

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-10

SBN 2025-03-25

Diarienummer SBF-2023-00174

Handläggare

Robin Sjöström

Telefon: 031-368 17 51

E-post: robin.sjostrom@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan inom stadsdelen Heden.

Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att i linje med *Program för del av evenemangsområdet* stärka områdets kvaliteter och funktioner som event- och idrottsområde med ett nytt centralbad, samt att utveckla evenemangsområdet till en levande blandstad. Planförslaget innehåller ett nytt centralbad med sporthallar, bostadskvarter, förskola, serviceyta, utveckling av Burgårdsparken och åstråk längs med Mölndalsån. Den nya bebyggelsestrukturen och gatunätet är utformat i linje med den klassiska kvartersstadens uppbyggnad. Den tillkommande bebyggelsen bidrar till stadslivet, ramar in gaturummet och tillskapar kommunal service, bostäder och andra publika verksamheter.

Platsens centrala läge och närheten till noden Korsvägen ger ett stöd för en hög exploateringsgrad då det medför ett effektivt nyttjande av markresurser och goda möjligheter att nyttja kollektivtrafikläget som kraftigt kommer att stärkas. Genom områdets stora innehåll av allmänna och publika verksamheter ger läget invid Korsvägen många medborgare en möjlighet att nyttja verksamheterna.

Inom ramen för detaljplanen har intresset av ett effektivt markutnyttjande och stort innehåll ställs mot intresset av påverkan på kulturmiljöer, arkeologi, intrång i park, behov av kommunal service och en god stadsbild. Detaljplanen bedöms utifrån uppdraget utgöra ett väl avvägt förslag mellan de olika intressena där exploateringsgraden hålls hög och skälig hänsyn har tagits till de övriga intressen som påverkas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressenter.

I november 2024 fattade respektive nämnder och styrelser inriktningsbeslut kring planeringsinriktning som är förenat med genomförandet av ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet. Inriktningsbeslut har fattats i exploateringsnämnden, idrotts- och föreningsnämnden och av styrelserna för Higab AB och Got Event AB. Inriktningsbeslut

för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet har sedan fattats av kommunfullmäktige 2025-02-27.

Nedan beskrivs övergripande exploateringsekonomin, investeringsekonomin samt bolagens ekonomiska åtagande. Fördjupade underlag och beskrivningar av investeringarna finns till respektive nämnds och styrelses inriktningsbeslut.

Exploateringsekonomi

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats (gator, gång- och cykelvägar, park och natur), förrättningskostnader, ledningsomläggningar, marksanering, arkeologi, kompensationsåtgärder och eventuellt merkostnader för evakuering av förskolan.

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och exploateringsbidrag. Intäkterna påverkas av marknadsvärdet och antalet bostäder, kontor och verksamheter som planeras inom området. En viss andel av investeringarna för Burgårdsparken är skattefinansierade, då dessa investeringar anses tillgodose ett större geografiskt område utanför planområdet.

Exploateringsnämnden bedömer i nuläget exploateringsprojektets inkomster till mellan 200 och 450 miljoner kronor och att utgifterna för allmän plats och åtgärder som är nödvändiga för att möjliggöra planerad byggnation inom kvartersmark uppgår till mellan 300 och 550 miljoner kronor (år 2024). Exploateringsnämnden bedömer att ett troligt scenario är att utgifterna uppgår till cirka 350 miljoner kronor.

Exploateringsförvaltningens bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi ger ett negativt resultat. Den ekonomiska bedömningen ska ses tillsammans med Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan, som bedöms generera ett överskott. Den totala bedömningen för de båda projekten är att det finns möjlighet till en ekonomi i balans. Men det finns samtidigt en stor risk för ett negativt ekonomiskt resultat. Detta är dock en tidig ekonomisk bedömning med stora osäkerheter. Osäkerheterna kommer att minska successivt i takt med fortsatt planering och inför kommande genomförandebeslut.

Utfallet för den totala exploateringsekonomin ligger långt fram i tiden då utvecklingen sker etappvis och utbyggnaden bedöms pågå under minst 15 år. Genomförandet av detaljplanen innebär en ”framtung” ekonomi där stora investeringar behöver göras i ett tidigt skede, medan planerade inkomster kommer att genereras först längre fram.

En hög exploateringsgrad, samnyttjande och funktionsblandning är en bärande del av projektet. Trots att projektet eftersträvar ett effektivt marknyttjande krävs att prioriteringar mellan önskvärda funktioner görs. Centralbad, förskola och betydelsen av en serviceyta för Ullevi minskar möjligheterna till intäktsbringande byggrätter. Detta i kombination med att möta förväntningarna på höga hållbarhetsambitioner motiverar ett eventuellt negativt resultat.

För att möta förväntningarna på höga hållbarhetsambitioner ska de allmänna platserna utformas för att ge goda förutsättningar att uppnå samnyttjade och multifunktionella ytor, trygga platser, och utformning som bidrar till sociala värden med fokus på hälsa och rörelse och ett jämställdhets- och jämlikhetsperspektiv. De allmänna platserna kommer att ges en högre gestaltningsmässig kvalitet än vad som utgör normal standard för staden. Detta innebär att kostnader för utbyggnad allmän plats ligger över det normala.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av kommunala vatten-, dagvatten och spillvattenledningar.

Investeringsekonomi

Centralbad och sporthallar belastar idrotts-och föreningsförvaltningens investeringsbudget. Investeringskostnaden för centralbad och idrottshallar bedöms i nuläget till ca 2 800 – 3 400 mkr.

Investeringsmedel för kommunal service, förskola, belastar stadsfastighetsnämndens investeringsbudget. Stadsfastighetsförvaltningens investeringskostnad för uppförande av förskola i åtta avdelningar bedöms uppgå till mellan 100 – 119 mkr.

