt behöver placeras inom områdena där Göteborg Energi Nät AB ansvarar för anläggandet.

Respektive ledningsägare ansvarar för anläggandet av ledningar inom områden markerat med u_1 i plankartan.

Inom kvartersmark för Fotbollsarena och centrum ansvarar fastighetsägaren Higab AB för eventuell utbyggnad av arenan samt eventuella anpassningar som behöver göras till följd av detaljplanen. Respektive ledningsägare ansvarar för anläggandet av ledningar inom områden markerat med u_1 i plankartan.

Inom kvartersmark för Parkering, Tekniska anläggningar, Centrum och Fotbollsarena ska flera funktioner med olika ansvarsparter inrymmas. Idag nyttjas större del av ytan som OB-område för Bravida Arena. I botten på det parkeringshus som planeras inom ytan ska Bravida Arenas OB-område inrymmas. Området ska också hantera visst skyfall och det ska finnas en transformatorstation. Kommunen ansvarar för att hantera skyfallet inom OB-området, Higab AB ansvarar för OB-området, Göteborgs stads parkering AB ansvarar för parkeringshuset och Göteborg Energi Nät AB ansvarar för transformatorstationen. Samordning och ansvarsfördelning mellan parterna vid byggnation av anläggningen behöver regleras i avtal eller genom beställning inför genomförandet. Respektive ledningsägare ansvarar för anläggandet av ledningar inom områden markerat med u_1 i plankartan.

Inom kvartersmark Vård, Centrum och Kontor ansvarar kommande markanvisad part, Västfastigheter, för byggnation av kvartersmarken. Respektive ledningsägare ansvarar för anläggandet av ledningar inom områden markerat med u_1 i plankartan. I de områden där parkeringshuset samt OB-området behöver ha in-/utfart till allmän väg inom berörd kvartersmark ansvarar fastighetsägare till parkeringshuset samt OB-området för anläggande om inte annat överenskommes mellan parterna.

Anläggningar inom vattenområde

Detaljplanen innehåller inget vattenområde.

Anläggningar utanför planområdet

Flera av de trafikåtgärder som innefattas av trafik- och utformningsförslaget ligger utanför planområdet men kan genomföras med stöd av befintliga stadsplaner. På Hjalmar Brantingsgatan ligger större del av åtgärderna med att ta bort ett körfält för att möjliggöra breddning av befintlig cykelbana till standard för pendelcykelbana utanför detaljplanen. Även åtgärder i korsningen Hjalmar Brantingsgatan/Inlandsgatan med att minska antal körfält samt att hastighetsäkra. Åtgärder på befintlig gång- och cykelpassage över Inlandsgatan vid sjukhuset avseende hastighetsäkring samt reglering som cykelöverfart ligger utanför detaljplanen. Likaså åtgärder för att hastighetssäkra samt komplettera med cykelöverfart på befintligt övergångställe direkt norr om Lantmannagatan. Även förhöjning av befintlig gångpassage över Lantmannagatan. Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift- och underhåll av dessa anläggnigningar. Dessa kan till viss del finansieras genom avtal genom exploateringsbidrag men i större del genom kommunens investeringsmedel.

Drift och förvaltning

Allmän plats inom planområdet samt de trafikåtgärder som planeras för utanför planområdet kommer att förvaltas och driftas av kommunen och den nämnd som vid tidpunkten har det markförvaltande uppdraget. Kommunen ska även drifta och förvalta

skyfallshanteringen inom kvartersmarken för Parkering med mera. Var inom kommunen som denna förvaltning ska ske behöver utredas vidare under planarbetet.

Kretslopp och vatten ansvarar för drift och förvaltning av de dagvattenledningar samt -magasin som planeras för inom och utanför planområdet för att avleda och fördröja dagvatten och skyfall innan det leds vidare till Kretslopp och vattens kombinerade ledningar. De ansvarar även för dricksvattenledningar samt kombinerade spill- och dagvattenledningar fram till anslutningspunkt.

Idrott- och föreningsnämnden ansvarar för drift och förvaltning av simhall och ishall samt tillhörande anläggningar. Higab AB ansvarar som fastighetsägare för drift och förvaltning av Bravida arena med tillhörande anläggningar inklusive OB-området. Drift och förvaltning sker idag av Got Event AB. Kommande fastighetsägare för kvartersmarken för Vård med mera, Västfastigheter, ansvarar för drift- och förvaltning av sjukhuset med tillhörande anläggningar. Göteborgs stads parkering AB ansvarar för drift- och förvaltning av parkeringshuset. Respektive rättighetsinnehavare ansvarar för drift och förvaltning av in-/utfart till allmän väg inom kvartersmark för Vård med mera. Respektive fastighetsägare ansvarar för servisledningar från anslutningspunkt.