Kommunala följdinvesteringar

Eventuell upprustning av Gårdabron och eventuell utveckling av Burgårdsplatsen för att förstärka kopplingen mellan arenaområdet och den befintliga staden avses att hanteras inom ramen för den ordinarie investeringsplaneringen inom stadsmiljönämndens ansvarsområde.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget utgår ifrån Program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden, SBF-2023-00175. Den grönstruktur som är föreslagen i planprogrammet säkerställs genom detaljplaneplanförslaget. Burgårdsparken utvecklas för att uppfylla kriterierna för en stadsdelspark med fler vistelsevärden, mötesplatser och förbättrad tillgänglighet. Befintlig grönska bevaras så långt det är möjligt och utpekade mycket gamla träd skyddas med planbestämmelse. Parkens ekologiska värden utvecklas genom tillkommande planteringar med fokus på att stärka successionen i parken, samt komplettering med blommande och bärande arter. Död ved ska så långt det är möjligt tas hand om lokalt i parken, eller återbrukas i olika former i parken eller inom å-stråket. Å-stråket utmed Mölndalsån utgör en viktig funktion som ekologisk kantzon där den befintliga vegetationen till stor del bevaras och vistelsekvaliteter kan stärkas men då förläggas i lägen med lägre ekologisk status. I å-stråket tillförs mer vegetation, speciellt vid uppbreddningen av grönytan öster om det föreslagna centralbadet. Gatorna i området får i stor utsträckning trädrader och gröna inslag kommer finnas på förgårdsmarken mot årummet och tvärgatorna. Flera ytor som idag är hårdgjorda föreslås få ökade gröna värden, exempelvis genom anläggandet av förskolegård och bostadsgårdar.

Det nya centralbadet tar i anspråk en del av den södra delen av Burgårdsparken där gröna värden kommer att förloras, framför allt en förlust av stora uppvuxna träd. Genom förslaget påverkas även annan befintlig uppvuxen vegetation genom anläggandet av nya lokalgator, parkytor som även innehåller gång- och cykelvägar och ny stadsdelslekplats. Förlorade ekologiska värden ska så långt som möjligt kompenseras inom planområdet, exempelvis genom nyplantering av träd, men sammantaget kommer de ekologiska värden som påverkas genom planförslaget inte vara möjliga att kompensera fullt ut inom planområdet.

Planförslaget tillåter en hög exploateringsgrad med funktioner med många besökare. En hög exploateringsgrad och central placering av besöksintensiva verksamheter där det finns tillgång till mycket god kollektivtrafik är positivt utifrån ett ekologiskt perspektiv. För att ytterligare stärka detta tar staden fram en grön resplan med mål för ett hållbart resande för området.

Sammantaget bedöms planförslaget stödja en positiv utveckling genom att stärka platsens gröna kvaliteter och genom att planera i ett centralt kollektivtrafikhärläge. Den påverkan som sker på de ekologiska värdena bedöms kunna motiveras av de stora bidrag planförslaget ger för sociala värden för staden i stort samt att förslaget utifrån det mycket centrala läget ger ett effektivt utnyttjande av marken och i längden bidrar till mindre utsläpp från transporter.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att ett genomförande av förslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att det ska miljöbedömas. Det görs en miljökonsekvensbeskrivning av detaljplanen vilken ligger som bilaga till planhandlingarna.

Lokala mål, stadens miljö- och klimatprogram

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål om naturen, klimatet och människan samt tolv delmål. Nedan finns ett urval av exempel på hur planförslaget bidrar till delmål i miljö- och klimatprogrammet.

Det övergripande miljömålet för klimatet

Detaljplanen innebär en omfattande byggnation vilket med konventionellt byggande innebär stora koldioxidutsläpp. Detta gör det svårt för detaljplanen att bidra till det övergripande miljömålet för klimatet: att minska utsläppen och så snabbt som möjligt nå nollavtryck. Stadsbyggnadsförvaltningen förordar koldioxidsnålt byggande och att genomförande av detaljplanen tar fasta på hållbarhetsprogrammets mål 3 *Hela evenemangsområdet blir cirkulärt* och mål 5 *Klimatomställning som utvecklingskraft*. Läs mer under rubriken Hållbarhetsprogram.

Arbeta för renare hav och sjöar

Detaljplanområdet ligger i direkt anslutning till Mölndalsån som har måttlig ekologisk status. Den ekologiska kantzonen bevaras till stor del i förslaget. Området planläggs som naturmark och strandskydd inträder. Detaljplanen hanterar fördröjning och rening av dagvatten samt försämrar inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt, vilket bidrar till indikatorn att andel ytvattenförekomster med god ekologisk status ska vara 100 % år 2030.

Kvalitetsfaktorn fisk bedöms till måttlig status, eftersom mycket stora delar av vattenförekomsten saknar naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur. Vattendragets flöden är dessutom påverkade på ett sätt som är negativt för fiskbestånden eftersom vattenförekomsten är påverkad av markavvattning.

Öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön

Detaljplanen planlägger både Burgårdsparken och å-stråket, inklusive ekologiskt funktionell kantzon, som park eller naturmark. Det är tänkt att delar av kantzonen och delar av Burgårdsparken ska bevaras som mer orörd natur.

Detaljplanen bidrar också till delmålet och indikatorn att andel kommunala bolag och förvaltningar som arbetar med skötsel och utveckling av utemiljöer, i syfte att främja biologisk mångfald ska vara 100 % år 2030. Detta genom de olika förvaltningarnas arbete med utformningen av förskolegård och utformningen av taklandskap ovanpå centralbadet.

Den totala mängden faktisk parkyta minskar något genom planförslaget, knappt 0,1 hektar.

Göteborgs Stad minskar energianvändningen i bostäder och lokaler

I den tillkommande exploateringen som kommer att markanvisas har staden möjlighet att ställa krav på energieffektivitet. Det ger möjlighet att bidra till delmål 1 och indikatorn för minskning av primärenergianvändning per invånare inom kommunens gränser och per kvadratmeter i Göteborgs lokaler och bostäder.

Göteborgs Stad producerar enbart energi av förnybara källor

Inför samråd av detaljplan har möjligheten till solceller på centralbadets tak utretts översiktligt. Solceller skulle kunna bidra till förnybar el lokalt.

Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter

Föreslagen utveckling har mycket god tillgång till kollektivtrafik och bidrar till en väl utbyggd infrastruktur för gång och cykel. Placering av centralbad och bostäder i detta centrala läge har goda förutsättningar för en minskad andel bilresor jämfört med en placering i ett mer perifert läge. Delmålet bedöms kunna påverkas positivt.

Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från inköp

Inom markanvisningen kan staden också ställa krav på livscykelperspektiv för att minska utsläpp av växthusgaser vid nyexploatering. Detta bidrar till delmålet och indikatorn för utsläpp av växthusgaser ur ett livscykelperspektiv från ny- och ombyggda byggnader i egen regi samt vid nyexploatering på mark med markanvisningar.

Säkra en god luftkvalitet för göteborgarna

Planförslaget innebär utveckling i ett läge med mycket god kollektivtrafik och där stora besöksintensiva verksamheter placeras i direkt närhet till kollektivtrafiknoder vilket bedöms påverka målet positivt då det medverkar till att minska andelen bilresor. Detaljplanen uppnår miljö kvalitetsnormer för luft och bidrar till indikatorer om att Göteborgs Stad säkerställer att luftkvaliteten vid förskolegårdar och bostäder uppfyller det nationella miljömålet för frisk luft med avseende på kvävedioxid och partiklar.

Säkra en god ljudnivå för göteborgarna

Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser med avseende på buller. Buller kommer öka i området med tillkommande trafik och tekniska installationer.

Säkra tillgången till grönområden och nyttja ekosystemtjänster

Andelen park minskar något inom området. Dock föreslås utveckling av Burgårdsparken med förbättrade entréer och etablering av en stadsdelslekplats vid den östra entrén. Åstråket bevaras till stora delar och utvecklas med fler vistelsekvaliteter.

Detaljplanen tillför nya bostäder med närhet till Burgårdsparken vilket bidrar till delmålet och indikator att andel invånare med tillgång till grönområde större än 0,2 hektar inom 300 meter är 100 %. Detaljplanen bidrar till delmålet även genom indikator att förskolegården utformas med en grönytefaktor som är 0,25.

Hållbarhetsprogram

På grund av projektets komplexitet och behov av samverkan mellan många aktörer organiserar stadsledningskontoret stadens arbete i form av ett samverkansprogram. I samverkansprogrammet ingår Higab AB, Got Event AB, exploateringsförvaltningen, idrotts- och föreningsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen. Inom samarbetet

pågår arbete med att ta fram ett hållbarhetsprogram som konkretiserar mål både avseende social och ekologisk hållbarhet. Detta görs i linje med stadens mål och ambitioner som uttrycks i ett flertal olika beslutade program, till exempel Miljö- och klimatprogrammet, för att nå en ökad effekt inom viktiga hållbarhetsområden.

Hållbarhetsprogrammet gäller för hela planprogramområdet och sträcker sig genom alla faser av projektet, från planering till genomförande, drift och evenemang.

Hållbarhetsprogrammet är uppbyggt utifrån fem målområden baserat på en analys av området och stadsutvecklingsprojektets innehåll och omfattning.

Genom arbetet med hållbarhetsprogrammet ges ytterligare förutsättningar att hållbarhetsfrågor får stort fokus genom hela projektet och vidare till användning.

De fem hållbarhetsmålen omfattar områden där det finns tydliga synergieffekter att hämta av att arbeta gemensamt med stor potential att uppnå kvalitativa värden och/eller där det finns stor potential att göra kostnadsbesparingar ur ett livscykelperspektiv.

Hållbarhetsmålen implementeras genom konkreta åtgärder av aktörerna i Samordningsprogrammet - Program Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet. Åtgärderna kan vara av skiftande karaktär, som utformning av byggnader och miljöer, processmässiga aktiviteter, innehåll och utbud, avtal, hyresmodeller, intressentsamverkan/dialog eller samverkansprojekt med näringslivet. Genom inriktningsbeslut skapas förutsättningar för fortsatt arbete och implementering av hållbarhetsmålen.

Hållbarhetsprogrammet kommer inte vara klart inför samråd av detaljplan. Efter samråd kan frågorna fördjupas avseende hur planhandlingarna skapar möjlighet för de åtgärder som hållbarhetsprogrammet föreslår.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. En social konsekvensbeskrivning och barnkonsekvensanalys genomförs integrerat med arbetet med planprogrammet och detaljplanerna. Syftet är att beskriva vilka sociala värden och behov som finns. Inom ramen för planprogrammet har utredningen ”Konsekvensanalys sociala perspektiv och barnperspektiv” 2024-02-09 tagits fram. Analysen utfördes genom studie av tidigare genomförda dialoger, trygghetsvandringar och rapporter som berör området, studier av statistik och geografisk information, två platsbesök, tre workshops med tjänstepersoner, en dialog med elever från angränsande grundskola, deltagande på skissmöten för planprogrammet. Utöver konsekvensanalysen har föreningar med ungdomsverksamhet i området varit inbjudna till en dialogpromenad som genomfördes under samrådstiden för planprogrammet. Två föreningar deltog med ungdomar mellan 14–18 år. Fortsatt arbete kring social konsekvensbeskrivning och barnkonsekvensanalys kommer att fortgå under detaljplanearbetet och fördjupas till granskningsskedet.