Göteborg Energi Nät AB ansvarar för drift och förvaltning av transformatorstationer inom planområdet. Respektive ledningsägare ansvarar för drift och förvaltning av sina ledningar fram till anslutningspunkt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

De fastighetsrättsliga konsekvenserna framgår av tabellen nedan. Samtliga fastigheter ägs av kommunen bortsett från Rambergsstaden 733:412 som ägs av Higab AB och Rambergsstaden 71:2 som ägs av Göteborgs Stads Parkeringsbolag men kommunen har köpekontrakt på.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Rambergsstaden 733:412		ca 660 kvm	GATA
Rambergsstaden 733:61	ca 690 kvm		GATA
Rambergsstaden 733:412		Ca 180 kvm	TORG
Rambergsstaden 733:72	Ca 180 kvm		TORG
Rambergsstaden 733:412		Ca 400 kvm	GÅNG CYKEL
Rambergsstaden 733:72	Ca 400 kvm		GÅNG CYKEL
Rambergsstaden 733:59		ca 770 kvm	BADHUS m.m.
Rambergsstaden 733:167		ca 6120 kvm	BADHUS m.m.

Rambergsstaden 733:72		ca 4880 kvm	BADHUS m.m.
Rambergsstaden 733:75		Ca 380 kvm	BADHUS m.m.
Rambergsstaden 733:412		Ca 790 kvm	BADHUS m.m.
Rambergsstaden 733:72		Ca 110 kvm	ISHALL m.m.
Rambergsstaden 733:75		Ca 2930 kvm	ISAHALL m.m.
Biskopsgården 730:527		Ca 3690 kvm	ISHALL m.m.
Rambergsstaden 733:72		Ca 160 kvm	FOTBOLLSARENA m.m.
Rambergsstaden 71:2		Ca 80 kvm	FOTBOLLSARENA m.m.
Rambergsstaden 733:412	Ca 240 kvm		FOTBOLLSARENA m.m.
Rambergsstaden 733:412		Ca 1860 kvm	PARKERING m.m.
Rambergsstaden 71:2		Ca 250 kvm	PARKERING m.m.
Brämaregården 737:739		Ca 170 kvm	PARKERING m.m.
Brämaregården 737:739		Ca 1000 kvm	VÅRD m.m.
Rambergsstaden 71:2		Ca 4490 kvm	VÅRD m.m.
Rambergsstaden 71:3		Ca 1230 kvm	VÅRD m.m.
Rambergsstaden 733:412		Ca 10 kvm	VÅRD m.m.
Rambergsstaden 71:1	Ca 6730 kvm		VÅRD m.m.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen föreskriver kommunalt huvudmannaskap vilket medför en rättighet för kommunen att lösa in mark ingående i allmän plats men även en skyldighet för kommunen att lösa in mark ingående i allmän plats om fastighetsägarens begär det. Berörda fastigheter framgår av de fastighetsrättsliga konsekvenserna.

Fastigheten Rambergsstaden 733:412 ägs av Higab AB. Avtal om inlösen av berörd del av fastigheten avses upprättat samt regleras i Exploateringsavtal. Fastigheten Rambergsstaden 71:2 ägs idag av Göteborgs Stads Parkeringsbolag. Köpekontrakt finns upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren avseende köp av hela fastigheten. Resterande fastigheter berörda av allmän plats ägs av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Kvartersmark för Badhus, Centrum och Tekniska anläggningar

Avstyckning av fastigheten Rambergsstaden 733:167 behöver ske. Till den nya fastigheten behöver del av Rambergsstaden 733:59, 733:412, 733:72, 733:75 fastighetsreglera för att bilda en fastighet för Badhus och Centrum. Ledningsrätt avser bildas för den tekniska anläggningen, området för tekniks anläggning behöver begränsas till granskning.

Kvartersmark Vård, Centrum och Kontor

Till fastigheten Rambergsstaden 71:1 fastighetsregleras hela fastigheten Rambergsstaden 71:3 samt del av Brämaregården 737:739, Rambergsstaden 71:2 och 733:412 för att bilda en fastighet av kvartersmarken för Vård, Centrum och Kontor.

Kvartersmark för Ishall, Centrum och Teknisk anläggning

Avstyckning av fastigheten Biskopsgården 730:527 behöver ske. Till den ny fastigheten behöver del av Rambergsstaden 733:72 och 733:75 fastighetsregleras för att bilda en fastighet för Ishall och Centrum. Ledningsrätt avser bildas för den tekniska anläggningen, området för tekniks anläggning behöver begränsas till granskning.

Kvartersmark för Parkering, Tekniska anläggningar, Centrum och Fotbollsarena

Inom kvartersmarken ska tre olika funktioner med tre olika ansvarsparter finnas. Det är parkering som Göteborgs Stads Parkeringsbolag ska ansvarar för, det är fotbollsarenans OB-område som är en viktig befintlig funktion för Bravida arena vars fastighet ägs av Higab AB och det är fördröjning av skyfall som kommunen ska ansvara för. Det finns olika alternativ för hur fastighetsbildning skulle kunna ske för att berörda parter ska kunna få rådighet över den mark och funktion som behövs inom området. Vilket alternativ eller om det finns andra alternativ som parterna avser att gå vidare med behöver utredas vidare till granskning.

Alternativ 1

Till Rambergsstaden 733:412 fastighetsregleras del av Rambergsstaden 71:2 och Brämaregården 737:739 för att bilda en fastighet för fotbollsändamål enligt detaljplanen. Avstyckning sker av ett 3D-utrymme utgörande parkering. Servitut bildas för skyfallshantering till förmån för kommunens fastighet som leder skyfall till området, Brämaregården 737:739 alternativt upprättas avtalsservitut.

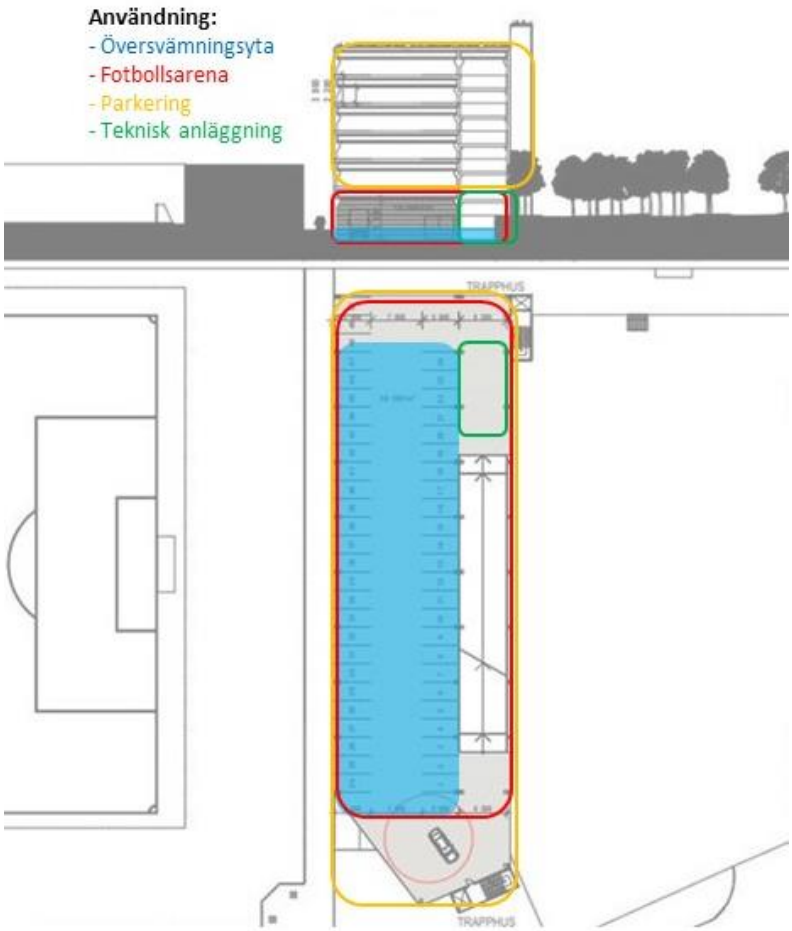
Alternativ 2

Avstyckning sker av del av Rambergsstaden 733:412. Till den nya fastigheten regleras del av Rambergsstaden 71:2 och Brämaregården 737:739 för att bilda en fastighet för parkeringsändamål. Avstyckning sker av ett 3D-utrymme utgörande fotbollsarena. Servitut bildas för OB-området till förmån för Rambergsstaden 733:412, alternativt upprättas avtalsservitut.

Alternativ 3

Avstyckning sker av del av Rambergsstaden 733:412. Till den nya fastigheten regleras del av Rambergsstaden 71:2 och Brämaregården 737:739 för att bilda en fastighet för

parkeringsändamål. Servitut bildas för OB-området till förmån för Rambergsstaden 733:412 samt för skyfallshantering till förmån för kommunens fastighet som leder skyfall till området, Brämaregården 737:739, alternativt upprättas avtalsservitut.



Större delen av det nedersta planet i parkeringshuset får en kombinerad användning som översvämningsyta och parkeringsyta. Den östra delen av nedersta planet kommer även kunna användas för tekniska anläggningar. Våning 2-5 samnyttjas för parkering för besökare till ishallen, simhallen och sjukhuset.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns idag tre gemensamhetsanläggningar. Rambergstaden ga:4 avseende tillfartsväg som fastigheterna Rambergstaden 71:1, 71:2 och 71:3 är delägare i, Rambergsstaden ga:5 avseende tillfartsväg som fastigheterna Rambergstaden 71:2 och 71:3 är delägare i och Rambergsstaden ga:7 avseende pålar, plintar, källarvägg och betongplatta som fastigheterna Rambergstaden 71:2 och 71:3. Dessa gemensamhetsanläggningar kommer vid planen genomförande inte längre fylla en funktion då befintligt parkeringsdäck och byggnaden kommer att rivas samt in-/utfart till området kommer att ändras. Gemensamhetsanläggningarna kommer därmed att behöva upphävas vid detaljplanens genomförande.