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

stråk genom Burgårdsparken som ansluter mot Gårda via en ny gång- och cykelbro över Mölndalsån och kopplar Gårda närmare centrala staden. Gående och cyklister prioriteras vilket är positivt för barns hälsa och trygghet. Det är också positivt med utvecklingen av blandstad med bostäder som bidrar till att skapa vardagsliv i området vilket ökar tryggheten.

Negativa effekter uppstår främst då området inte bidrar till att lösa bristen på förskolor och skolor i centrala staden samt att förslaget ianspråktar mark som idag används för idrott. Bristen på skolor och förskolor är inte en konsekvens isolerad till planförslaget, utan beror på att det råder brist på möjliga platser för skol- och förskoleetableringar i centrala staden. Stadsbyggnadsförvaltningen har fått ett uppdrag att i samarbete med grundskoleförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och förskoleförvaltningen samt Higab för att utreda förutsättningarna för att inom befintligt lokalbestånd möta tillkommande såväl som befintliga behov av grund- och förskolelokaler i området samt centrala staden så att förutsättningar för bostadsbyggandet ska kunna öka i området. Möjligheter till att åstadkomma skola i närområdet för F-6 i inom stadens befintliga lokalbestånd utreds vidare inför granskning av detaljplanen.

Frågan om ersättning för Valhalla IP åligger idrotts- och föreningsnämnden att hantera och är en förutsättning för genomförandet av detaljplanens förslag, men omfattas inte av detaljplanen i övrigt.

Ett av detaljplanens syften är att stärka entréer och tillgängligheten till Burgårdsparken och höja dess kvalitet med en lekplats. Socialförvaltningen har behov för bemanning av actionparken och att skapa en trivsamt mötesplats för unga. För att åstadkomma detta kommer en paviljongbyggnad att uppföras i Burgårdsparken. Ett dialogmöte med unga som utövar föreningsidrott i evenemangsområdet har genomförts i samband med planprogrammets samråd.

Sammantaget bedöms planförslaget ha mycket stora positiva effekter på de sociala värdena, både lokalt för platsen och för staden i stort.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Kvalitetsprogram
6. Miljökonsekvensbeskrivning
7. Kommunfullmäktiges och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden förslås besluta om samråd för Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan inom stadsdelen Heden. Förvaltningen har tillsammans med övriga förvaltningar tagit fram ett planförslag och förvaltningen bedömer nu att förslaget kan skickas ut på samråd.

Samrådet beräknas kunna äga rum under april till maj 2025.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget inom stadsdelen Heden, cirka 1 kilometer sydöst om Göteborgs centralstation, och är en del av evenemangsområdet i Göteborg.

Detaljplanens övergripande syfte är att stärka områdets kvaliteter och funktioner som event- och idrottsområde, samt att utveckla evenemangsområdet till en levande blandstad.

Planförslaget innebär att en förskola och idrottsanläggningen Valhalla IP rivs och ersätts med en ny bebyggelse och gatunät som är utformat i linje med den klassiska kvartersstadens principer. Den tillkommande bebyggelsen bidrar till stadslivet genom att rama in gaturummet och tillskapar kommunal service, bostäder och andra publika verksamheter.

I den södra delen av detaljplanen möjliggörs för en större bad- och sportanläggning, även kallat Centralbadet, med en byggnadsarea på cirka 15 000 kvadratmeter. Byggnadsarean är uppdelad i två byggnadskroppar för att inordna sig i kvarterstadens kvartersstorlek. Volymmässigt är den östra byggnadskroppen lägre än den västra för att anpassas i skala mot Gårda. Nockhöjden är +35 meter med en ytterligare nedtrappning mot Gårda i öster. Den västra byggnadskroppen tillåts en högre nockhöjd upp till +50. Gestaltningen av byggnadskropparna kommer att utvecklas i en arkitektävling som idrotts- och föreningsförvaltningen håller i, vilken pågår parallellt med samrådet för detaljplanen. Bassängplanet ligger på plan två för att möjliggöra att gatuplanen kan innehålla fler utåtriktade verksamheter. Byggnadskropparna ligger längs med Valhallagatan som tillsammans med bebyggelsen som föreslås tillkomma söder om Valhallagatan stärker upp gaturummet. Ett tydligt stadsrum med entréer till verksamheter bidrar till en mer levande stadsmiljö. Mellan byggnadskropparna anläggs en ny nordsydlig gata som kopplar samman Valhallagatan i söder med Levgrensvägen i norr.

Längs med den nya nordsydliga gatan och norr om Centralbadet möjliggörs för bostadsbebyggelse med verksamheter i bottenvåningen. Byggnaden väster om gatan närmast Burgårdsparken innehåller cirka 60 lägenheter och är fördelade på sju våningar plus inredd vind. Bebyggelsen öster om gatan mot Mölndalsån innehåller cirka 200 bostäder och bygger vidare på stenstadens karaktär med en sluten kvarterstruktur i sju våningar plus inredd vind. Mot Mölndalsån eftersträvas att kvarteret speglar Gårdas historiska brokighet genom varierade fasader och taklandskap och kvarteret trappar därför ner i våningsantal mot årummet.