Servitut

Inom planområdet finns idag två officialservitut. Servitut avseende väg och parkering till förmån för Rambergstaden 71:3 belastande Rambergstaden 71:2 (1480K-2002F1.2) och servitut avseende väg till förmån för Rambergstaden 71:3 belastande Brämaregården 737:739 (1480K-2002F1.1). Dessa servitut kommer vid planens genomförande inte längre fylla en funktion då befintligt parkeringsdäck och byggnaden kommer att rivas samt in-/utfart till området kommer att ändras. Servituten kommer därmed att behöva upphävas vid detaljplanens genomförande vilket görs i samband med bildande av fastighet för vård med mera.

Inom planområdet finns även tre avtalsservitut. Servitut avseende väg belastande fastigheterna Brämaregården 737:739 och Rambergsstaden 733:167 till förmån för Rambergsstaden 733:412 (D2019-00467360). Servitutet gäller till dess att infarten till Bravida Arena byggs om och ersätts av allmän platsmark. Detaljplanen innebär att det kommer vara möjligt att ta sig till fastigheten på allmän plats och servitutsavtalet kommer därmed upphävas. Det finns även ett servitutsavtal avseende skötsel av plank belastande Rambergsstaden 733:412 till förmån för Ramberstaden 733:412 (D2019-00467358). Planket kommer att rivas vid genomförande av detaljplanen och servitutet därmed behöva upphävas. Även servitutsavtal avseende väg till förmån för Rambergstaden 733:167 och 733:59 belastande Rambergsstaden 733:412 (D2019-00467359) kommer behöva upphävas då det servitutsområdet utgör allmän plats i daljplanen och ny gata kommer att anläggas. Upphävande av servituten kommer att regleras i avtal mellan fastighetsägarna, kommunen och Higab AB.

För att nå ny fastighet/nya fastigheter för parkering och fotbollsarena behöver servitut bildas som belastar fastigheten för Vård, Centrum och Kontor, Rambergsstaden 71:1, till förmån för de nya fastigheterna/den nya fastigheten för parkering och fotbollsarena för att möjliggöra åtkomst till allmän väg. Då det inte finns någon allmän plats för fordonstrafik i anslutning till kommande fastigheter/fastighet. Detta avses studeras vidare till granskning av detaljplanen.

Servitut kan komma att behövas för OB-området till förmån för Rambergsstaden 733:412 alternativt för skyfallshantering till förmån för kommunens fastighet som leder skyfall till området, Brämaregården 737:739 eller både och beroende på vilket alternativ som avses gå vidare med gällande kvartersmarken för Parkering, Tekniska anläggningar, Centrum och Fotbollsarena. Detta avses studeras vidare till granskning av detaljplanen.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter. De befintliga kända allmänna ledning som finns inom planområdet kommer behöva läggas om men har ingen ledningsrätt idag.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen

avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u_1 på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt.

Placering av nya ledningar och transformatorstationer kommer att studeras vidare till granskning av detaljplanen och områden markerade med u_1 och E i plankartan kommer därmed kunna begränsas.

Markavvattningsföretag

Det finns inga markavattningsföretag inom planområdet men dagvattnet från planområdet kommer avledas till markavattningsföretaget Kvillebäcken TF 1945 vid bräddning genom Kretslopp och vattens befintliga kombinerade ledningar. Markavvattningsföretaget har av kommunen identifierats som ett markavattningsföretag som inte längre har någon funktion och kommunen har påbörjat processen att ompröva markavattningsföretaget för nedläggning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende bildande av fastighet för badhus och ishall. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i exploateringsavtal, genomförandeavtal eller köpekontrakt.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Kommunen har upplåtit fastigheten Rambergstaden 71:1 med arrende för bensinstation som är uppsagt för att möjliggöra byggnation av sjukhuset. Kommunen har även upplåtit fastigheten Rambergstaden 71:3 till Mc-Donalds AB. Arrendet kommer att sägas upp för att möjliggöra byggnation av sjukhuset. Del av kommunens fastigheter Rambergstaden 733:370, 733:75 och Biskopsgården 730:527 arrenderas av Göteborgs Stads Parkeringsbolag för parkering, även detta arrende kommer att sägas upp för att möjliggöra byggnation av ishall. Det finns även ett arrende för skylt utanför planområdet som kan behöva sägas upp till följd av trafikåtgärder inom fastigheten Brämaregården 737:739. Arrendet innehas av Clear Channel Sverige AB. Det område inom Rambergstaden 733:75, 733:72, 733:167 och 733:59 som utgör befintligt badhus och ishall omfattas av kommuninternt markupplåtelseavtal mellan Fastighetskontoret och Idrott- och föreningsförvaltningen. Detta avtal kommer att sägas upp och ersättas med nya avtal för ny fastighet för badhus och ny fastighet för ishall.

Inom fastigheter Rambergsstaden 71:2 finns arrende för skylt som innehas av Food Folk Sverige AB. Arrendet kommer att sägas upp vid genomförandet av detaljplanen. Inom de fastigheter som inte ägs av kommunen kan det finnas avtal som berörs av detaljplanen som för kommunen inte är kända i dagsläget.