Norr om bostadskvarteren föreslås en öst-västlig gata där planområdet sluter an mot en planerad ny gång- och cykelbro över Mölndalsån och där en ny gångväg genom Burgårdsparken skapar ett stråk som kopplar samman Blekeallén i Gårda med Engelbrektsgatan i väster. I detta lokalt väl integrerade läge föreslås en ny entré till

Burgårdsparken med en stadsdelslekplats. Norr om den öst-västliga gatan föreslås en yta för kommunal service (skola) som enligt gällande riktlinjer om friyta kan nyttjas som 8 avdelningar förskola. Placeringen av byggnaden är reglerad till den nordvästra delen av byggrätten och ansluter därmed både mot gatan och den norra kvartersgränsen. Om byggnaden inte upptar hela gränsen mot norr och väster ska skydd mot buller uppföras, till exempel genom plank eller komplementbyggnader. Dessa kan också bidra till att definiera gaturummet. Byggnaden föreslås i tre våningar och utgör en övergång från stenstadens skala till landerimiljön som finns nordväst om förskolan.

I den norra delen av planområdet bekräftas dagens nyttjande av platsen. Den så kallade serviceytan är av stor vikt för både Ullevi och de nya arenornas funktion. Den behövs för bland annat behovet av produktionsytor för arrangörer såsom uppställning av trailers och andra fordon i samband med konserter. Ytan används också som evenemangsplats vid festivaler och sportevenemang. Serviceytan är också en viktig förutsättning i Ullevis publikutrymning i samband med konserter.

Burgårdsparkens sociala och ekologiska värden stärks och entréerna till parken tydliggörs. Bredvid actionparken möjliggörs för en ny byggnad på cirka 200 kvadratmeter för socialförvaltningens behov, vilket stödjer verksamheten och bidrar till trygghet på platsen.

Längs med Mölndalsån förstärks åstråket med bredare gång- och cykelbana inom område planerad för park och parkmiljön breddas utanför bad- och sportanläggningen. I vissa lägen längs Mölndalsån möjliggörs för fler sociala ytor och i andra delar säkerställs skyddet för befintliga träd och den ekologiska kantzonen.

Styrande dokument

Förslaget överensstämmer huvudsakligen med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Utifrån markanvändningskartan i översiktsplanen innebär förslaget ett mindre avsteg då en begränsad del av området som är utpekad som stadsdelspark tas i anspråk för bebyggelse, både av centralbadet och bostäderna. Detta kompenseras i viss mån av upprustning med nya entréer till parken och stadsdelslekplats i den östra delen av parken.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnad ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Detaljplanen gör avsteg från TTÖP avseende höga flöden med föreslagen garagedfart för bostadsbebyggelse och byggnadens konstruktion som kommer hamna under +3,2 meter.

Gällande detaljplaner.

- För området gäller detaljplan akt 1480K-II-4209 som vann laga kraft 1995-01-12 och anger kulturresevat inom kvartersmark vid Landeriet samt park öster och väster om Landeriet och lokalgata vid Levgrensvägen inom allmän plats.

Genomförandetiden har gått ut 2000-01-12. Kvartersmark för kulturreseptatet ingår inte i aktuell detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan.

- För området gäller detaljplan akt 1480K-II-4068 som vann laga kraft 1993-06-03 och anger mångbiograf inom kvartersmark samt park inom allmän plats. Genomförandetiden har gått ut 1998-06-03. Kvartersmark för mångbiograf ingår inte i aktuell detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan.
- För området gäller detaljplan akt 1480K-II-4898 som vann laga kraft 2007-10-04 och anger aktivitetspark inom allmän plats. Genomförandetiden har gått ut 2012-10-04.
- För området gäller stadsplan akt 1480K-II-2728 som vann laga kraft 1951-10-05 och till största del anger park, med möjlighet till lek och idrott. Stadsplanen medger också mindre ytor för gata, plantering och parkering inom allmän plats. Bebyggelsen regleras som allmänt ändamål och syftade till att möjliggöra främst skolor. Genomförandetiden har gått ut.
- För området gäller stadsplan akt 1480K-II-3152 som vann laga kraft 1965-12-10 och till anger allmän plats gata från Gårdamotet, över Mölndalsån och vidare under Burgårdsparken som en del av Engelbrektsleden. Genomförandetiden har gått ut.

Vid ny planläggning inträder strandskydd inom 100 meter från Mölndalsån. Strandskyddet upphävs för både kvartersmark samt gatu- och parkmark inom 100 meter från vattenområdet. Inom ekologisk kantzon som planläggs som naturmark inträder strandskydd.

Ett förslag till samrådshandling för detaljplan har tagits fram.

Ärendets handläggning

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

Detaljplanen är av större karaktär med avseende på betydelse för hela staden och regionen, detaljplanen är även av karaktären att den ska miljöbedömmas, planförslaget avviker även till viss del från översiktsplanen genom att bad- och sportanläggningen omfattar ytor som anges som park och rekreation. Planen bedöms därmed vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige beslutade 2022-04-28 att Byggnadsnämnden får i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra ett centralbad och stadsutveckling norr om Valhallagatan.

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

- | | |
|----------------------|--|
| SBN 2025-02-25 | 1. Godkänna samrådsredogörelse för program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden. |
| | 2. Godkänna program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden. |
| SBN 2024-06-18 § 451 | 1. Genomföra samråd om program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden. |

2. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att, i samverkan med grundskoleförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och förskoleförvaltningen och Higab AB, utreda förutsättningarna för att inom befintligt lokalbestånd möta tillkommande såväl som befintliga behov av grund- och förskolelokaler i området samt centrala staden. Förutsättningarna för att på detta sätt kunna öka bostadsbyggandet inom planområdet ska redovisas.

Program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Miljöpåverkan

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2023-09-22 av Arvid Törnqvist, enhetschef Centrum Öst. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska miljöbedömas.

Kommunen bedömer att platsens känslighet främst är kopplad till närheten till Mölndalsån (som har måttlig ekologisk status), påverkan på rödlistad art samt riksintresse för kulturmiljövården, Göteborgs innerstad (O 2:1–5) och Gårda (O 2:4). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om inriktning för det fortsatta arbetet med miljökonsekvensbeskrivningar. Utöver detta lyfter länsstyrelsen att det är viktigt att miljökonsekvensbeskrivningen även behandlar markmiljö, kulturmiljö, natur, risk för skred och ras, samt miljökvalitetsnormer för luft och miljökvalitetsnormer för vatten, både ekologisk och kemisk status.

En miljökonsekvensbeskrivning är framtagen till samrådsskedet. Denna visar på att frågor kring markmiljö, luft och rekreation bedöms påverkas positivt vid ett genomförande av planförslaget under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs. Naturmiljö och buller bedöms påverkas svagt negativt och vattenmiljö och dagvatten bedöms påverkas måttligt negativt i det fall åtgärder genomförs.

Sammantaget bedöms förslaget ge måttliga negativa konsekvenser för områdets kulturmiljövården kopplade till enskilda objekt samt stads- och landskapsbild och bebyggelsekaraktär. Föreslagna skyddsåtgärder behöver beaktas för att mildra de negativa konsekvenserna för kulturmiljön.

Planförslaget bedöms påverka Riksintressen för kulturmiljövården Göteborgs innerstad [O 2:1-5] samt Gårda [O 2:4]. För riksintresset Göteborgs Innerstad bedöms planförslaget ge måttliga negativa konsekvenser. För riksintresse Gårda bedöms planförslaget, utan skyddsåtgärder, ge medelstora till stora negativa konsekvenser. Med nuvarande underlag till planförslaget går det inte att utesluta att påtaglig skada på riksintressena kan uppstå. Förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder vidtas kommer de negativa konsekvenserna för Riksintresset Göteborgs innerstad och Riksintresset Gårda att minska så att påtaglig skada på riksintresset inte uppstår. Det behöver dock göras en ny bedömning i kommande planskede om hänsyn och åtgärder genomförts i tillräcklig omfattning.

Föreslagna åtgärder innefattar bland annat anpassning av tillkommande bebyggelse i anslutning till Gårdas karaktär för att minska negativ påverkan. Bebyggelse föreslås gestaltas så att det går att koppla ihop ny bebyggelse med riksintressets industri- och fabrikskaraktär. Inför detaljplanens granskningsskede, när bidrag från kommande arkitektävling är framtagna, föreslås att en antikvarisk konsekvensbedömning tas fram. En ny bedömning krävs i kommande planskede om hänsyn och åtgärder genomförts i tillräcklig omfattning.

Exploateringsgrad

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

Platsens centrala läge och närheten till noden Korsvägen ger ett stöd för en hög exploateringsgrad då det medför ett effektivt nyttjande av markresurser och goda möjligheter att nyttja kollektivtrafikläget som kraftigt kommer att stärkas. Genom områdets stora innehåll av allmänna och publika verksamheter ger läget invid Korsvägen många medborgare en möjlighet att nyttja verksamheterna. För att nå en så hög måluppfyllelse som möjligt för uppdragets alla delar föreslås en hög exploateringsgrad vilket även är i linje med kommunfullmäktiges uppdrag för att arbeta för förbättrad totalkalkyl och planera för hög övrig exploatering på arenakroppen.

Inom ramen för detaljplanen har intresset av ett effektivt markutnyttjande och stort innehåll ställs mot intresset av påverkan på kulturmiljöer, arkeologi, intrång i park, behov av kommunal service och en god stadsbild. Detaljplanen bedöms utifrån uppdraget utgöra ett väl avvägt förslag mellan de olika intressena där exploateringsgraden hålls hög och skälig hänsyn har tagits till de övriga intressen som påverkas.

Övrig exploatering på arenakroppen och förbättrad totalkalkyl

Förvaltningen har utifrån kommunfullmäktiges uppdrag om att öka exploateringsgraden på arenakroppen prövat möjligheten att öka exploateringen på Centralbadet. Flera alternativ har studerats med olika lägen och ändamål. En omvärldsbevakning, bland annat i Stockholm och i Partille, har skett för anläggningar där bad planeras att uppföras kombinerat med kontor och bostäder. De bad som studerats är i mindre skala och blandningen av verksamheter bedöms öka komplexitetsgraden vilket kan få till följd att byggtiden ökar. Kombinationen mellan andra användningar och bad är relativt oprövat i Sverige. Det finns också en stor utmaning med samnyttjande där byggnaden för badet har en annan livscykel än de andra konstruktionerna vilket kan försvåra framtida renoveringar och ombyggnader av badet. Det är därför troligt att en ökad byggrätt inte skulle leda till en förbättrad totalkalkyl eftersom komplexitetsgraden skulle öka. I prövningen som skett tillsammans med idrott och föreningsförvaltningen har alternativ att integrera och samförlägga bad med skola och bostäder därför avfärdats. Projektet har även prövat en större kontorsbyggnad på Centralbadets tak men denna har avfärdats mot bakgrund av den påverkan som skulle ske på stadsbilden och kulturmiljön i Gårda. Det ändamål som bedöms påverka badanläggningen minst är användningen kontor, annan idrottsverksamhet samt användningen centrum i bottenplanet. Arbetet har resulterat i att det bästa sättet att öka exploateringsgraden därför är att förlägga sporthallar tillsammans med Centralbadet alternativt med en mindre andel kontor. Sporthallarna har tidigare föreslagits i *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan*. Genom att samla idrotts- och föreningsförvaltningens anläggningar inom samma byggnad skapas

positiva samlokaliseringseffekter så som att entréer och omklädningsrum kan samnyttjas samt att driften av anläggningarna kan effektiviseras. Genom flytten av sporthallarna frigörs exploateringsmöjligheter för blandstad längs med Skånegatan i den intilliggande detaljplanen och bidrar därmed samlat till en förbättrad totalkalkyl.