Avtal mellan kommun och exploatör
Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden med mera ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Higab AB angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera. Ett genomförandeavtal ska även tecknas mellan kommunen och markanvisad part avseende området för vård med mera. Syftet med genomförandeavtalet är att fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för exploateringen innefattande bland annat de marköverföringar som ska ske, utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar samt säkerställa de villkor för exploateringen som gäller enligt markanvisningsavtal. Ett mobiltetsavtal som reglerar föreslagna mobilitetsåtgärder som ligger till grund för ett reducerat parkeringstal ska också tecknas med markanvisad part.

Överenskommelse om fastighetsreglering behöver tecknas mellan kommunen och Higab AB avseende reglering av den mark inom fastigheten Rambergsstaden 733:412 som blir allmän plats i detaljplanen och den mark inom fastigheterna Rambergstaden 71:2 och 733:412 som blir kvartersmark för fotbollsarena med mera. Det kan även komma att behöva tecknas överenskommelse avseende servitut för OB-området alternativt hantering av skyfall mellan parterna beroende på vilken lösning som gås vidare med för kvartersmarken för parkering, fotbollsarena med mera. Avtal om upphävande av befintliga avtalsservitut behöver tecknas mellan kommunens berörda fastigheter och Higabs fastighet Rambergsstaden 733:412.

Köpekontrakt ska tecknas mellan kommunen och markanvisad part avseende Rambergsstaden 71:1, kvartersmarken för vård med mera.

Köpekontrakt alternativt servitut kan behöva tecknas mellan kommunen och Göteborgs Stads parkeringsbolag beroende på vilket alternativ som avses gå vidare med gällande kvartersmarken för parkering med mera och den skyfallshantering som kommunen ska ha inom OB-området.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare
Avtal har tecknats mellan kommunen och Göteborgs Stads Parkeringsbolag avseende överlåtelse av fastigheten Rambergsstaden 71:2.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare
Avtal kan behöva tecknas mellan Higab AB och Göteborgs Stads parkerings AB avseende överlåtelse av del av fastigheten Rambergsstaden 733:412 eventuellt kan även

servitutsavtal behöva tecknas för OB-området beroende på vilket alternativ som avses gå vidare med gällande kvartersmarken för parkering med mera och vem som ska äga marken.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Något behov av att ansöka om dispens eller tillstånd har inte identifierats i planarbetet.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2022 – 1 kvartalet 2023

Granskning: 4 kvartalet 2023

Antagande: 3 kvartalet 2024

Om planen inte överklagas får den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2026

Färdigställande: 4 kvartalet 2029

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Planförslaget innebär nybyggnation av simhall, ishall och närsjukhus som finns inom eller i närheten av planområdet idag. Verksamheterna är således redan etablerade i området och det är värdefullt att behålla dem i området. Att hitta alternativ lokalisering för dem i närområdet bedöms svårt då de stora byggnadsvolymerna är

utrymmeskrävande. Avvägningar har gjorts mellan att bygga ut inomhusbadet eller behålla utomhusbadet. Detaljplanen tillåter både inomhusbad och utomhusbad men huvudspåret är att inomhusbadet ska byggas till och bli större än i nuläget. Kapaciteten i nuvarande inomhusbad är för liten och för att bidra till ökad simkunnighet, förbättrad folkhälsa och goda förutsättningar för föreningslivet så bedöms det som mer värdefullt att bygga till inomhusdelen än att behålla utomhusbadet.

I planarbetet har det funnits en intention om att tillskapa nya bostäder inom planarbetet och ett flertal lägen har studerats. Det har dock inte bedömts möjligt på grund av förslagna skyfallsåtgärder, som är ytkrävande och omöjliggör exploatering inom delar av planområdet. Det finns även svårigheter kopplat till buller och att samordna bostäder med de övriga användningarna. Avvägningar har gjorts mellan bostäder och övriga funktioner inom planområdet, där ishall, simhall och närsjukhus bedöms som mer angelägna att möjliggöra inom planen. Parkeringshuset inom planen är en förutsättning för att ordna parkering för ishall, simhall och närsjukhus, då befintliga markparkeringar i planområdet bebyggs.

Detaljplanen innebär att McDonalds försvinner ifrån planområdet. Restaurangen utgör en samlingsplats och målpunkt för ungdomar men i planarbetet har det inte bedömts möjligt att behålla funktionen inom planområdet. I det direkta närområdet finns i nuläget ingen restaurang som lockar helt samma målgrupp som McDonalds. Tillskottet av friytor inom allmän plats har dock potential att fungera som nya mötesplatser inom planområdet. Även bensinmacken försvinner till följd av planförslaget, men flera andra bensinmackar finns inom en kilometers avstånd.

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för allmän plats			
TORG	Torg	Ny allmänt tillgänglig yta för vistelse och delvis trafik.	
GATA	Gata	Ny gata för att möjliggöra åtkomst till simhall och ishall	Mellan simhall och arena
GATA	Gata	Ytor som behövs för att tillåta mindre justeringar av Hjalmar Brantingsgatan och Inlandsgatan samt för att reglera utfartsförbud mot gatorna.	Övriga lägen
GÅNG	Gångväg	Gång- och cykelväg för att möjliggöra passage söder om arenan.	
CYKEL	Cykelväg		

ÅTERVINNING	Återvinningsstation	Möjliggör ny placering av återvinningsstation, som ersättning för den som tas bort inom planområdet.	
Användningsbestämmelser för kvartersmark			
C	Centrum	Ger en flexibilitet och möjliggör inslag av service, butiker eller dylikt som komplement till den huvudsakliga användningen.	
D	Vård	Möjliggör uppförande av nytt sjukhus	
E	Tekniska anläggningar	Möjliggör nya transformatorstationer som ersättning för en station som försvinner samt för att ge kapacitet till utbyggnad av verksamheter inom planområdet.	
K	Kontor	Ger en flexibilitet och möjliggör en alternativ användning till Vård, exempelvis om lokalbehoven förändras över tid.	
P	Parkering	Möjliggör uppförande av parkeringshus för att lösa parkeringsbehovet inom planen.	
R_1	Badhus	Bekräftar befintlig användning med en mer specifik reglering än i gällande plan samt utökar ytan för badhus.	
R_2	Fotbollsarena	Bekräftar befintlig användning med en mer specifik reglering än i gällande plan.	
R_3	Ishall	Möjliggör uppförande av ishall.	
Egenskapsbestämmelser			

	Utfart ska finnas. Endast en utfart får anordnas inom avgränsningen för bestämmelsen	Reglerar att endast en gemensam utfart anordnas från området mellan arenan och närsjukhuset.	
fördröjning$_1$	Fördröjning av dagvatten med en minsta volym av 2400 kubikmeter	Yta som behövs för hantering av skyfallsvatten inom allmän plats.	
	Marken får inte förses med byggnad	Reglerar byggnadernas placering och möjliggör förgårdsmark inom kvartersmark, intill byggnaderna.	
	Endast komplement-byggnad får placeras	Möjliggör entrébyggnader till fotbollsarenan. Vid arenans norra del finns befintliga byggnader och i söder möjliggörs en ny entrébyggnad.	
+0.0	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Trapphus, hisschakt och tekniska anläggningar tillåts sticka upp ovan högsta nockhöjd	För att anpassa bebyggelsen till omgivningen regleras bebyggelsen med nockhöjd, mätt från angivet nollplan.	
0.0	Högsta nockhöjd i meter	Lägre bebyggelse i anslutning till arenan regleras med nockhöjd i meter. Omfattar befintlig bebyggelse samt en ny entrébyggnad i söder.	
e_1	Byggnadens gatuplan ska få användas för transformatorstation omfattande högst 50m^2. Transformatorstation får inte uppföras i våningsplan ovan gatuplan	Ger en flexibilitet som möjliggör att bottenvåningen av sjukhusbyggnaden får nyttjas för centrumändamål. Medan resterande våningar avses nyttjas för huvudanvändningen vård.	
e_2	Byggnadens våningsplan ovan gatuplan ska inte	Tillåter att endast en transformatorstation	

	användas för centrumändamål	uppförs inom respektive användningsområde och att stationen placeras på gatuplan för att vara åtkomlig.	
f_1	Utskjutande tak tillåts	Möjliggör skärmtak eller dylikt ovanför simhallens huvudentré, där byggnadens hörn är avfasat.	
b_1	Belysningsmast får uppföras till en höjd av +58.0 meter över angivet nollplan	Reglerar att befintliga belysningsmaster på arenan tillåts, med höjd utöver den högsta tillåtna nockhöjden.	
n_1	Marken får inte användas för parkering	Reglerar att förgårdsmarken inte nyttjas för parkering och istället kan nyttjas för vistelse eller vegetation.	
	Utfartsförbud	Reglerar var utfart till Inlandsgatan och Hjalmar Brantingsgatan får anordnas.	
m_1	Marken ska kunna omhänderta en vattenmängd på 1000 m^3	Yta som behövs för hantering av skyfall.	
Administrativa bestämmelser			
	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft	En genomförandetid på 10 år bedöms som rimlig för planens genomförande.	
a_1	Bygglov krävs även för belysningsmaster med en höjd över +27.5 meter över angivet nollplan	Planen tillåter uppförande av belysningsmaster upp till +58,0 meter över angivet nollplan. Bygglov krävs för att säkerställa lämplig placering, utformning och funktion på dessa.	
a_2	Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän avhjälpandeåtgärder avseende förorenad mark har genomförts	Reglerar att markföroreningar inom sjukhusområdet saneras innan sjukhus får uppföras	

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Reglerar rättighet till allmänna dagvattenledningar under OB-området.	
Upplysningar			
	För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.	För att uppfylla Göteborgs stads riktlinjer ska alla nya anslutningar till vatten- och avloppsystem uppföras med självfall. Mängden tillkommande dagvatten till dagvattenledningarna ska minimeras genom att dagvatten ska fördröjas på tomtmark.	