Anpassningar av Centralbadet

I enlighet med Översiktsplan för Göteborg (2022) och Budget för 2024 tar detaljplanen utgångspunkt i en kvartersstadsstruktur. Bad- och sportanläggningens kommer att vara Skandinavien's största bad och dess storlek är utmanande att inordna i en kvartersstadsskala. Badet är därför delat i två byggnadskroppar vilket möjliggör för en genomgående nordsydlig gata mellan Levgrensvägen och Valhallagatan. Detta ger även strukturella förutsättningar för att skapa en kvartersstad norr om badanläggningen. Delningen får konsekvenser för investeringsekonomin för badanläggningen då byggkostnaderna ökar. Delningen får även påverkan på logistiken inom badet med förbindelsegångar över gatan. De fördelar som skapas med en delad badkropp bedöms ändå överväga nackdelarna.

Badets storlek och placering medför ett intrång i Burgårdsparkens södra delar och vegetation och ett fornlämningsområde påverkas. Mötet mellan parken och Centralbadet kommer vara en viktig fråga för arkitekttävlingen samt den fortsatta plan- och bygglovsprocessen. Förvaltningen bedömer att intresset av att tillskapa ett bad som inrymmer alla de funktioner som efterfrågas väger tyngre än intresset av att bevara hela parkområdet och den påverkan som sker på fornlämningsområdet.

På grund av bland annat insynsproblematisering innehåller badanläggningar många fasader som inte är öppna mot omgivningen. Det betyder att en badanläggning som bidrar med stora sociala värden för staden samtidigt är en byggnad som lokalt skapar många baksidor och är svårintegrerad i en central stadsmiljö. Därför är badbassängerna placerade på våning två och gatumiljön kan fyllas av verksamheter. Att lyfta upp bassängplanet ger även positiva ekonomiska effekter för idrotts- och föreningsförvaltningen då teknikutrymmen inte behöver anläggas i ett källarplan. Att bassängplanet ligger ovan marknivå ger dessutom bättre förutsättningar att ha fönster från bassängerna med utblickar mot natur, men utan insyn från gata.

Den ökade exploateringsgraden och höjningen av bassängplanet ger negativa effekter på påverkan på stadsbild och kulturmiljö då byggnadskroppen blir högre. För att minimera påverkan på riksintresse Gårda föreslås den ökade exploateringsgraden med tillkommande sporthallar tillkomma mot väster. Närmast Gårda föreslås byggnaden gå ner i skala och förutsättningen för hur badet möter Gårda kommer vara en betydande fråga i den arkitekttävling som genomförs parallellt med detaljplanen. Detaljplanens bestämmelser visar i samrådsskedet bara en intention och kommer att behöva preciseras efter tävlingen i arbetet med granskningshandlingen.

Norra området, effektivt markutnyttjande och samnyttjan

Norr om Centralbadet finns flera konkurrerande intressen av marken. De intressen som vägts in under skissarbetet är bland annat, önskemål om kommunal service, kulturmiljön kring Landeriet Stora Katrinelund, arenornas behov av serviceyta, fler bostäder, intrång i Burgårdsparken, ett grönt stråk mellan Burgårdsparken och Mölndalsån samt intresset av en allmän nordsydlig gata och ett åstråk längs med Mölndalsån. Projektet har prövat

flertalet möjligheter för lösningar norr om badet och kunnat konstatera att ytan inte kan tillgodose alla anspråk som finns.

Tidigare i processen har frågan kring samnyttjande mellan skoländamål och serviceytan prövats men inte visat sig möjlig. Förvaltningen har även prövat möjligheten med att inrymma bostäder tillsammans med föreslaget förskolekvarter. Att införa fler bostäder på platsen vid förskolan bedöms tillföra positiva värden för området i stort då fler boenden kan befolka området kvällstid och tillföra trygghet på platsen. Att avvara en del av det förskolekvarteret för bostäder skulle dock medföra att ytan för möjlig serviceyta minskar alternativt att intresset med kommunal service gällande förskola inte kan tillgodoses för denna detaljplan och för bostadsinnehållet i *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan*. Att bygga bostäder i direkt anslutning mot serviceytan medför också att risken för störningar från evenemangsverksamheter ökar. Detta gäller särskilt evenemangsverksamheten som sker kvälls- och nattetid då bostäderna är befolkade tillskillnad mot förskoleverksamheten som inte har en aktiv verksamhet på den delen av dygnet.

Förvaltningen har även prövat förskoleändamålet i andra delar av planområdet och att den norra ytan helt innehåller bostäder, detta påverkar det totala antalet bostäder kraftigt då en byggnad i denna del av planområdet behöver förhålla sig till kulturmiljön intill Stora Katrinelund och därmed inte kan gå upp i höjd på samma vis som i andra delar i planområdet.

För att ytterligare effektivisera markutnyttjande föreslås en grön koppling mellan Mölndalsån och Burgårdsparken ske i den södra delen av förskolegården i stället för att ske inom allmän plats. Genom denna samförläggning av funktioner utnyttjas marken mer effektivt och en förskolegård med tillräcklig yta för åtta avdelningar kan tillskapas samtidigt som en serviceyta kan uppnå ca 10 000 kvadratmeter. Förvaltningen bedömer att tillgodose cirka 10 000 kvadratmeter serviceyta väger tungt då Ullevis och de nya arenornas intresse av en fungerande serviceyta anses avgörande för deras funktion. Att öka serviceytan hade krävt att förskoleavdelningar hade kunnat tillskapas utanför området vilket i nuläget inte har bedömts möjligt. Sammantaget landar förvaltningen i att föreslagen markanvändning ger en hög andel bostäder, tillgodoser behovet av kommunal service och att evenemangens behov av serviceyta kan tillgodoses.