Nollalternativet

Nollalternativet skulle sannolikt innebära att befintlig struktur i planområdet kvarstår, i enlighet med nu gällande detaljplan. Idrottsanläggningarna skulle inte kunna förnyas och utökas på det sätt som är önskvärt och behövligt. Simhallen skulle ha små möjligheter att utöka sin inomhusdel och ishallen skulle inte kunna byggas i det föreslagna läget i söder. Ingen bebyggelse skulle kunna uppföras på den befintliga markparkeringen i söder. Närsjukhuset skulle inte kunna uppföras inom planområdet och McDonalds och OKQ8 skulle ha möjlighet att finnas kvar. Allmänt tillgängliga vistelseytor skulle inte kunna tillskapas inom planområdet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Arbete med en Social konsekvensanalys och Barnkonsekvensanalys har gjorts inom detaljplanearbetet. Flera workshops har genomförts med stadens förvaltningar för att inventera förutsättningarna för detaljplanen ur ett socialt perspektiv samt för att analysera relevanta åtgärder. Även en enkätundersökning bland allmänheten har genomförts för att samla in synpunkter om Rambergsvallens idrottsområde.

Resultat från workshops och enkät redovisas under avsnitten *Sociala förutsättningar* samt *Sociala aspekter och åtgärder*. De förväntade konsekvenserna av planens genomförande kommer att studeras vidare efter samrådet.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att detaljplaneförslaget innebär en mer rationell markanvändning som möjliggör utökning av befintliga verksamheter inom planområdet. Planen innebär en minskning av hårdgjorda ytor och tillskott av grönska. Ytor för skyfallshantering föreslås inom planområdet. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger dels nybyggnation av redan befintliga verksamheter och dels uppförande av ett nytt närsjukhus och parkeringshus. Planförslaget innebär ett mer effektivt markutnyttjande med tillskott av service på en kollektivtrafiknära plats. Flera stora ytor med markparkering försvinner och ersätts av bebyggelse och grönytor. Planområdet saknar utpekade naturvärden i nuläget och har mycket begränsade inslag av grönstruktur. I planförslaget finns möjlighet att skapa gröna ytor, trädrader och öppna dagvattenlösningar. Översvämningsytor för skyfallsvatten finns i planområdet idag och de kan till största del ersättas inom planområdet. Marksanering kommer genomföras vid befintlig bensinstation.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2021-04-23. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål med sammanlagt tolv delmål.

Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan på följande mål:

- *Naturen – Delmål: Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön*
  Tillskott av grönstruktur, träd och gröna tak inom planområdet kan bidra positivt till den biologiska mångfalden och skapa nya spridningsstråk.
- *Klimatet - Delmål: Göteborgs Stad minskar energianvändningen i bostäder och lokaler*
  Vid byggnation av nya ändamålsenliga lokaler finns potential att sänka byggnadernas energianvändning, jämfört med befintliga byggnader.
- *Människan – Delmål: Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster*
  Planförslaget innebär tillskott av vistelseytor och grönstruktur inom allmän plats och kvartersmark. Grönytorna har möjlighet att bidra till ekosystemtjänster kopplade till bland annat hälsa, sociala interaktioner, biologisk mångfald samt dagvatten- och skyfallshantering.

Planförslaget bedöms ha en negativ påverkan på följande mål:

- *Människan – Delmål: Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna*
  Planförslaget innebär en viss negativ inverkan på luftkvaliteten längs Inlandsgatan, i anslutning till närsjukhuset.

Planförslaget anses inte ha någon direkt påverkan på övriga miljömål:

- *Naturen - Delmål: Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas*
- *Naturen - Delmål: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag*
- *Naturen - Delmål: Göteborgs Stads inköp bidrar till att främja biologisk mångfald*
- *Klimatet - Delmål: Göteborgs Stad producerar enbart energi av förnybara källor*
- *Klimatet - Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter*
- *Klimatet - Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från inköp*
- *Människan - Delmål: Göteborgs Stad minskar användningen av skadliga ämnen*
- *Människan - Delmål: Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna*

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att ett trettiotal träd bedöms behöva tas ner eller flyttas. Det handlar dels om träd längs med Inlandsgatans norra sida, vilka troligen kommer i konflikt med skyfallsstråket och höjdförändringar till följd av det. Inom parkeringsytan i sydvästra planområdet finns flera mindre träd som kommer i konflikt med den nya ishallen. Längs Hjalmar Brantingsgatan finns några träd som kommer i konflikt med det nya närsjukhuset och infarten till närsjukhus och arenan. Träden utgörs både av yngre och äldre individer. Enligt den översiktliga naturvärdesbedömningen för Inlandsgatan *(Park- och naturförvaltningen, 2019-09-30)* har vissa av träden lokala naturvärden för insekter och fåglar i och med blomning och bär. I övrigt hyser planområdet inga större naturvärden.

Nya träd planerar att planteras mellan Hjalmar Brantingsgatan och arenan samt längs Inlandsgatans östra del. Antalet nya träd bedöms motsvara minst det antal som behöver tas ner inom planområdet. Utveckling av grönstruktur inom torgytan samt ytan framför närsjukhuset innebär möjligheter att tillföra ytterligare grönska och naturvärden inom planområdet.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet. Planen innebär att nybyggnation av Lundbybadet möjliggörs vilket innebär att befintlig badhusanläggning med utomhusbad försvinner. Lundbybadet har en speciell plats i Göteborgs historia eftersom det är stadens sista utomhusbad (borträknat Frihamnsbadet som är av en annan karaktär).

Planområdet och dess närområde bedöms inte vara särskilt känsligt ur kulturmiljö- och stadsbyggnadssynpunkt. Tillskottet av högre bebyggelse - närsjukhuset tillåts bli upp till 9 våningar – bedöms således inte innebära någon negativ påverkan kopplat till kulturmiljö och stadsbyggnad.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms inte innebära att miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid (NO_2) överskrids. Beräkningar visar att MKN för NO_2 klaras inom planområdet år 2025, men att MKN för 98-percentilen av dygnsmedelvärdet av NO_2 överskrids inom delar av Inlandsgatan, söder om föreslaget närsjukhus. Halterna är dock endast några mikrogram över gränsen för MKN mitt i gatan.

Påverkan på vatten

Förutsatt att dagvatten från planområdet renas sker ingen ökad föroreningsbelastning till recipienten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för vård med mera samt mindre delar av kvartersmark för parkering med mera. Fastighetsnämnden får även exploateringsbidrag för del av den allmänna platsen. Fastighetsnämnden får utgifter för detaljplanen, utredningar, fastighetsbildning, allmän plats, skyfallshantering, markförvärv, ersättning till arrendator, markmiljöåtgärder, ledningsflytt och rivning av befintlig parkeringsanläggning.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-ledningar och magasin.

Trafiknämnden får utgifter för breddning av befintlig cykelbana till standard för pendelcykelbana längsmed Hjalmar Brantingsgatan.

Idrott och föreningsnämnden får utgifter för byggnation av simhall och ishall, rivning av befintlig simhall, ishall och transformatorstation, detaljplanen och utredningar kopplat till den samt för parkeringsköp som ska göras i det för detaljplanen gemensam parkeringshuset.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från kommunintern markupplåtelse med Idrott och föreningsnämnden och förlorar intäkter till följd av uppsägning av befintliga arrenden.

Trafiknämnden får kostnader för driften av gatuanläggningar i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av torg samt mark och ytskikt inom ytorna för fördröjning inom allmän plats i form av ränta och avskrivningar och för skötsel och underhåll av dessa.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-ledningar, dagvattenmagasin samt åtgärder för att leda skyfall från ytorna för fördröjning inom allmän plats till det kombinerade ledningsnätet.

Idrott- och föreningsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelseränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för simhallen och ishallen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Higab AB såsom ägare av fastigheten Rambergsstaden 733:412 (Bravida arena) har utgifter för detaljplanen och utredningar kopplat till den samt kostnader för den tillbyggnation av arenan som detaljplanen medger. Bolaget kommer även behöva bekosta del av allmän plats genom exploateringsbidrag till kommunen samt överlåta mark för allmän plats utan ersättning. I samband med upprättande av egna anslutningspunkter till arenan kommer anslutningsavgift behöva betalas samt det kan finnas behov av att flytta interna servisledningar för att nå nya anslutningspunkter vilket bekostas av fastighetsägaren. Higab får även utgifter för köp av mark för fotbollsarena samt intäkter vid försäljning av mark för parkering med mera, vård med mera och badhus med mera. Kostnader för lantmäteriförrättningar regleras i kommande marköverlåtelseavtal. Higab kan eventuellt få utgifter för parkeringar i det gemensamma parkeringshuset.

Markanvisad part för vård med mera, Västfastigheter, kommer få kostnader för köp av fastigheten för vård med mera samt för byggnation av sjukhuset med tillhörande anläggningar samt de parkeringsköp som ska göras i det för detaljplanen gemensam parkeringshuset. De får även kostnader för detaljplanen och utredningar.

Göteborgs Stads parkeringsbolag får intäkter från de parkeringsköp som ska göras i parkeringshuset samt från försäljning av Rambergsstaden 71:2 till kommunen. De får

utgifter för anläggandet av parkeringshuset, köp av fastigheten för parkering samt för detaljplanen och utredningar.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Alla fastigheter som berörs av detaljplanen ägs av kommunen bortsett från Rambergsstaden 71:2 där kommunen har köpekontrakt med Göteborgs Stads parkering och Rambergsstaden 733:412 som ägs av Higab AB. Ekonomiska konsekvenser för kommunen, Göteborgs Stads parkering och Higab AB beskrivs under tidigare rubriker i avsnittet.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Projektledare

Madeleine Meiby
Planarkitekt/plankonsult
SWECO

Karin Edeskog
Planarkitekt/plankonsult
Norconsult

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Charlotte Blomnell
Projektledare

Jennie Andreasson
Projektledare