Projektet har även undersökt andra former av samnyttjande för att skapa ett effektivt marknyttjande. Gatan intill den föreslagna Serviceytan föreslås kunna stängas av och är utformad för att kunna nyttjas som serviceyta. Gatunätets rutnät möjliggör för rundkörningar kring kvarter och skapar en robust struktur.

Arkeologi

Förvaltningen bedömer att bebyggelse på båda sidor om den tillkommande nordsydliga gatan är av stor vikt för att skapa trygghet på platsen. En arkeologisk undersökning som visar på fornlämningar på den södra höjden i Burgårdsparken är genomförd. Det rör sig om gravar och en offerplats från förhistorisk tid. Under projektets gång har det tidigare föreslagits en större bostadsbebyggelse med parkeringsanläggning, denna utformning skulle troligen kräva en slutundersökning av gravfältet i delar eller hela fornlämningen. Byggnaden intill Burgårdsparken har därför omarbetats till att inte göra samma intrång i berget och parken. Exploateringsgraden har därigenom minskats genom färre bostäder, men det har även påverkat en tidigare föreslagen parkeringslösning som avsåg att försörja

bostäderna i angränsande *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan*. För att det ska bli en trygg och levande stadsdel med blandstad behövs en viss mängd av bostäder förvaltningen anser att föreslagen utveckling ihop med eventuell bostadsutveckling i Gårda fortsatt innebär en god möjlighet att få till en sammantagen god boendemiljö. Förvaltningen anser att avvägningen mellan intrånget i Burgårdsparken är motiverad då de mervärden som bostäderna ger till platsen överväger de negativa konsekvenser som uppstår.

Göteborgs utvidgade innerstad

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016–2018 på uppdrag av byggnadsnämnden och fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att förslaget är förenligt med historisk stadsplaneanalys avseende föreslagen rutnätsstruktur och kvartersindelning. Planförslaget avviker i den norra delen av planområdet där Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad föreslår kvartersbebyggelse på serviceytan. Planförslaget innehåller heller inte en centralt belägen park centralt mellan Mölndalsån och Burgårdsparken som återfinns i Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad.

Översiktsplanen och budget

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen. Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget.

Förvaltningen bedömer att detaljplaneförslaget följer kraven från översiktsplanen och stadens budget för flerbostadshusen. Dock är den föreslagna bebyggelsen placerad mellan riksintressen för kulturmiljövård Göteborgs innerstad och Gårda som är av olika karaktär, planförslaget behöver förhålla sig till dem för att minska dess påverkan. Även uppförande av ett nytt centralbad är förenligt med översiktsplanens intentioner för detta område, men tar utpekad parkmark i anspråk.

Längs Mölndalsån finns ett reservat för framtida permanent högvattenskydd, Gullbergsån och Mölndalsån. Detaljplanen har utgått från planeringsnivåer enligt Hydromodellens resultat och det som gäller i TTÖP samt alternativet utan portar och utan fullt utbyggt styr- och reglersystem. Detta innebär planeringsnivå för byggnad +3,2 meter över havets nivå och planeringsnivå för framkomlighet +2,8 meter över havets nivå. Detaljplanen gör avsteg från TTÖP avseende höga flöden med tillåtet garage för bostadsbebyggelse. Garagets konstruktion och entré ligger under +3,2 meter som är rekommenderad planeringsnivå för byggnad. En riskanalys behöver genomföras i kommande arbete inför granskning. Däremot är gatorna i området höjdsatta så att de klarar både skyfall och höga flöden.

Barnperspektiv

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Planförslaget möjliggör för en ny byggnad i Burgårdsparken. Byggnaden ska möjliggöra för verksamhet som stödjer aktiviteter i Burgårdsparken och Actionpark. Ur

trygghetsperspektiv är det bra om det är mycket god insyn. Parken ska även rustas upp och en staddelslekplats ska anläggas.

Detaljplanen möjliggör för bostäder vilket innebär ökat behov av service. Planen bedöms generera ett behov av 53 skolplatser och 65 förskoleplatser. Förskoleplatser tillgodoses inom aktuell plan. En yta för kommunal service (skola) som enligt gällande riktlinjer om friyta kan nyttjas som 8 avdelningar förskola föreslås i området. Detta ersätter de fyra avdelningar som rivs i samband med badets uppförande samt tillgodoser behovet som tillkommer från den nya bostadsbebyggelsen i den aktuella detaljplanen samt i angränsande Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan. Skolplatser förutsätts kunna tillgodoses i närområdet.

En möjlig lösning för grundskola på längre sikt är att omlokalisera Bernadottegymnasiets verksamhet, vilket skulle kunna möjliggöra en omställning av befintlig byggnad till grundskola F-6. Lösningen kräver omlokalisering av befintliga förskoleavdelningar som ligger inom fastigheten idag samt att tillräcklig friyta kan tillgodoses. Kompensatoriska åtgärder kan tillämpas. Nya lokaler för Bernadottegymnasiet behöver kunna tillgodoses i närområdet. Att omlokalisera Bernadottegymnasiet och förskola för att tillskapa en F-6 skola i området kommer utredas vidare fram till granskning av stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med stadsfastighetsförvaltningen och berörda verksamhetsförvaltningar. Att tillskapa en F-6 skola i närområdet skulle även bidra till att lösa kommande skolbehov som genereras av bland annat planprogram för Gårda. Skulle det visa sig att omlokaliseringen inte är genomförbar, är andrahandsalternativet att omhänderta evenemangsområdets behov genom att pröva om det går att utöka den skola som planeras i pågående *Detaljplan för kommunal service mm vid södra Gibraltargatan*.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan