

Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan, inom stadsdelen Heden i Göteborg

PLANBESKRIVNING

Beslutshandling inför samråd

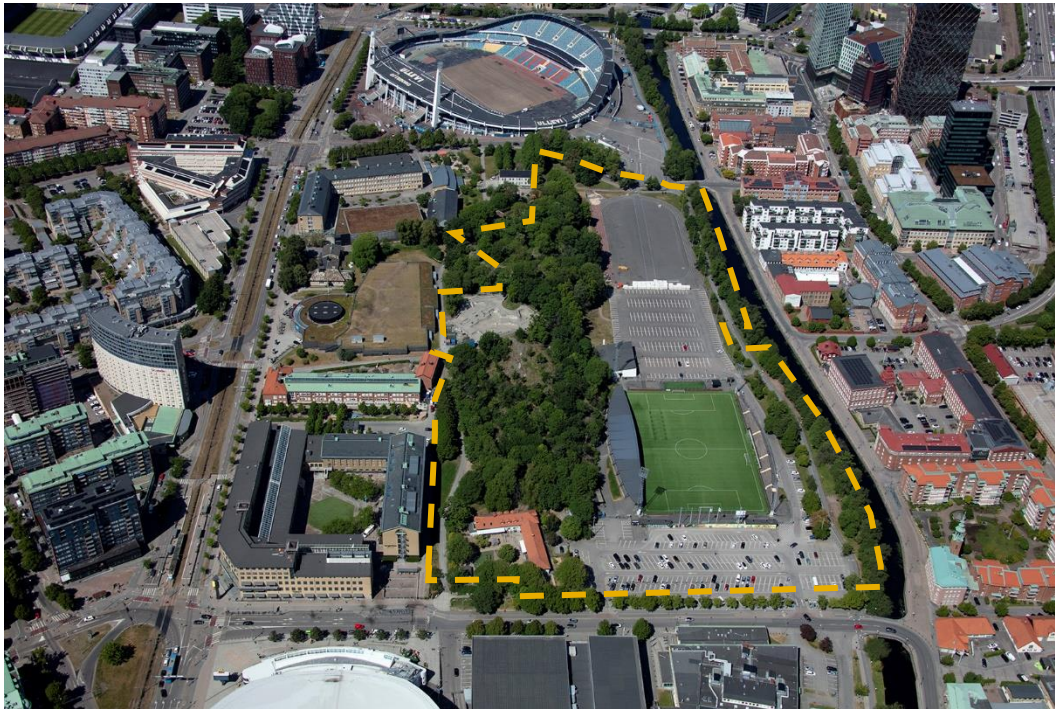


Illustration över möjlig utformning av planförslaget. I bakgrunden syns även byggnader från detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan samt detaljplan för Svenska Mässan. (Krook och tjäder, 2025)

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
ÄRENDEINFORMATION	3
SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	7
DETALJPLANENS SYFTE	8
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	9
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	9
HUVUDMANNASKAP	12
GENOMFÖRANDETID	12
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	14
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	49
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	53
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	61
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	61
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	66
SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	81
KONSEKVENSER	95
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	95
STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING	101
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	101
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	101
PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	106
UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD	108
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	110
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	111
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	111
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	111
TEKNISKA FRÅGOR	113
EKONOMISKA FRÅGOR	124
ORGANISATORISKA FRÅGOR	125
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING I GENOMFÖRANDET	127
UPPLYSNINGAR	128
ÖVRIGT	128
PLANERINGSUNDERLAG	129

Inledning



Figur 1 1 Bild visar flygfoto över planområdet. Gul streckad linje markerar planområdet.

Ärendeninformation

Planbeskrivning upprättad: 2025-03-07

Detaljplanens namn: Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan inom stadsdelen Heden

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2022-04-28 (beslut i KF)

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

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-00174

Handläggare SBF: Ivana Markovic

Tel: 031-368 15 99

Ivana.markovic@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF-2023-00680

Handläggare EXF: Janna Andersson

Tel: 031-368 11 17

janna.andersson@exploatering.goteborg.se

Sammanfattning

Syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att stärka områdets kvaliteter och funktioner som event- och idrottsområde, samt att utveckla evenemangsområdet till en levande blandstad. Syftet är därför att möjliggöra för ett Centralbad med möjlighet till både simundervisning, motionsverksamhet och tävlingar samt idrottshallar och serviceyta för besöksanläggningar. Detaljplanen syftar också till att tillföra bostäder, förskola och centrumverksamhet med nära anslutning till god kollektivtrafik som kan bidra till ett tryggt och fungerande närområde under hela dygnet.

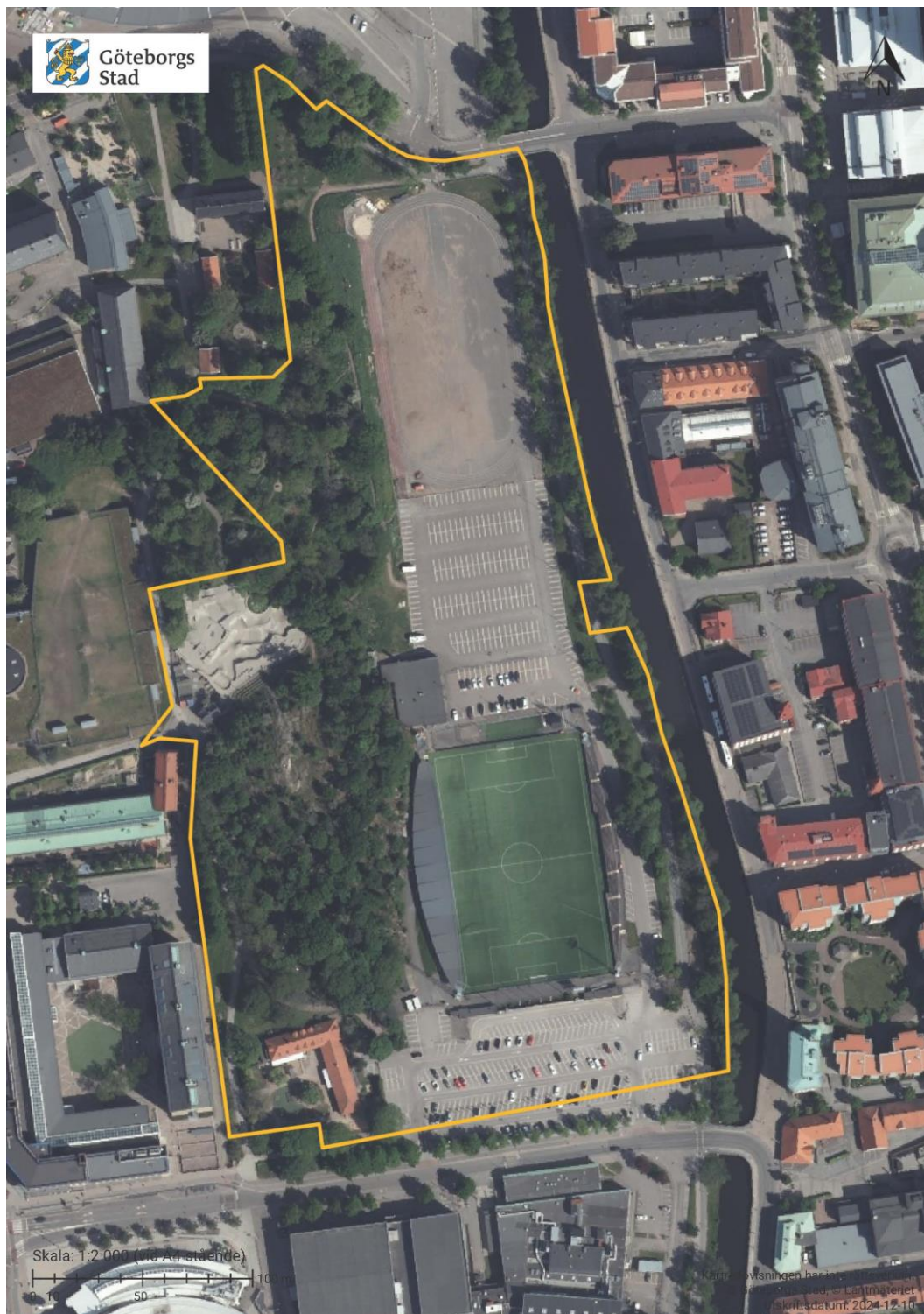
Detaljplanen syftar också till att området ska utvecklas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsens utformning och gestaltning ska ta sin utgångspunkt i omgivningens identitet och karaktär. Detta innebär att hitta ett gränssnitt mellan stenstadens kvartersstruktur och skala med en nedtrappning i höjd mot öster för att harmoniera med Gårda och åstråkets öppna karaktär. Vidare att ta hänsyn till Landeriets kulturhistoriska värden men också samspela med evenemangsområdets större volymer.

Detaljplanen syftar till en mer enhetlig planläggning av Burgårdsparken och att planlägga park längs Mölndalsån för att bidra till ett sammanhängande åstråk med en ekologiskt funktionell kantzon. Detaljplanen syftar till att tydliggöra stråk och kopplingar mellan Burgårdsparken och omgivande områden för att öka tillgängligheten till parken, samt förbättra för oskyddade trafikanter.

Detaljplanen syftar även till att värna och utveckla Burgårdsparkens naturvärden och parkens betydelse för göteborgarnas hälsa och välbefinnande. Vidare syftar detaljplanen till att bevara och utveckla planområdets betydelse för den biologiska mångfalden samt bidra till stadens utveckling för en mer grön och robust stad.

Planområdets läge

Planområdet är beläget inom stadsdelen Heden och är en del av evenemangsområdet i Göteborg. Planområdet utgör cirka 8,8 hektar. Planområdet avgränsas i norr av Ullevi, i öster av Mölndalsån och stadsdelen Gårda, i söder av Valhallagatan och i väster av bebyggelse längs Skånegatan.



Figur 2.2 Bild visar ortofoto med planområde markerat med gul linje.

Planförslagets huvuddrag

Mark som idag nyttjas för förskola, Valhalla IP och parkering planläggs istället för centralbad, blandstad med centrumverksamhet och bostäder samt förskola. Detaljplanen innebär att befintlig förskola, parkering och idrottsplats rivs. Även ytor inom befintlig park tas i anspråk för exploateringen.

Yta för evenemangsområdets behov av uppställning och parkering vid event, i norra delen av planområdet, behåller sin funktion och planläggs för uppställning och parkering.

Vid Valhallagatan ska ett nytt centralbad uppföras som också innefattar sporthallar.

Mellan Levgrensvägen och Valhallagatan uppförs ny lokalgata inom allmän plats. Planförslaget bidrar till en stärkt koppling från Skånegatan, genom Burgårdsparken och en ny lokalgata som sedan kan kopplas till en framtida bro över till Blekeallén inom stadsdelen Gårda. Bron ingår dock inte i aktuell detaljplan utan genomförs med stöd av befintlig detaljplan.

Burgårdsparken och åstråket längs Mölndalsån bevaras som allmän plats för park. Funktionen för gång- och cykel kommer att bevaras längs Mölndalsån. Utöver detta ska entréer till Burgårdsparken tydliggöras, ny stadsdelslekplats ska anläggas och en ny byggnad ska möjliggöras vid action parken som stödjer verksamheten och bidrar till trygghet i parken.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Detaljplanen är i linje med översiktsplanens övergripande inriktning för området men innebär ändå avvikelse från översiktsplanen då delar av utpekad stadsdelspark tas i anspråk. Utöver detta gör detaljplanen avsteg från det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämningar (TTÖP). Höjdsättning behöver studeras vidare efter samråd och om planförslaget även fortsatt gör avsteg från TTÖP ska en riskanalys för högt vatten tas fram.

Ambitionen att integrera evenemangsanläggningar och bad i blandstad syftar till att området ska bli mer levande och tryggt över dygnet, vara en mer attraktiv stadsmiljö för besökande, boende och verksamma. Den ökade kapaciteten i anläggningarna är en förutsättning för att Göteborg ska kunna ta emot större evenemang och artister. Fortsatt utveckling av evenemangsområdet med dess kollektivtrafiknära och centrala läge bidrar till att Göteborg fortsätter vara en attraktiv och hållbar destination.

Inom planarbetet har flera överväganden och avvägningar gjorts där de huvudsakliga avvägningarna avser bebyggelsens skala i förhållande till riksintresse för kulturmiljö, stora markanspråk och motstående enskilda och allmänna intressen samt ianspråktagande av allmän plats till förmån för kvartersmark. Kvarteret för bostäder och centrumändamål närmast Burgårdsparken har anpassats i skala och höjd för att undvika en slutundersökning av gravfältet i fornlämningsområdet. De värden som tillför staden väger upp mot de negativa effekter som förändringarna medför. Den sammanfattade bedömningen är att det enskilda och allmänna intresset av utveckling av Göteborgs evenemangsområde och blandstad väger tyngre och under arbete med samrådshandlingar har exploateringen anpassats för att minska påverkan på riksintresse för kulturmiljövård Gårda, respektive kulturmiljövård för Göteborgs innerstad.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Planprogram med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationskarta
- Kvalitetsprogram
- Grundkarta

Planeringsunderlag

Sist i handlingen finns en referenslista med samtliga utredningar och andra planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att stärka områdets kvaliteter och funktioner som event- och idrottsområde, samt att utveckla evenemangsområdet till en levande blandstad. Syftet är därför att möjliggöra för ett Centralbad med möjlighet till både simundervisning, motionsverksamhet och tävlingar samt idrottshallar och serviceyta för besöksanläggningar. Detaljplanen syftar också till att tillföra bostäder, förskola och centrumverksamhet med nära anslutning till god kollektivtrafik som kan bidra till ett tryggt och fungerande närområde under hela dygnet.

Detaljplanen syftar också till att området ska utvecklas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsens utformning och gestaltning ska ta sin utgångspunkt i omgivningens identitet och karaktär. Detta innebär att hitta ett gränssnitt mellan stenstadens kvartersstruktur och skala med en nedtrappning i höjd mot öster för att harmoniera med Gårda och åstråkets öppna karaktär. Vidare att ta hänsyn till Landeriets kulturhistoriska värden men också samspela med evenemangsområdets större volymer.

Detaljplanen syftar till en mer enhetlig planläggning av Burgårdsparken och att planlägga park längs Mölndalsån för att bidra till ett sammanhängande åstråk med en ekologiskt funktionell kantzon. Detaljplanen syftar till att tydliggöra stråk och kopplingar mellan Burgårdsparken och omgivande områden för att öka tillgängligheten till parken, samt förbättra för oskyddade trafikanter.

Detaljplanen syftar även till att värna och utveckla Burgårdsparkens naturvärden och parkens betydelse för göteborgarnas hälsa och välbefinnande. Vidare syftar detaljplanen till att bevara och utveckla planområdets betydelse för den biologiska mångfalden samt bidra till stadens utveckling för en mer grön och robust stad.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden



Figur 3 Bild visar ortofoto med planområde markerat med gul linje.



Figur 4 Kartbilden visar detaljplanens läge i förhållande till Göteborgs innerstad. Planområde markerat med gul linje. Göteborgs centralstation och Korsvägen markeras med gul cirkel.



Figur 5 Bild visar grundkarta med aktuellt planområde med svart linje.

Planområdet är beläget inom Evenemangområdet, inom stadsdelen Heden, cirka 1 kilometer sydöst om Göteborgs Centralstation.

Planområdet omfattar cirka 8,8 hektar.

Planområdet omfattar fastigheterna Heden 705:8, Heden 705:24 och 705:7 som ägs av Göteborgs kommun.

Planområdet har avgränsats mellan Levgrensvägen och Valhallagatan för att möjliggöra ny gata däremellan. Planområdet avgränsas i öst mot Mölndalsån, för att säkerställa Mölndalsåns kantzon med tillhörande gång- och cykelstråk. Detaljplanen innefattar hela Burgårdsparken, för att kunna ge planstöd för en utveckling av parken.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Higab AB har lägenhetsarrende för Valhalla IP med serviceytan på fastigheten Heden 705:7.

Göteborgs stads parkerings AB har lägenhetsarrende för markparkering om ca 315 p-platser på fastigheten Heden 705:7.

Stadsfastighetsförvaltningen har ett kommuninternt markupplåtelseavtal för förskolan på Valhallagatan 4 fastigheten Heden 705:7. Huvudmannaskap

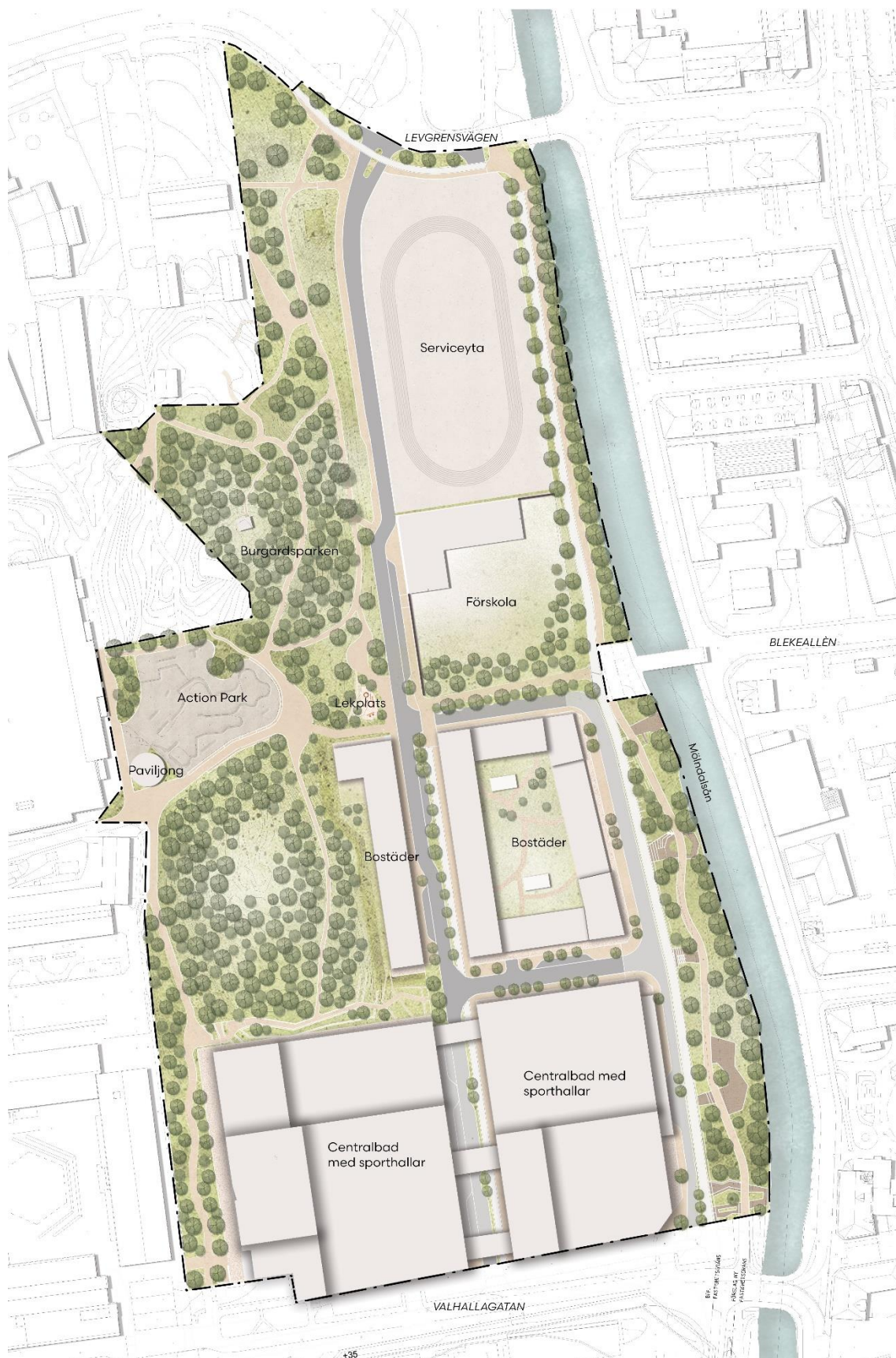
Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Femton år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget. Utbyggnad behöver ske stegvis i takt med att befintliga byggnader och anläggningar rivs. Detta i kombination med att befintliga verksamheter behöver vara i drift under utbyggnadstiden motiverar en längre genomförandetid.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av fastighetsindelningsbestämmelser.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar 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.



Figur 3 Illustrationskarta för detaljplanen. Illustrationskartan visar möjlig utformning av området enligt plankartans bestämmelser. (Tengbom, 2025)

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen innebär att befintlig förskola och idrottsplats rivs. Mark som idag nyttjas för förskola, Valhalla IP och parkering planläggs istället för Centralbad, blandstad med centrumverksamhet och bostäder samt förskola. Även ytor inom befintlig park tas i anspråk för planläggningen.

Yta för evenemangsområdets behov av uppställning och parkering vid event, i norra delen av planområdet, behåller sin funktion och planläggs för uppställning och parkering. Vid Valhallagatan ska ett nytt Centralbad uppföras som också innefattar sporthallar.

Mellan Levgrensvägen och Valhallagatan uppförs ny lokalgata inom allmän plats. Planförslaget bidrar till en stärkt koppling från Skånegatan, genom Burgårdsparken och en ny lokalgata som sedan kan kopplas till en framtida bro över till Blekeallén inom stadsdelen Gårda. Bron ingår dock inte i aktuell detaljplan.

Burgårdsparken och ytan längs Mölndalsån bevaras som allmän plats för park. Inom park längs Mölndalsån kommer gång- och cykelbana behållas. Utöver detta ska entréer till Burgårdsparken tydliggöras, ny stadsdelslekplats ska anläggas och en ny byggnad ska möjliggöras vid action parken som stödjer verksamheten och bidrar till trygghet i parken.

Principer för planförslaget

Aktuell detaljplan är en del av stadens arbete för utveckling av evenemangsområdet, tillsammans med detaljplan för bostäder och arenor söder om Valhallagatan. Målsättningen är att bidra till en konkurrenskraftig och attraktiv evenemangsstad men också en levande stadsdel med trygga gatumiljöer och liv och rörelse. Detaljplanens läge och innehåll innebär att utformning och gestaltning av området är av intresse för hela Göteborg och besökare till föreslagna anläggningar inom området.

För att åstadkomma ovanstående tar detaljplanen stöd i framtaget planprogram för evenemangsområdet samt hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram. Hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram har tagits fram i samarbete mellan stadens förvaltningar och exploatörer under arbete med både planprogrammet och detaljplanerna och kommer fortsätta att bearbetas efter samråd. Kvalitetsprogram utgör bilaga till samrådshandlingen.

Syftet med kvalitetsprogrammet är att konkretisera stadens ambition gällande struktur, programmering och gestaltning i Evenemangsområdet för att säkerställa en sammanhållen utformning av hög kvalitet som lever upp till projektets mål och ambitioner. Principer i kvalitetsprogrammet som har särskild betydelse för aktuell detaljplan anges nedan. Mer information och bildmaterial finns att hitta i *Kvalitetsprogrammet*, som bifogas till detaljplanen.

Detaljplanearbete är en pågående process, vilket innebär att planförslaget kan komma att revideras på ett eller annat sätt efter samråd enligt inkomna synpunkter eller andra ändrade förutsättningar. Mellan samråd och granskning av detaljplan kommer också en arkitektävling för Centralbadet genomföras. Arkitektförslagen behöver utgå från planhandlingen och platsens förutsättningar, avseende exempelvis kulturmiljö. Samtidigt finns viss rörelsemönster gentemot planbestämmelserna. Arbete med planförslag och bebyggelsens utformning kommer att utvecklas efter att arkitektävling för Centralbadet har varit. Justeringar som följer framtagna kvalitetsprinciper förväntas ske.



Figur 4 Illustration visar omgivande karaktärsområden och vilket respektive karaktärsområde ny bebyggelse är tänkt att relatera till. Grönt avser stadsdelen Gårda, blå avser landeriet, orange avser stenstaden, lila avser högre hus och bebyggelse i gult är föremål för arkitektävlingar. Aktuell planområde är inom svart streckad linje.

Kvalitetsprogrammet beskriver vad gestaltningen av föreslagen bebyggelse ska ta fasta på och utgör en bilaga till detaljplanen. Nedan anges utdrag från kvalitetsprogrammet.

Centralbad

Centralbadet ska vara en ikonisk byggnad som ska gestaltas utifrån Gårda, stenstadens rytm och evenemangsområdets storskaliga karaktär. Fasaderna ska vara aktiva och levandegöra gaturummet med tydligt markerade entréer. Byggnadens olika fasader ska gestaltas så att omgivningen upplevs som trygg och att byggnaden stöttar rekreation och stadslivet runt omkring. Kopplingarna mellan badet och Mölndalsån och badet och Burgårdsparken ska gestalts och programmeras så att områdets värden tillvaratas.

Förskola

Förskolans gestaltning ska vara förankrad i områdets kulturhistoriska kontext med inspiration från landeriets byggnadstypologi. Byggnadens volym är planerad utifrån mötet med den omgivande grönstrukturen, åstråket och närheten till Landeriet.

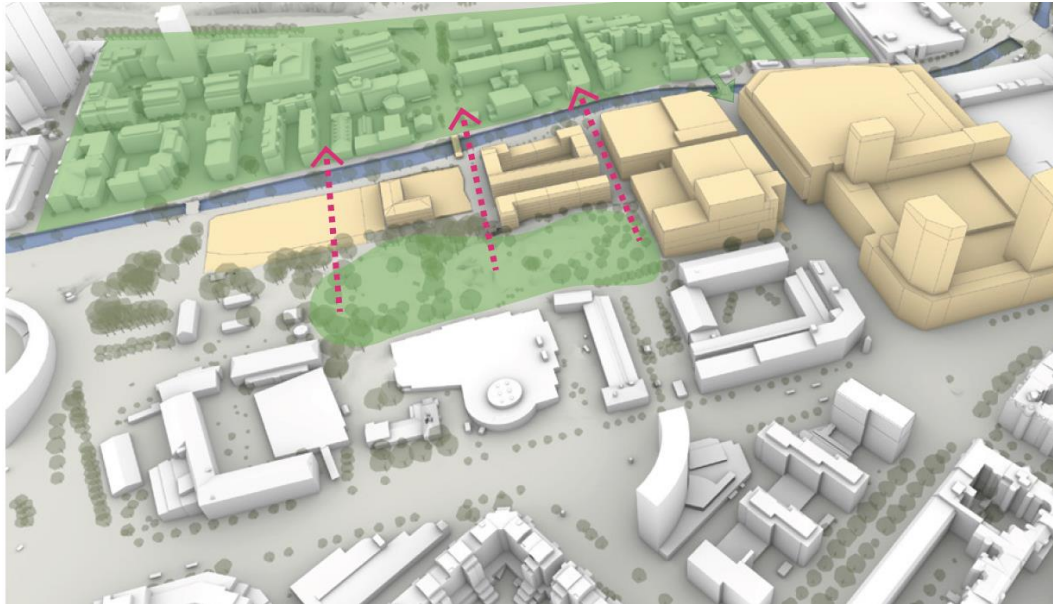
Serviceyta

Gestaltningen av serviceytan ska integrera den med närliggande offentliga rum och skapa en välkomnande och användbar yta även utanför evenemang. Serviceyta kan stärka landeriets karaktär genom att vara en öppen yta som utformas med utgångspunkt i de trädgårdshistoriska inslag som finns vid platsen.

Bostäder och centrumverksamhet

Bostadskvarteren norr om badet utformas med utgångspunkt i stenstadens täta kvartersstruktur och mot öster Gårdas stadsmiljö, vilket skapar en övergång mellan stadens olika karaktärer och å-stråket. Bebyggelsen ska utformas i 4–8 våningar, där nockhöjder trappas av mot Gårda och åstråket för att skapa en mjuk övergång mellan stad och natur, och mellan stenstadens proportioner och Gårdas mer uppbrutna karaktär.

Från Burgårdsparken är Gårda, Örgryte och Ranängsberget synliga genom att siktlinjer värnas och bebyggelse inte planeras i den norra delen av planområdet.

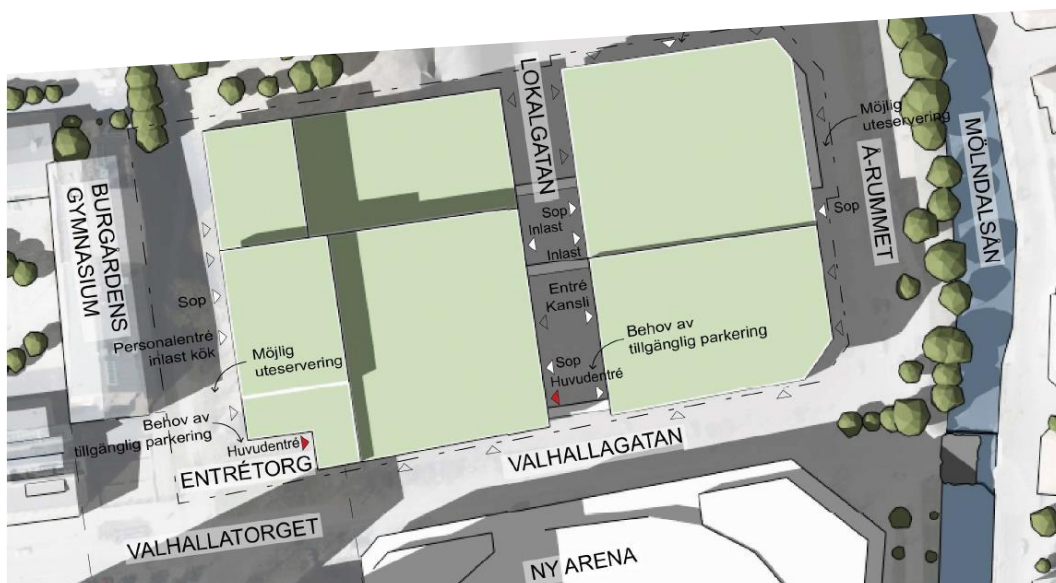


Figur 5 Bild visar siktlinjer genom tillkommande bebyggelse mot/från Burgårdsparken. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024)

Bebyggelse

Centralbad

Ett Centralbad placeras vid Valhallagatan och utgör totalt cirka 14 900 kvm byggnadsarea. Byggnaden delas i två volymer för att möjliggöra en lokalgata mellan Valhallagatan och Levgrensvägen. Ovanför lokalgatan finns passager mellan byggnadens två delar.



Figur 6 Illustrationsplan med Centralbad och närmaste omgivning. (Norconsult, 2024)

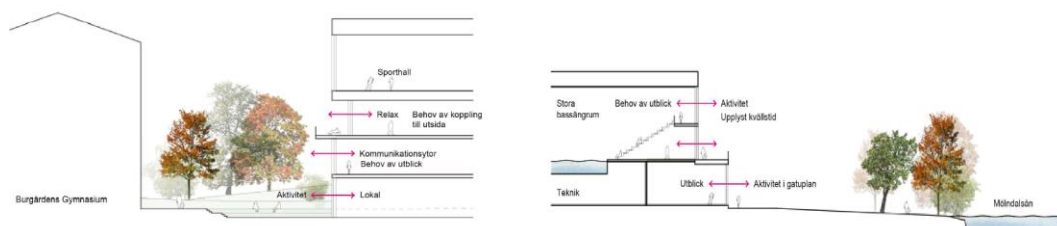
Centralbadet med sporthallar syftar till en mångfacetterad anläggning med ökad kapacitet för både simundervisning och motionsverksamhet, samt möjligheten att vara värd för SM-tävlingar i simidrott. Norconsult tog år 2024 fram en förstudie för nytt centralbad på uppdrag av idrott- och föreningsförvaltningen. I förstudierapporten sammanställs de funktioner som centralbadsanläggningen är tänkt att innehålla. Detta innefattar två 50 meters bassänger, varav den ena med läktare, 25 meters hoppbassäng, två undervisningsbassänger med höj- och sänkbar botten, familjebassäng, relax och gym, en sporthall med större läktarkapacitet och tre sporthallar med lite mindre läktarkapacitet samt lokaler för karate och brottning.

Besöksantalet på Centralbadet förväntas vara ca 3000 personer varje dag, vilket motsvarar omkring 1 000 000 besökare per år. Sporthallarnas besöksantal förväntas öka i linje med ökande befolkningsmängd och det förutspås ett fortsatt tryck på evenemang, cuper och turneringar.

Förstudierapporten som Norconsult tagit fram på uppdrag år 2024 av idrott- och föreningsförvaltningen omfattar inte gestaltning av byggnaden. Istället är Centralbadet föremål för en arkitektävling. Syftet med tävlingen är att ta fram ett förslag av hög arkitektonisk kvalitet för Göteborgs nya Centralbad och sporthallar. Det nya Centralbadet med sporthallar ska vara en attraktiv plats för vardaglig motionsutövning och festliga tävlingsarrangemang. Entréplan ska erbjuda lokaler till verksamheter som ytterligare bidrar till liv och rörelse i området.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är lämpligt att Centralbadets huvudentré vänder sig arenatorget på Valhallagatan. I kommande arkitektävling kan fler entréer vara möjliga. Utöver detta finns fler entréer och inlastningsmöjligheter både mot Valhallagatan och omgivande lokaliteter. Mot Burgårdsparken bör stor vikt läggas på mötet så att ingen otrygg baksida skapas mot parken.

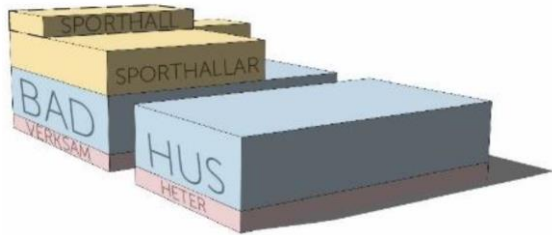
Förstudien visar möjliga planskisser och det framgår en eftersträvan av publika, utåtriktade funktioner i entréplan, så som foajé, café, restaurant, gym, cykelgarage och andra lokaler. Dessa funktioner omgärdar teknikutrymmen och ytor under bassänger. Plan 2 och 3 utgör till största del alla olika typer av bassänger och omklädning. Plan 4 och 5 utgör till största del sporthallar samt takplan.



Figur 10 Sektion, i öst-västlig riktning genom Centralbadet från Burgårdsgymnasiet till Mölndalsån. (Norconsult, 2024)

Detaljplanen reglerar Centralbadets volymer genom högsta nockhöjder (h_x) samt högsta utnyttjandegrad (e_x) för stegvis lägre nockhöjder. Tillsammans med detta finns också en utformningsbestämmelse (f_x) som styr ett avtagande i nockhöjd mot stadsdelen Gårda och Burgårdsparken. Tillsammans syftar dessa bestämmelser till att möjliggöra en flexibilitet i utformningen av anläggningen inför arkitektävlingen, men samtidigt bidra till en

begränsning byggnadens omfattning, med hänsyn till riksintresse för stadsdelen Gårda och fornlämningsområdet i Burgårdsparken.



Figur 7 Konceptuell fördelning av funktioner inom Centralbadets anläggning. (Bild hämtad från förstudierapporten för Centralbadet, framtagen av Norconsult 2024 på uppdrag av idrott- och föreningsförvaltningen, Göteborg.)

Takkonstruktion har undantagits utnyttjandegraderna för de stegvis lägre nockhöjderna. På så sätt öppnar detaljplanen möjligheten för en friare gestaltning av byggnaden i arkitektävlingen. Framtagen miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns, 2024) visar emellertid att planförslaget kan ha stor påverkan på riksintresse för stadsdelen Gårda och Göteborgs innerstad, vilket tävlingsbidragen behöver förhålla sig till.

Räddningstjänst

För att säkerställa åtkomst för Räddningstjänsten ska samtliga fasader vara åtkomliga, allra helst via en körbar yta. Om åtkomst inte är möjlig via körbar yta behöver särskild räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet. Uppställningsplatser längs räddningsvägen kommer att behövas. Avståndet mellan uppställningsplatsen och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Avstånd till närmaste brandpost bör ej överstiga 75 meter. Det är också troligt att byggnaden kommer att behöva fler utrymningsvägar än vanligt med hänsyn till det stora personantalet som förväntas vistas i byggnaden. Framkomlighet för Räddningstjänsten behöver studeras vidare efter arkitektävling och inför granskning av detaljplan.

Bostäder och centrumverksamheter

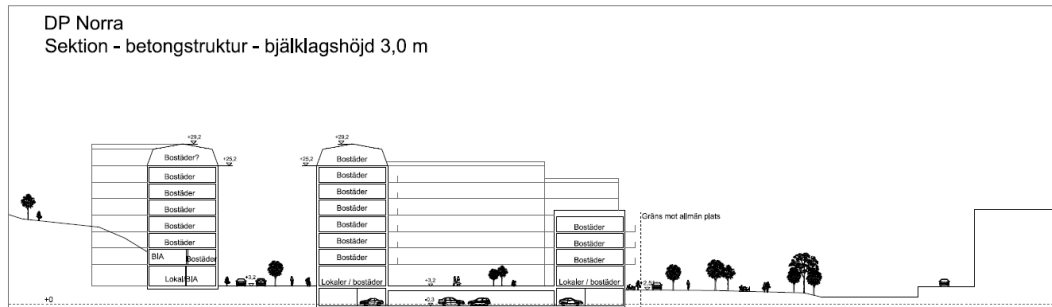


Figur 8 Illustration över hur entréplan kan utformas. (Krook och tjäder, 2025)

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplanen möjliggör för ett slutet kvarter vid Mölndalsån och en lamell vid Burgårdsparken, båda med bostads- och centrumverksamhetsändamål. Centrum medger en flexibel användning där lokaler i entréplan kan bidra till ett mer levande gatuplan.

Tillkommande bebyggelse ska bidra till stadslivet genom att rama in gaturummet och tillskapa bostäder och publika verksamheter. Placeringen vid park- och åstråk skapar en god boendemiljö och binder samman områdets funktioner med omgivande stadsdelar, samtidigt som den stärker kopplingarna mellan de gröna och blå strukturerna i området.



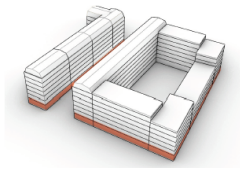
Figur 13 Sektion över lamell och kvarter för bostäder och centrumverksamhet. (Krook och tjäder, 2024)



Figur 14 Illustration av kvarteren för bostäder och centrumändamål vid nord-sydligt stråk, med framtida stadslekplats i förgrunden. (Krook och tjäder, 2025)

ENTRÉPLAN
VÅN 0

- BOSTÄDER
- LOKAL
- FÖRRÅD / BOSTADSKOMPLEMENT
- GARAGE



Figur 9 Bild visar föreslagen bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet, entréplan. (Krook och tjäder, 2024)

Mot lokalgatan utformas kvarteren utan förgårdsmark. Detta ger ett tydligt möte med den publika gatan och stadsmässiga kvaliteter. Förgårdsmark mot Mölndalsån och Gårda kan utformas som en grön övergångszon med sittmöjligheter och planteringar. Inför granskning kommer arbete med utformning och gestaltning av bebyggelsen fördjupas, vilket även innefattar principer för balkonger och omhändertagande av dagvatten. Detta kan komma att påverka hur förgårdsmark hanteras i detaljplanen.



Figur 10 Illustration över de två kvarteren för bostäder och centrumändamål. (Krook och tjäder, 2025)

Bostäder vid Burgårdsparken

Byggnaden närmast Burgårdsparken utförs som en lamell med en vinkel mot norr, med byggnadsarea (BYA) 1280 kvm och cirka 60 lägenheter. Byggnaden uppförs i sju våningar plus inredd vind. Byggnaden placeras för att hålla ett väl avvägt avstånd till fornlämningsområde.

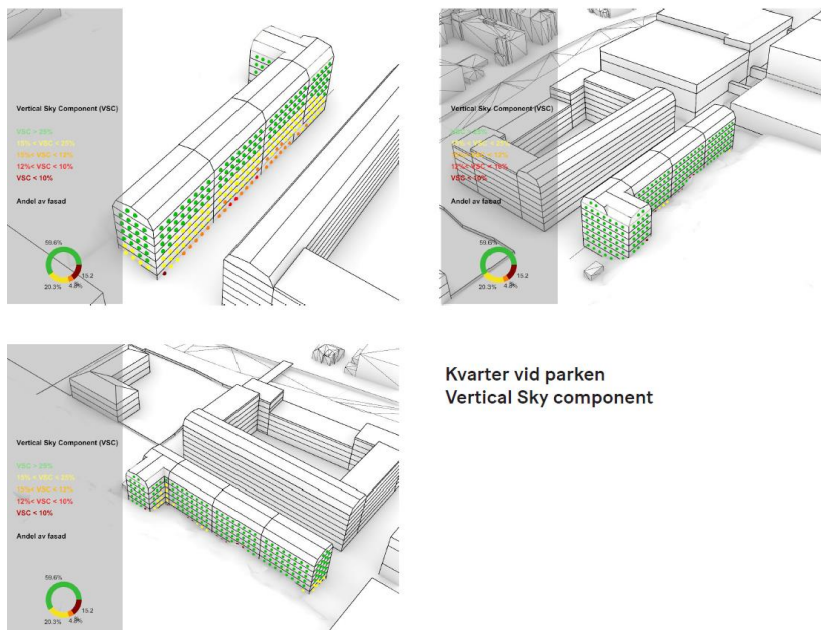
Byggnadens omfattning har anpassats med hänsyn till fornlämning och riksintresse för kulturmiljövård Göteborgs innerstad och landeriet, men samtidigt möjliggöra ett viktigt tillskott av bostäder i området. Detaljplanen reglerar byggnadens höjd (h_x) genom både nockhöjd (+30 meter över angivet nollplan) och takfotshöjd (+ 26 meter över angivet nollplan). En markerad takfot ger byggnaden ett tydligt avslut och knyter an till stenstadens byggnadstradition. Detta möjliggör för inredd takvåning samtidigt som byggnadens visuella höjd minskar.

Byggnaden regleras med bestämmelse att *högst 50 % av fasadlängd får utgöras av balkonger, gäller ej mot innergård*, vilket syftar till att begränsa upplevelsen av balkonger och bidra till en god gestaltning. Byggnaden regleras också med *entréer ska placeras mot allmän plats och utformas så att dörrar inte slår ut över allmän plats*.

Färdig golvnivå i entréplan är på + 3,2 m över angivet nollplan. Enligt planförslagets höjdsättning är marknivå inom allmän gatumark vid bostadslamellen cirka + 3,1 meter över angivet nollplan.

Bostadsgården ligger i nära anslutning till Burgårdsparken. Utformningen ska ta hänsyn till gränsen mellan den publika parken och den privata gården och värna både påverkan på fornlämningen och de boendes behov av avskild yta.

Byggnaden är beläget i suterräng vilket innebär att de nedersta våningarna endast har dagsljus från gatan. I gällande förslag så planeras komplementytor i den mörka kärnan. I våning 4 och uppåt planeras för lägenheter vilket innebär att dessa kan bli dubbelsidiga. Dagsljusstudier pekar inte på några problem att klara gällande normer.



Figur11 Dagsljusanalys för bostadslamell mot Burgårdsparken. (Krook och tjäder, 2024)

Bostäder vid Mölndalsån



Figur 12 Illustration över kvarteren för bostäder och centrumändamål, med nedtrappning i skala mot Gårda. I förgrunden syns planerad förskola. (Krook och tjäder, 2025)

Bebyggelsen mot Mölndalsån bygger vidare på stenstadens karaktär med en sluten kvarterstruktur. Kvarteret utgör en byggnadsarea (BYA) på 3 120 kvm och cirka 200 bostäder.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd genom både nockhöjd (+30 meter över angivet nollplan) och takfotshöjd (+26 meter över angivet nollplan) åt väster, för att möta tillkommande bostadslamell. Detta möjliggör för inredd takvåning samtidigt som byggnadens visuella höjd minskar.

Tillåten högsta nockhöjd avtar mot Gårda. Högsta nockhöjd åt norr och söder regleras till +26 meter ovan angivet nollplan och mot öster +23 meter ovan angivet nollplan. För att ytterligare begränsa omfattningen av bebyggelsen mot Gårda regleras den östra byggrätten i kvarteret med en största tillåten bruttoarea som motsvarar högst 5 våningar, eller en variation mellan 4–6 våningar, som illustrationerna visar.

Byggnaden regleras med bestämmelse att *högst 50 % av fasadlängd får utgöras av balkonger, gäller ej mot innergård*, vilket syftar till att begränsa upplevelsen av balkonger och bidra till en god gestaltning. Byggnaden regleras också med *entréer ska placeras mot allmän plats och utformas så att dörrar inte slår ut över allmän plats*.

Mot Mölndalsån eftersträvas att kvarteret speglar stadsdelens Gårdas historiska brokighet genom varierade fasader och taklandskap. Kvarteret utgör en övergång mellan traditionell stenstadsbebyggelse och stadsdelens Gårdas karaktär. Särskild hänsyn bör tas till att hitta en utformning som känns konsekvent och sammanhållen, med tydlig nedtrappning mot Gårda.

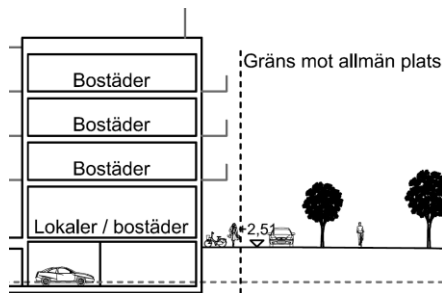


Figur 13 Illustration över kvarteren för bostäder och centrumändamål, med nedtrappning i skala mot Gårda.
(Krook och tjäder, 2025)

Publika verksamheter i entréplan eftersträvas för att förstärka gaturummets sociala kvaliteter.

Bostadsgården ska erbjuda avskild yta för lek, grönska samt sittplatser. Byggnadernas höjd utformas för att skapa förutsättningar för goda solförhållanden på gården. Under gården planeras för ett garage vilket kan påverka möjligheterna till plantering av till exempel träd.

Färdig golvnivå i entréplan är på + 3,2 m över angivet nollplan. Enligt planförslagets höjdsättning är marknivå inom allmän gatemark vid kvarterets västra sida cirka + 3,1 meter. Mot ån faller marken sedan undan ned till + 2,5 vid kvarterets östra sida. Hantering av nivåskillnader mellan allmän plats och färdigt golv, tas upp inom kvartersmarkens förgårdsmark. Plankartan har planbestämmelse (m₃) *utrymning genom byggnaden mot allmän plats väster om kvarteret ska vara möjlig*, vilket syftar till att säkerställa utrymning vid översvämning av högt vatten på lokalgatan öster om kvarteret. Plankartan har planbestämmelse (b₂) som anger att *Byggnadens konstruktion och öppningar som ligger under +3,2 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät och med översvämningsskydd*. Inför samråd har nedfart till parkeringsgarage för det slutna kvarteret placerats på södra sidan, vilket då innebär en öppning på lägre nivå än +3,2 meter över angivet nollplan. Inför granskning behöver placering av ramp studeras vidare och om nedfarten behålls på en lägre nivå än +3,2 meter över angivet nollplan ska en riskanalys tas fram med hänsyn till risk för översvämning.



Figur 14 Sektion för bostäder mot Mölndalsån. (Krook och tjäder, 2024)

Detaljplanen säkerställer genom planbestämmelse (m₂) en portik för att undvika risk för instängt område vid skyfall.

Kvarteret har något sämre dagsljusförhållanden i sydvästra innerhörnet. Här kan det bli nödvändigt med dubbelsidiga lägenheter.

Förskola

Detaljplanen möjliggör för en förskola mellan Burgårdsparken och Mölndalsån.

Förskolan kan uppföras med 8 avdelningar (144 barn). Förskolans fastighet utgör 4 620 kvm, och detaljplanen möjliggör för en förskolebyggnad med 1 200 kvm byggnadsarea och 2 500 kvm bruttoarea. Friyta per barn kommer att uppnå stadens styrande nyckeltal för friyta vid nyproduktion av förskolor, som anger att acceptabel nivå för innerstaden är 20 kvm/barn med sammanhängande friyta 1 800 kvm.

Förskolebyggnaden regleras med en placeringsbestämmelse, så att byggnaden placeras längs fastighetsgräns mot serviceytan och gata. Detta syftar till att rama in förskolegården och skapa bättre ljudnivåer. Utöver detta anges att bullerskydd ska finnas längs med hela gränsen mot serviceytan och den nya gatan i väst. Förskolegården planlägger också att trädplantering ska utföras mot gata i söder och åstråket. Detta syftar till att säkerställa kompensation av biotopsskyddade träd.

Byggnaden regleras med en högsta nockhöjd (+19 meter över angivet nollplan).

Gestaltning av förskolan ska inspireras av Landeriet Stora Katrinelunds historia och karaktär, med materialval och skala som knyter an till det historiska sammanhanget. Detta behöver studeras vidare inför granskning.

Parkering för rörelsehindrade (PRH) finns på förskolans mark. Angöring för avfallsfordon, färdtjänst eller andra typer av behov tillgodoses på allmän plats.

Paviljong

Planförslaget möjliggör för en ny byggnad i Burgårdsparken, inom kvartersmark för besöksanläggningar (R). Byggnaden ska möjliggöra för verksamheter, liknande de som finns idag inom Burgårdsparken och skate-anläggningen Action park. Byggnaden ska bland annat innehålla kök och möjlighet att bedriva café, förrådsutrymme, rum för skapande verksamhet och verkstad. Högsta tillåtna byggnadsarea inom användningsområdet är 200 kvm, vilket då också inkluderar ett förråd utanför byggnaden. Ur trygghetsperspektiv är det bra om det är mycket god insyn/utsikt mellan verandan och det inre rummet.



Figur 15 Illustration av möjlig utformning av byggnad i park. (D Office arkitekter, 2024)

Serviceyta

Inom detaljplanens norra del planläggs en serviceyta för evenemangsverksamheternas behov för evenemang på Ullevi och Scandinavium, parkering och uppställning och som omfattar cirka 7 900 kvm. Lastbilar med längden upp till 25,25 meter (Lmod) ska kunna angöra serviceytan. Den genomgående lokalgatan norr om förskolan ska också kunna nyttjas som serviceyta vid behov. I del fall serviceytan inte används av evenemangsverksamheterna finns möjlighet att låta ytan användas av allmänheten.

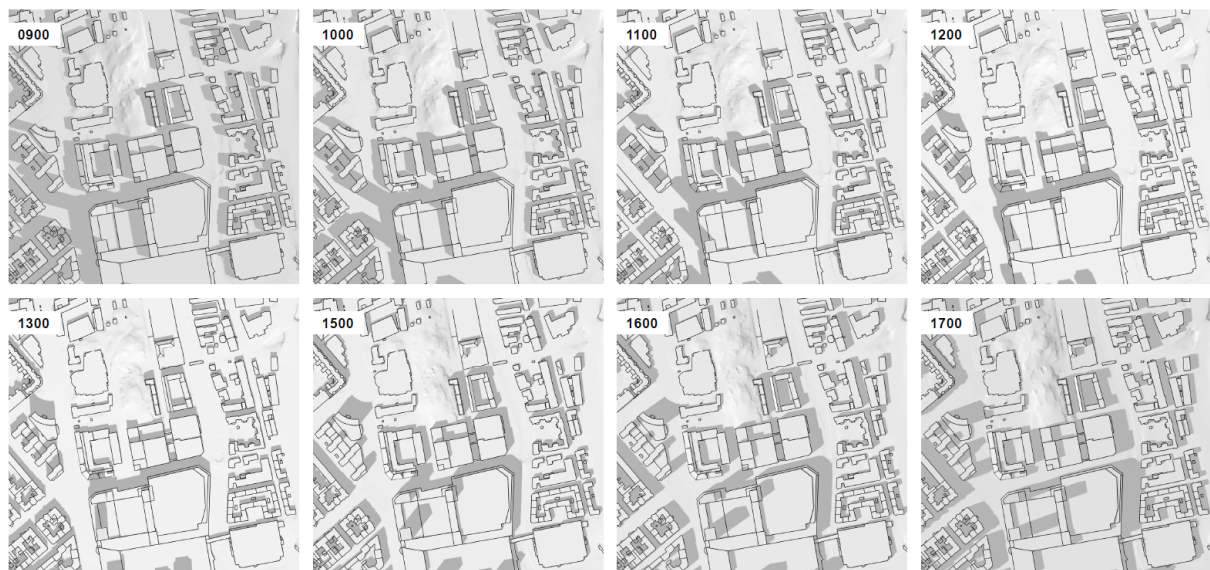
Rivning

Vid planens genomförande kommer anläggningarna för Valhalla IP och befintlig förskola att rivas.

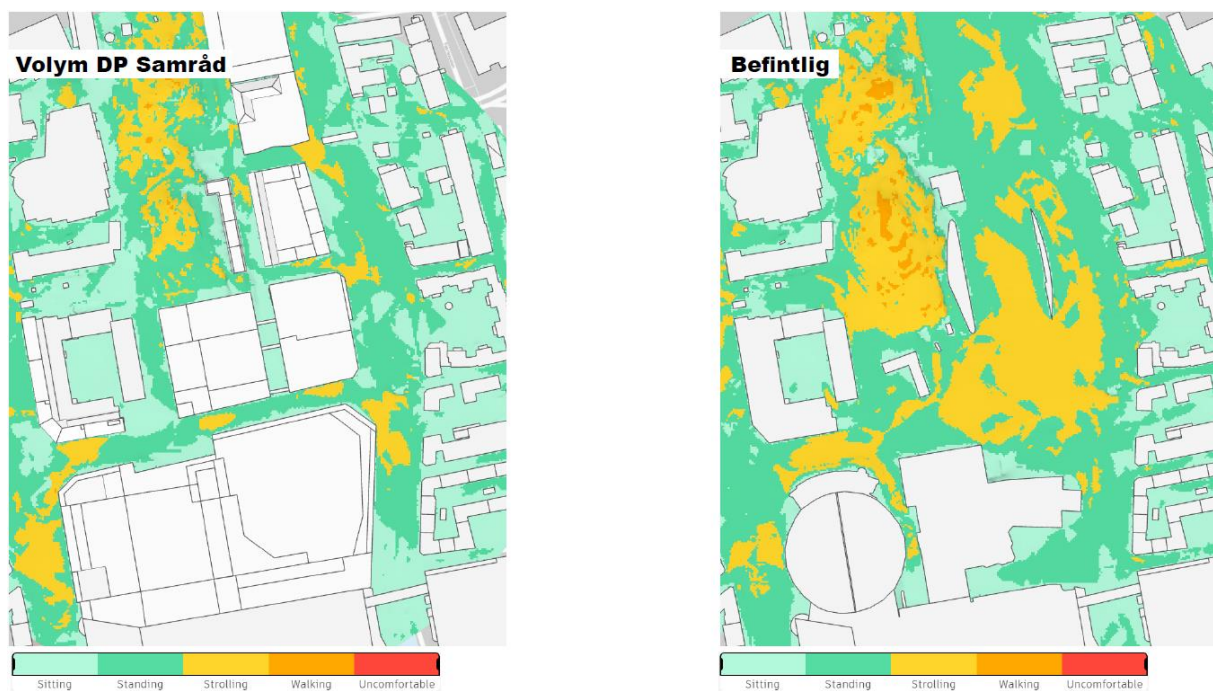
Solljus och vind

Inom arbete med detaljplan har stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram en solljusanalys för planområdet vid 1 maj och en komfortanalys. Komfortanalys utgår från vindsimulering och visar hur vindförhållandena bidrar till vistelsevärden.

Resultatet visar att Burgårdsparken inte skuggas mycket av föreslagen bebyggelse och komfortförhållandena förbättras inom stora delar av parken, vilket innebär att parken kommer vara mindre utsatt för vind och ur detta perspektiv erbjuda bättre vistelsekvaliteter. Resultatet av analyserna visar också att föreslaget läge för ny stadsdelslekplats kommer ha goda komfortförhållanden och bra solljus under eftermiddagen, men däremot vara delvis skuggigt under förmiddagen. Resultatet visar också att både det kringbyggda kvarterets gård och bostadsgården mot parken får solljus under delar av dagen.



Figur 16 Solljus-analys som visar förhållanden den 1 maj. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024)



Figur 17 Komfortanalys. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024)

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

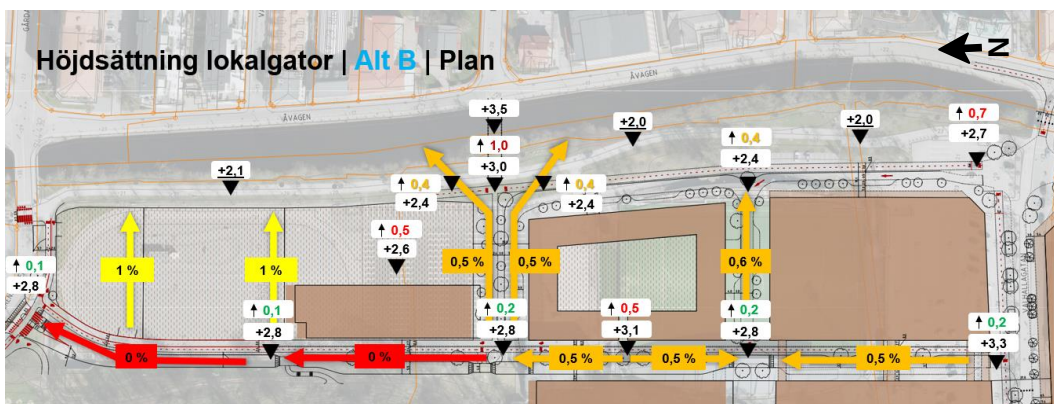
Gator, gång- och cykelvägar

Ett trafik- och utformningsförslag (COWI, 2024) har tagits fram inom arbete med aktuell detaljplan och *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan*. Trafik- och utformningsförslaget är utformat för att ge hög prioritet till fotgängare och cyklister.

Hantering av dagvatten, skyfall och högt vatten

För att rena trafikdagvattnet behövs en 240 m² stor regnbädd med 110 m³ tillgänglig utjämningsvolym. Anläggningen delas förslagsvis upp på flera regnbäddar inom detaljplanens lokalgator för att säkerställa att allt dagvatten genomgår rening. Läs mer under *Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredning*.

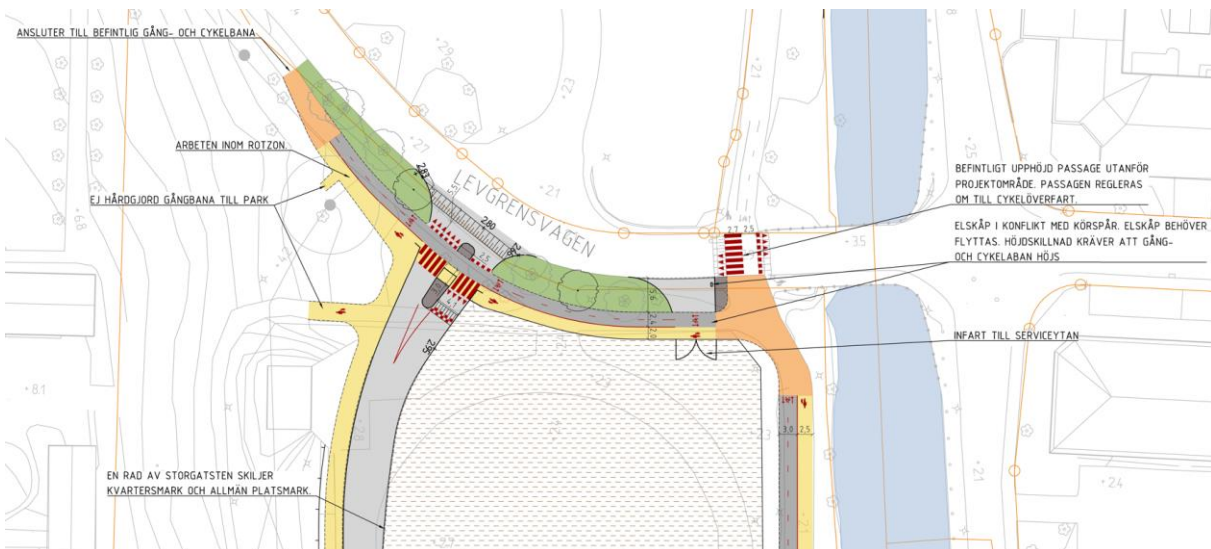
Inom arbete med detaljplan har höjdsättning av gator och bebyggelse studerats, för att hantera risk för översvämning vid högt vatten och vid skyfall. Mer om detta går att läsa under *Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredning*. Aktuell detaljplan reglerar inte markhöjder men utredningsarbetet inför samråd har utgått från höjdsättning i bilden nedan. Enligt framlagt förslag är de vägarna som planeras längs med Mölndalsån inte framkomliga vid högt vatten. Plankartan innehåller dels bestämmelse om *Byggnadens konstruktion och öppningar som ligger under +3,2 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät och med översvämningsskydd samt Utrymning genom byggnaden mot allmän plats väster om kvarteret ska vara möjlig*.



Figur 18 Bild visar tänkt höjdsättning av gator inom planområdet. (Cowi, 2024)

Levgrensvägen

Från Levgrensvägen ansluts en ny lokalgata i nord-sydlig riktning mot Valhallagatan, inom aktuell detaljplan. Korsningspunkten vid Levgrensvägen och möjliga kopplingar i gång- och cykelvägnätet har studerats inom trafik- och utformningsförslaget.



Figur 19 Illustrationsplan över ny utformning av gång- och cykelbana vid Levgrensvägen som ansluter till ny lokalgata inom detaljplan, enligt trafikutformningsförslaget. (COWI, 2024)

Lokalgator



Figur 20 Bild visar indelning av lokalgator enligt framtaget trafikutförningsförslag. (COWI, 2024)

Inom planområdet tillkommer ett antal nya lokalgator som har delats upp i olika delar för att mer översiktligt redovisa deras karaktär och förutsättningar. Det föreslås en genomgående lokalgata i nord-sydlig riktning mellan Levgrensvägen och Valhallagatan (som i sin tur är uppdelad i två delar då de har olika karaktär och krav) samt en icke genomgående gata längs Åstråket. Det tillkommer även två tvärgående lokalgator, som knyter samman Åstråket och Burgårdsparken samt ökar robustheten i systemet och underlätta avstängning av Valhallagatan.

Lokalgatorna kopplar samman olika stråk, målpunkter och funktioner inom och utanför området och skapar en finmaskig struktur inom programområdet. Lokalgatorna utformas för att medge hastigheter på 30 km/h. Samtliga lokalgator är dimensionerade för att klara av en boggibuss (Bb).

Det finns möjlighet till angöring för rörelsehindrade (PRH), avfallsfordon, färdtjänst, turistbussar eller personbilar på samtliga lokalgator.

Gata nord-sydlig

Körbanan på sträckan föreslås vara smal, men ska samtidigt möjliggöra möte mellan en personbil och boggibuss (Bb), förutom vid korsningar och där avsmalning förekommer. Vid avsmalningen kan enbart ett motorfordon passera i taget. En gångbana sträcker sig utmed den genomgående lokalgatan. Gångbanan sträcker sig från Levgrensvägen till

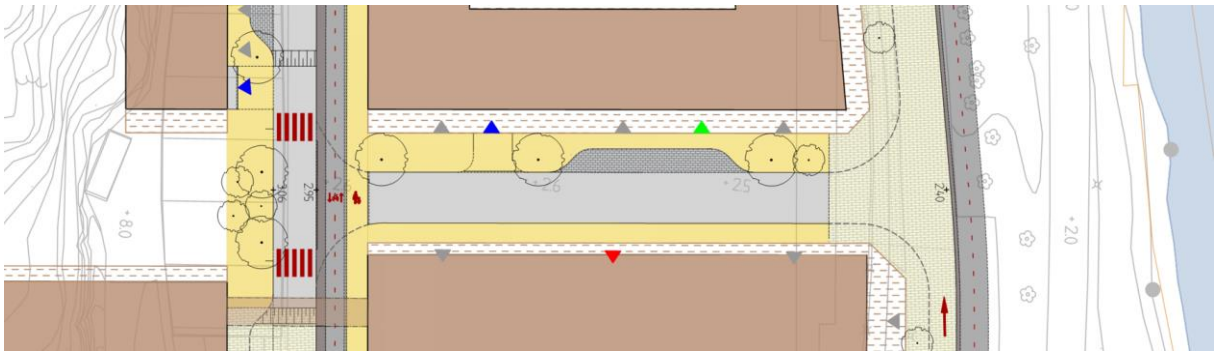
Valhallagatan och från stråket som utgör en förlängning av Blekeallén och söderut anläggs även en separerad cykelbana.



Figur 21 Bild visar trafikutformningsförslag för nord-sydligt stråk, från Levgrensvägen till Valhallagatan. Bilden är roterad 90 grader åt vänster. (Cowi, 2024)

Tvärgående lokalgata vid Centralbadet och bostäder

Det tillkommer även en annan tvärgående lokalgata, som kopplar samman lokalgatorna i väst och öst. Det ökar robustheten i systemet samt möjliggör avstängning vid stora evenemang. Lokalgatan möjliggör för fordonstrafik, gång och cykel.

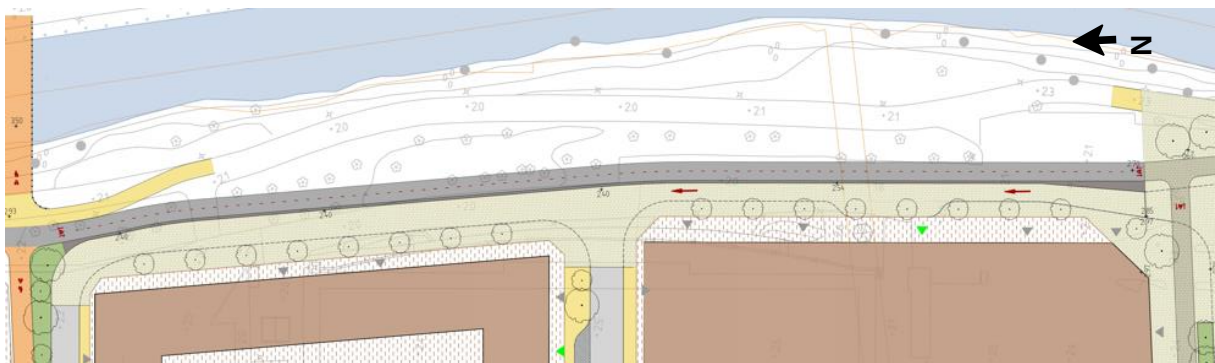


Figur 22 Bild visar trafikutformningsförslag för tvärgående lokalgata vid centralbad och bostäder. (Cowi, 2024)

Åstråket

Längs åstråket, inom park, är gångbana och cykelbana separerade och förblir åtskilda även med planförslaget. Både gångbanan och cykelbanan får en något förbättrad standard jämfört med idag då de på vissa sträckor blir bredare.

Åstråket norr om Centralbadet, medger dubbelriktad trafik som sedan övergår till enkelriktad trafik i söder.



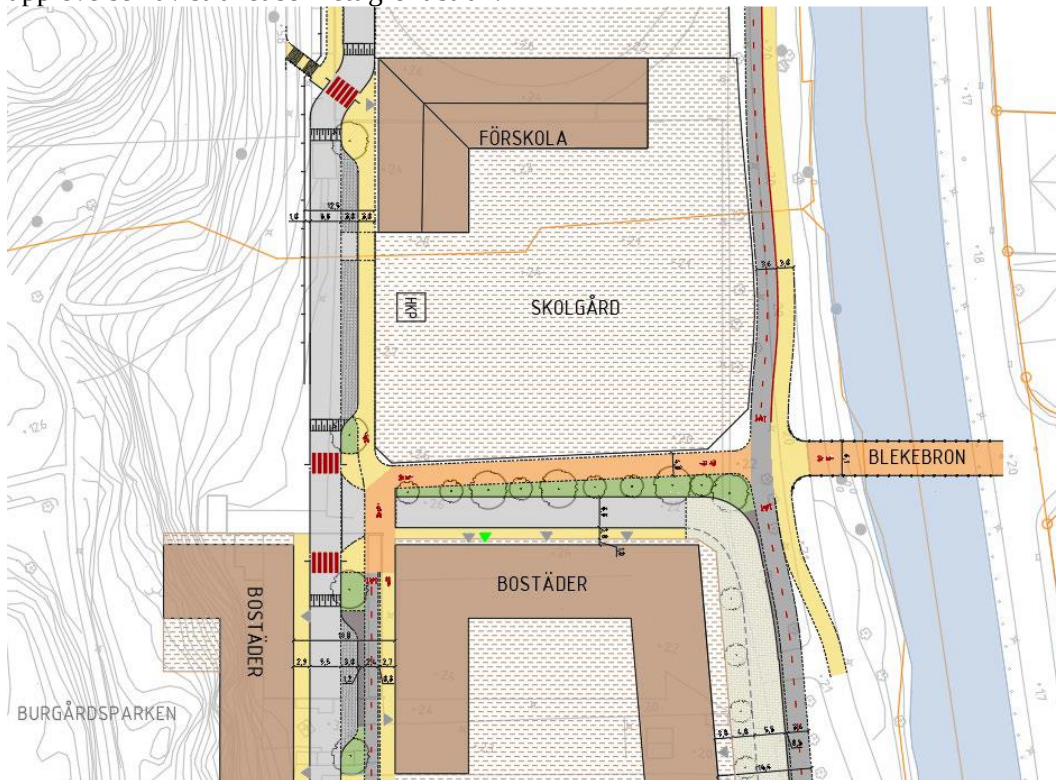
Figur 23 Bild visar trafikutformningsförslag för åstråket. (Cowi, 2024)

Förlängningen av Blekeallén mot Burgårdsparken

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en förstärkt koppling från Skånegatan, via ett nytt parktorg i Burgårdsparken, förbi actionpark och ny lekplats vidare till åstråket och över Mölndalsån till Gårda. Kopplingen är tänkt att utformas som en grön kil, med prioritering av plats för gångstråk. En trädrad separerar gång- och cykelbanan från körbanan.

En ny gång- och cykelbro föreslås förbinda kopplingen vidare mot Blekeallén. Bron är en del av det nya stråket mellan Gårda i öster och Burgårdsparken och Skånegatan i väster. bron ingår inte planområdet.

Förskolegården längs stråkets norra sida planläggs med en planbestämmelse om att *Trädplantering ska utföras mot GATA åt söder och mot PARK åt öster*. Detta bidrar till upplevelsen av stråket som ett grönt stråk.



Figur 24 Bild visar trafikutformningsförslag för stråket mellan Blekeallén och Burgårdsparken. (Cowi, 2024)

Parkering / cykelparkering

Inom arbete med planprogram för evenemangsområdet, aktuell detaljplan och *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan* pågår arbete med en grön resplan. Syftet är att säkerställa god tillgänglighet till området för olika trafikantgrupper med fokus på hållbara personresor. Den gröna resplanen ska utöver det bidra till att uppfylla stadens antagna mål och strategier inom miljö- och trafikområdet, förbättrad luftmiljö och minskad trängsel i vägnätet.

I arbetet med att ta fram grön resplan medverkar flera aktörer. Majoriteten av aktörerna är representanter från stadens olika förvaltningar och bolag, men det har också varit deltagare från regionala och privata intressenter. Grön resplan innebär att en avsiktsförklaring tas fram med åtgärder som respektive aktör ska utföra för att nå målen för grön resplan. De åtgärder som aktörerna tar på sig att utföra innebär även att de ska ta

fram uppdaterade mobilitets- och parkeringsutredningar med utgångspunkt i det man har kommit fram till i grön resplan, senast inför antagande.

Besöksparkeringar minskar inom programområdet då de befintliga parkeringsplatserna ersätts av ny exploatering. Besöksparkeringar till arenorna (inom *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan*) och Centralbadet ska kunna lösas i befintliga parkeringsanläggningar inom ett avstånd på 1 km. En utredning har tagits fram som visar på kapacitet i anläggningar utifrån olika scenarier med parallella evenemang inom evenemangsområdet. Utredningen tar hänsyn till att detaljplanerna medför ett ökat antal besökare till området jämfört med idag. Den visar att det finns tillräcklig kapacitet i befintliga parkeringsanläggningar inom 1 km verkligt gångavstånd om besöksresorna med bil minskar i linje med målstyrning i Göteborgs stads miljö- och klimatprogram samt att både privatägda och offentligt ägda anläggningar inkluderas. Ytterligare en slutsats från utredningen är att i det fall parkeringsköp är nödvändigt så bör detta ske i anläggningar som inte är föremål för ändrad markanvändning.

Centralbad och sporthallar

En mobilitet- och parkeringsutredning har tagits fram för Centralbadet (Norconsult, 2024). Utredningen utgår från ett veckomax för antalet besökare (3 850 personer) och anställda (50 personer) som samtidigt kommer vistas i lokalerna för Centralbadet och sporthallarna.

För att beräkna hur många av besökarna som antas cykla till anläggningen används färdmedelfördelning för stadsdelen Centrum år 2035. Där antas 25 % av de anställda och 11 % av besökarna färdas med cykel till verksamheten. Färdmedelsandelen används som ett startvärde för cykelparkeringstalet. Cykelparkeringstalet sänks med 30% med hänsyn till projektspecifika förutsättningar. Detta eftersom det motsvarar den procentdel av besökarna som uppskattas bo utanför Göteborg-, Mölndal- och Partilleområdet och därmed inte är benägna att cykla till anläggningen i lika stor utsträckning.

I arbetet med grön resplan har det beslutats att antal parkeringsplatser ska utgå ifrån att bilandelen utgör 7 % av det totala antalet resor. I denna rapport beräknas parkeringstalet för bil för två scenarion. Scenario 1 där bilandelen är 7 % och ett känslighetsscenario, scenario 2, där den är 10 %. Dessutom förutsätts att två personer åker i samma bil, vilket i sin tur leder till en halvering av parkeringstalet.

I enlighet med framtagna grön resplan ska bilparkering som utgångspunkt samnyttjas i gemensamma parkeringsanläggningar, undantaget PRH och serviceplatser. Åtgärden syftar till att skapa ett tillgängligt och effektivt parkeringsutbud i enlighet med målen för grön resplan.

Majoriteten av cykelparkeringsplatserna löses internt i byggnaden i ett 650 kvadratmeter stort utrymme i entréplan. Tanken är att upplevelsen för cyklisterna ska vara att utrymmet är inbjudande och attraktivt och att man som cyklist premieras. Utrymmet ska vara väl upplyst och dekorerat för vistelse. Utrymmet innehåller platser för vanliga cyklar och specialcyklar, där samtliga platser har möjliggör för ramlåsning av cykeln. Cykelgaraget

kan med fördel användas av besökare till närliggande verksamheter, som till exempel den nya arenan, på andra sidan Valhallagatan.

	Antal parkeringsplatser
Bil, scenario 1 (7 %)	
Totalt	137
Parkering för rörelsehindrade	11
Parkering för tjänstefordon	1
Bil, scenario 2 (10 %)	
Totalt	195
Parkering för rörelsehindrade	11
Parkering för tjänstefordon	1
Cykel	
Anställda	12
Besökare, simhall	177
Besökare, sporthall	119

Figur 25 Bild visar en tabell med uppskattat parkeringsbehov för Centralbadet och tillhörande sporthallar. (Norconsult, 2024)

Bostäder och centrumverksamheter

Parkeringsbehovet har beräknats enligt framlagt förslag med cirka 260 bostäder, som innebär ett behov av 51 bilplatser inkl. PRH och 650 cykelplatser för bostäder.

Bostäder vid Burgårdsparken

Behovet av parkering för bostäder vid Burgårdsparken bedöms utgöra 14 parkeringsplatser, inklusive 2 PRH platser samt 150 cykelplatser och dessa kan inrymmas inom garage i markplan. Det skulle även i anslutning till detta kunna tillskapas 2 cykelrum för del av de boendes cykelparkeringsbehov. Även cykelparkering för besökare kan lösas i cykelrummen.



Figur 26 Bild visar möjlig placering av bilparkering i entréplan för bostäder mot park. (Krook och tjäder, 2024)

Bostäder och lokaler vid Mölndalsån

Behovet av parkering för bostäder och lokaler vid Mölndalsån bedöms utgöra 38 parkeringsplatser, inkl. 3 PRH, och 500 cykelplatser. I ett garage under bostadskvarteret bedöms bilplatser kunna tillskapas, inklusive PRH-platser. Erforderlig parkeringskapacitet kan klaras i garage. Samtliga entréer har bilparkering eller angöringsplatser inom 25 meters avstånd. Cykelparkeringen för de boende planeras kunna lösas genom parkering i entréplan och i källare i anslutning till trapphus/hiss.



Figur 27 Bild visar möjlig placering av cykelparkering i kvarteret mot ån och lamellen mot park. (Krook och tjäder, 2024)

Leveranser till planerade lokaler i bottenvåning kommer att kunna tillgodoses i de angöringsplatser som planeras väster och öster om bostadskvarteren. Samma angöring kommer att fungera för avfallshantering. Planerade lokaler kommer bli mindre i storlek, motsvarande servicebutik, närbutik, mindre restaurang eller café. Detta uppskattas generera 75–100 samtida besökare samt samtida 8 anställda vid veckomaxtimmen. Detta skapar ett cykelbehov på 13 cykelparkeringar, enligt Göteborgs stads riktlinjer.

Förskola

Planerad förskola genererar 6 platser för angöring och lämna/hämta. Detta planeras att lösas vid lokalgatan nord-sydligt stråk alternativt vid stråket mellan Blekeallén och Burgårdsplatsen. Förskolan bedöms innebära ett behov av 2 bilplatser, exkl. PRH för anställda och planeras kunna lösas och samnyttjas i Burgårdsgaraget som förvaltas av stadsfastighetsförvaltningen. Burgårdsgaraget ligger ca 250 m från förskolans planerade placering. Förskolan har ett ytterligare behov av 1 PRH och 16 cykelplatser som förväntas kunna lösas på kvartersmarken i anslutning till förskolan.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär inte någon utbyggnad av busstrafiken eller anläggning av ny hållplats.

Detaljplanens närhet till Korsvägen ger goda förbindelser, både lokalt och regionalt med buss och spårvagn samt tåg när Västlänken färdigställs. Nära planområdet finns också spårvagnshållplatsen Scandinavium i söder och Ullevi södra i norr.

Tillgänglighet

En tillgänglighetsplan har tagits fram för programområdet, inom framtaget trafikförslag (Cowi, 2024). Det råder i stort god tillgänglighet inom programområdet med tillgänglighetsanpassade passager och stråk, goda lutningsförhållanden inom planområdet.

Med hänsyn till risk för översvämning vid högt vatten i Mölndalsån ska nya byggnader ha en färdig golvnivå på +3,2 meter över angivet nollplan och nya vägar och gator +2,8 meter över angivet nollplan. Den östra lokalgatan, längs åstråket, uppnår inte +2,8. För att säkerställa byggnadernas tillgänglighet behöver höjdskillnaden mellan gata och färdig golvnivå tas om hand inom kvartersmark.

Det finns möjlighet till angöring för rörelsehindrade (PRH), avfallsfordon, färdtjänst eller personbilar i samtliga lokalgator. Samtliga entréer för bostäder och centrumändamål nås inom 25 m från uppställningsplats inom allmän plats gata. Avfallsfordon når miljörum i anslutning till trapphus inom 10m.

Centralbadet har en huvudentré och en sekundär huvudentré. Vid dessa entréer planeras parkering för rörelsehindrade (PRH). Inför granskning och efter arkitektävling behöver det studeras vidare kring erforderligt antal PRH platser vid respektive entré och lämplig placering.

Avstängning av gator

Vid event inom området behöver Valhallagatan och Levgrensvägen kunna stängas av, med hänsyn till risk för antagonistiska hot och för att kunna använda gatan vid evenemang. Framtaget trafikförslag (COWI, 2024) och innefattar också en trafikföringsanalys i området vid avstängning av Valhallagatan respektive Levgrensvägen, vid olika typer av event inom Evenemangsområdet. Utredningen utgår från att mindre avstängning sker två gånger i veckan och stor avstängning bedöms ske tio gånger per år.

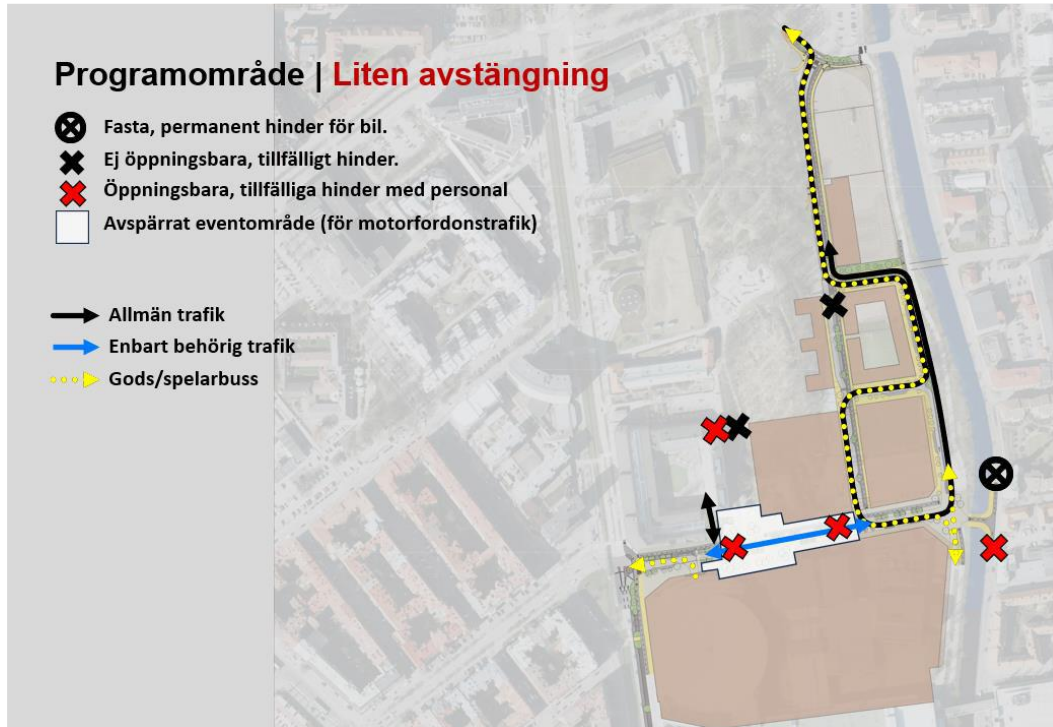
Både liten och stor avstängning innebär att framkomligheten för motorfordonen begränsas vilket innebär att fordonen behöver välja andra vägar. Detta kan medföra ökade flöden av motorfordon på andra gator.

Liten avstängning

En liten avstängning bedöms ske cirka två gånger i veckan och ska kunna genomföras på evenemang med liknande karaktär och storlek som till exempel en hockey- eller handbollsmatch, evenemang i annexet och Melodifestivalen. En liten avstängning skulle till exempel kunna genomföras enligt figur nedan. Valhallagatan stängs av för genomfartstrafik med tillfälliga hinder som kan öppnas av personal på plats för att släppa

igenom behörig trafik (räddningstjänst, färdtjänst eller angöring till Centralbadet).
Åtkomst till Åtorget sker via lokalgatan.

Åtkomst till Burgårdens gymnasiums innegård säkerställs.
Framkomligheten för cykel blir begränsad, framför allt på grund av antal människor som vistas i området. De får ta sig igenom evenemangsområdet på fotgängarnas villkor.



Figur 28 Bild visar trafikföringsprinciper vid liten avstängning. (COWI, 2024)

Stor avstängning

En stor avstängning bedöms ske cirka tio gånger per år och ska kunna genomföras på evenemang med liknande karaktär och storlek som till exempel Gothenburg Horse Show och Göteborgs Kulturkalas. En stor avstängning bedöms ske ungefär en gång i månaden och gäller enbart vid större evenemang. En stor avstängning skulle innebära att trafikföringsprinciperna inom programområdet sker enligt bild nedan. Det avspärrade evenemangsområdet utökas till att innefatta hela Valhallagatan, lokalgatorna vid Centralbadet samt Sven Rydells gata.

Tillgängligheten till Centralbadet, godsanläggning och Burgårdens gymnasium tillåts att begränsas vid stor avstängning.

Cykelbanan stängs av och cyklister hänvisas till att leda cykeln igenom eventområdet.



Figur 29 Bild visar trafikföringsprinciper vid stor avstängning. (COWI, 2024)

Avstängning vid Ullevi-event



Figur36 Bild visar trafikföringsprinciper vid stor avstängning. (COWI, 2024)

Service

Detaljplanen möjliggör för bostäder vilket innebär ökat behov av service. Planen bedöms generera ett behov av 65 förskoleplatser. Förskoleplatser tillgodoses inom aktuell plan.

Gällande skolplatser har behovet beräknats gemensamt för aktuell detaljplan och *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan*. Inom dessa två detaljplaner möjliggörs totalt för cirka 500 bostäder, vilket genererar ett behov på cirka 50–100

skolplatser. I dagsläget saknas F-6 skola i närområdet som kan omhänderta behovet. En möjlig lösning 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 F-6 i området kommer utredas vidare fram till granskning av stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med stadsfastighetsförvaltningen och berörda verksamhetsförvaltningar. Att tillskapa 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*.

Planerade bostäder får närhet till stadsdelspark och lekplats inom Burgårdsparken inom aktuell detaljplan. Aktuell detaljplan tillför även idrott- och aktivitetsytor genom nytt Centralbad och idrottshallar. Inom stadsdelen finns gott om kommersiell service samt platser för kultur och bibliotek.

Friytor och naturmiljö

Planförslaget tillgodoser behovet av lek och rekreation med Burgårdsparken och åstråket. Burgårdsparken har betydelse även för bostäder utanför planområdet och utgör en värdefull stadsdelspark. Åstråket är tänkt att både säkerställa ekologisk kantzon och utgöra ett rekreativt stråk längs Mölndalsån för mjuka trafikanter. Delar av befintlig park tas i anspråk för ny bebyggelse.



Figur 30 Bild visar föreslagen bebyggelse inom planområdet i gul färg. Till vänster i bilden syns bebyggelse som ingår i detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan.

Naturmiljö

Biotopskyddade alléer

Aktuell detaljplan påverkar allé längs med åstråket. *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan* påverkar alléer längs med Valhallagatan. Sammanlagt utgör detta cirka 45 träd. Kompensation för detta hanteras både i aktuell detaljplan och *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan*.

Framtaget trafikförslag föreslår cirka 27 träd längs norra sidan av Valhallagatan. Det föreslås därför att minst 25 (av totalt 45 träd) ska kompenseras längs Valhallagatan, vilket hanteras inom *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan*. De resterande cirka 20 träd föreslås kompenseras längs med angöringsgatan vid åstråket, lokalgatan eller stråket mellan Blekeallén och Burgårdsparken. Detta hanteras inom aktuell detaljplan.

Ett krav är att de nya alléerna utgörs av minimum 5 träd i rad.

Trafikförslaget bedöms även påverka enstaka träd i alléer längs Levgrensvägen. Eventuell kompensation av dessa får utredas vidare inför granskning.

Burgårdsparken

Ett underlag för gestaltning av allmän plats (02Landskap, 2024) har tagits fram som underlag för aktuell detaljplan och *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan*, för gestaltning av Burgårdsparken och åstråket längs Mölndalsån.

Burgårdsparken är i gällande planer till stora delar utpekad som park. Men staden bedömer det lämpligt att planlägga Burgårdsparken på nytt, för en mer enhetlig planläggning, och möjlighet till utveckling genom en ny byggnad i parken.

Burgårdsparkens gränser kommer att påverkas i söder, vid entrén från Valhallagatan, där Centralbadet ianspråktar delar av parken både ut mot Valhallagatan och i parken. Entrén upp till parken från Valhallagatan kommer att smalna av jämfört med idag. Burgårdsparkens kommer även minska längs dess östra sida, mot ny lokalgata och bostadskvarter.

En ny byggnad föreslås intill actionparken och planläggs i detaljplanen som kvartersmark för besöksanläggning. Läs mer under rubriken *Paviljong*.

Burgårdsparken ska till största del fortsatt ha den gröna, skogslika karaktär som parken har idag. Vegetationen på höjdryggarna behålls till stor del och utvecklas genom skötsel och föryngringsplantering. Parkens två huvudstråk får tydligare entréer och platser längs stråken. Där huvudstråken möts vid Actionparken skapas ett parktorg som blir en central plats. I parkens gröna delar är det tänkt att göras några mindre tillägg. Enligt framtaget parkförslag (02landskap 2024) finns en idé om att ett utsiktstorn placeras på den norra höjden för att skapa utblickar samt fungera som ett landmärke. För att skapa bra kopplingar till det nybyggda området placeras en ramp och två trappor i parkens östra del som knyter an till gatunätet. Rampen leder också till åståket via en ny stadsdelslekplats som anläggs vid bergets fot. Stora Katrinelunds landeri fortsätter att prägla den norra delen av parkens karaktär. Flera av dessa intentioner behöver studeras vidare inför granskning.



Figur 31 Bild visar en illustration av föreslagen bebyggelse för bostäder och centrumändamål, samt lekplats i förgrunden. (Krook och tjäder, 2025)

Utformningsförslaget för Burgårdsparken kommer att studeras vidare inför granskning. En viktig del i det arbetet kommer vara att utreda hur parken kan omhänderta och annonsera fornlämningsplatsen för vikingagravar. Läs mer om fornlämningen under rubriken *Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse*.

Genom förslagen på stärkta vistelsekvaliteter inom Burgårdsparken bedöms parken bättre uppnå kriterierna för en stadsdelspark.

Inom Burgårdsparken tydliggörs tre hierarkier av stråk.

Stråk 1 (blå). Gångarna får en ökad tydlighet med kantstenar, belysningsstolpar och sittmöjligheter. Planteringarna får en förädlad och, på utvalda platser, mer skötselintensiv prägel.

Stråk 2 (orange). Gångarna uppfyller inte högsta tillgänglighetsstandard beträffande lutningar och underlag men ska vara lättframkomliga. Passager genom skog, utan stora åtgärder.

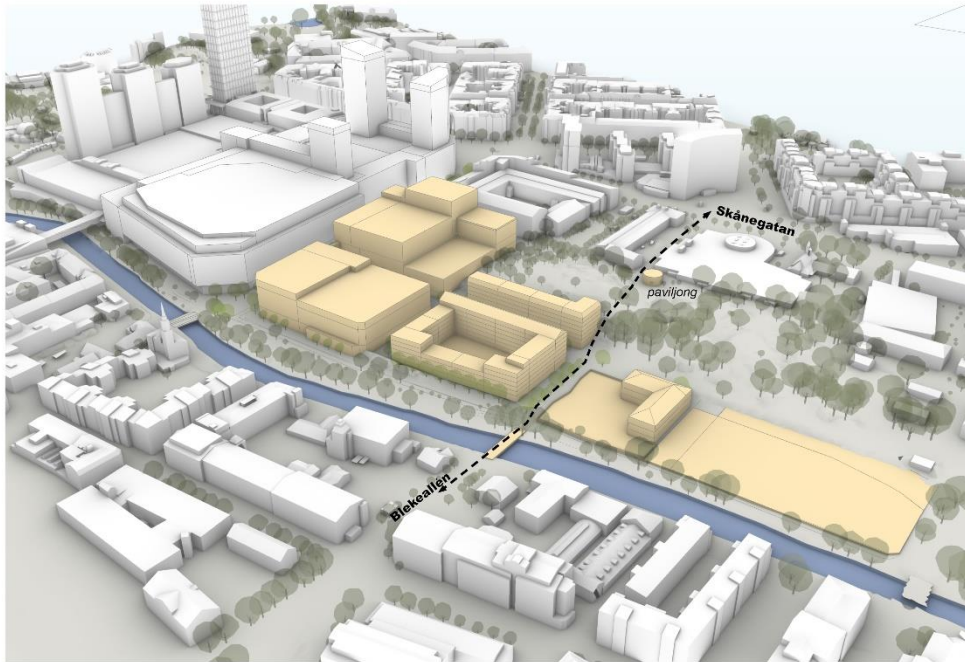
Stråk 3 (rosa). De centrala delarna av parken ska till stor del lämnas orörda utöver mindre inslag. Här ska naturmarken framhåvas och förädlas med små medel och ingrepp.



Figur 32 Bild visar föreslagna stråk inom Burgårdsparken. (02Landskap, 2024)

Stråk mellan Skånegatan och Gårda

I planarbetet har en viktig koppling från Gårda, via Burgårdsparken och vidare mot Skånegatan, identifierats. Genom en tillkommande bro över Mölndalsån och en skulptural ramp som leder mellan den nedre nivån och parkens högre kommer ett nytt huvudstråk skapas genom området i öst-västlig riktning. Stråket stärks och annonsenseras ytterligare av föreslagen paviljong i parken.



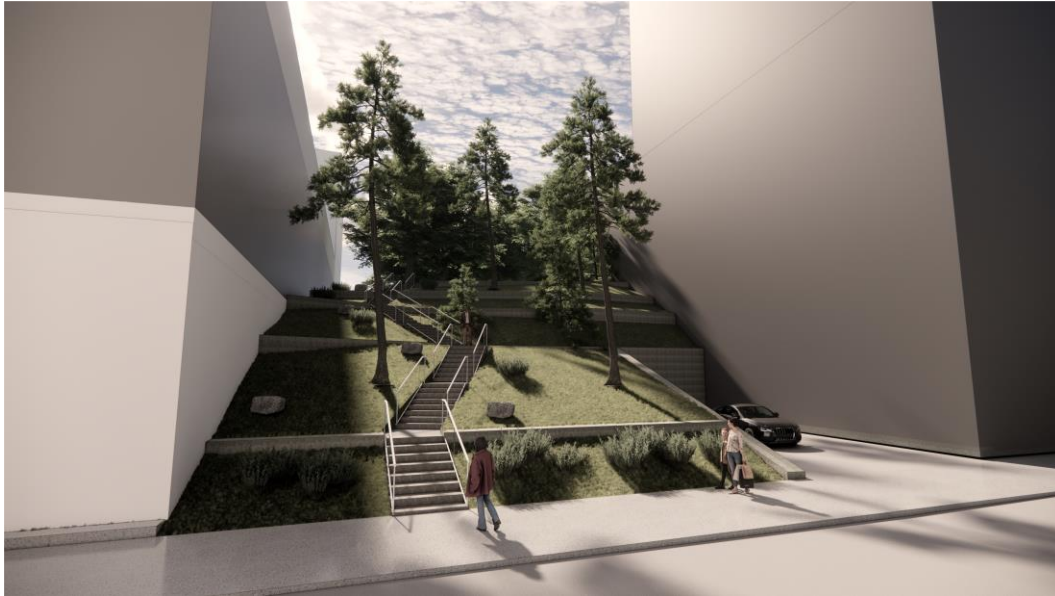
Figur 33 Bild visar föreslagen bebyggelse i aktuellt planområde i gult.

Entré till park

Entréerna till Burgårdsparken förtydligas för att skapa en mer inbjudande karaktär som samspelar med parkens utformning. Formspråket är böljande och samspråkar med parkens stråk och stigar som är utformade efter parkens topografi. Huvudstråk anläggs med asfalt, eller exempelvis ekogrus, med kanter av granitsten. Storskaliga perennplanteringar planteras vid entréerna för att locka in besökaren i parken. Detta kompletteras med både fler- och enstammiga träd som skapar en mer varierad karaktär.

Badhusets nya placering medför att parkens södra yta tas i anspråk, då delar av berget sprängs bort och flera större träd kommer behöva tas ner. En viktig koppling som finns idag från huvudstråket mot parkens östra del påverkas även av badhusets nya placering.

Förslaget innebär att ytan närmast badhusets norra del terrasseras med murar av sprängsten från berget. På grund av de topografiska förutsättningarna är det svårt att göra denna yta tillgänglig på annat sätt än med trappor som koppling till det östra stråket. Ny vegetation anläggs och skapar en grön karaktär intill badhuset. Viktigt att parken når ända fram till badhuset för att undvika otydlig zon. Eventuellt kan terrasserna samordnas med dagvattenmagasin eller dylika tekniska anläggningar, som behövs inom kvartersmark.



Figur 34 Bild visar möjlig utformning av koppling från gata mot Burgårdsparken, norr om Centralbadet. (02Landskap, 2024)



Figur 35 Bild visar möjlig utformning av koppling från gata mot Burgårdsparken, norr om Centralbadet. (02 landskap, 2024)

Åstråket

Åstråket innefattar område längs Mölndalsån som regleras som NATUR med ekologisk kantzoon och PARK som även innefattar gång- och cykelväg.

Den ekologiska kantzonen med friväxande strandväxtlighet närmast Mölndalsån är positivt för fladdermössen i området.

Norr om Valhallagatan ska åstråket fylla en mer rekreativ funktion och locka till vistelse. Bredden på området mellan Mölndalsån och ny bebyggelse varierar och det är i områden med lite generösare mått som det går att göra större mötesplatser och ge plats för aktiviteter.



Figur 36 Sektion över åstråket vid planerat Centralbad. (02Landskap, 2024)



Figur 37 Sektion över åstråket vid planerat bostadskvarter. (02Landskap, 2024)

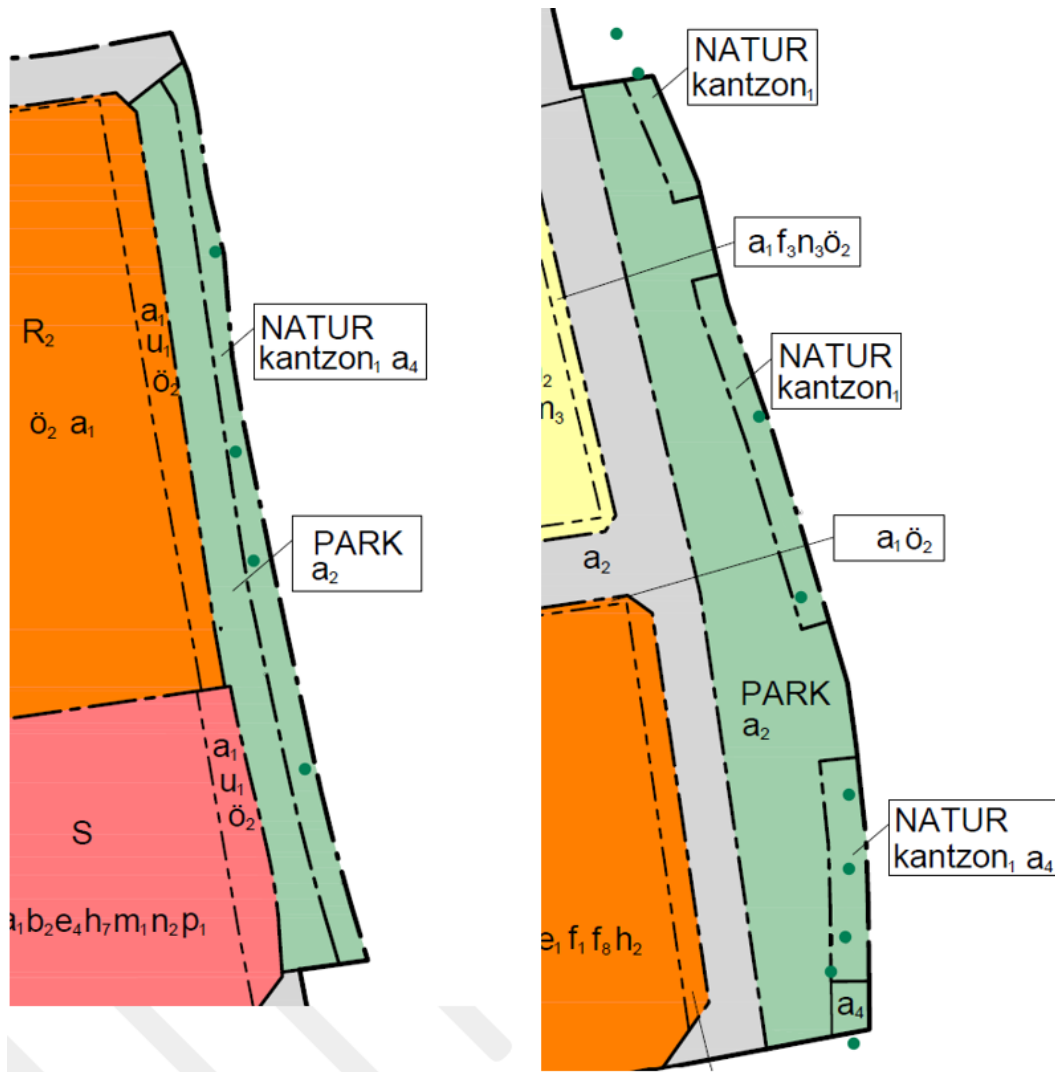


Figur 38 Bild visar exempel på hur platsbildningar kan tillskapas längs Mölndalsån, där användning park går ända ned till strandlinje. (02landskap, 2024)

Åstråket ska ha en tydligt grön karaktär. Större delen av befintlig vegetation längs åkanten sparas och längs vissa sträckor kompletteras med nya träd och planteringar för förbättrade biologiska förutsättningar och för att få en ännu grönare miljö. Dagvatten från intilliggande gator ska tas om hand i parkstråket, vilket görs i regnträdgårdar längs sträckan.

Åstråket mellan Valhallagatan och ny bro mot Blekeallén planläggs till stor del som natur inom 6 meter ifrån strandlinje och resterande delar som park. Syftet med användningen natur närmast Mölndalsån är att bidra till friväxande naturmark som ska utgöra ekologisk kantzona. De inmätta hålträden inom åstråket befinner sig till största del inom det som planläggs som allmän naturmark, se bild nedan. Inom användningen natur behålls också strandskydd.

Åstråket norr om bro mot Blekeallén planläggs i sin helhet med natur inom 6 meter ifrån strandlinje och resterande som park. Inom användningen park anläggs gång- och cykelstråk.



Figur 39 Bild visar utdrag ur plankartan samt inmätta hålträd som markeras med grön prick, som till stor del planläggs som allmän naturmark.

Användningen park sträcker sig emellertid ned till strandlinjen på några ställen. Inom park föreslås strandskyddet upphävas. Detta syftar till att möjliggöra för platsbildningar, så som torrbryggor och andra vistelseytor. Vid sträckan som ligger öster om det nya badet breddas åstråket och fyller en mer rekreativ funktion.

Åstråket är solbelyst fram till cirka kl. 13 vid vår-och höstdagjämning. Efter det skuggas området av kvartersbebyggelsen.



Figur 40 Bild visar planskiss över åstråket inom aktuell detaljplan, mellan Valhallagatan och bron. (02Landskap, 2024)

Sociala aspekter och åtgärder

En social- och barnkonsekvensanalys (WSP, 2024) togs fram inom arbete med planprogram för evenemangsområdet. Det har även genomförts dialogmöte med skolbarn och en dialogpromenad med ungdomar från idrottsföreningar i samband med samråd av planprogrammet.

På grund av arenans placering långt in i området uppstår utmaningar kopplade till trafiksäkerhet och attraktiva stråk, särskilt kopplat till godstrafik som blandas med barns och ungas färdvägar. Det är även en utmaning hur man på ett tryggt och attraktivt sätt ska hantera den stora fluktuation i antalet människor som rör sig i området under olika tider på dygnet och året. Ytterligare en negativ effekt handlar om platsens existerande kulturmiljöer som går förlorade, vilket har social påverkan. Konsekvenser av påverkan på kulturmiljöer har inte fördjupats inom aktuell social- och barnkonsekvensanalys.

Nedan beskrivs de åtgärder i detaljplaneförslaget för de angivna målen i framtiden socialkonsekvensanalys. Planförslagets konsekvenser och måluppfyllelse beskrivs under avsnittet Konsekvenser.

Sammanhållen stad

Mål 1

Programområdet upplevs som en integrerad del av Göteborgs innerstad där det är lätt och attraktivt för gående att röra sig både inom området och till närliggande områden oavsett kännedom om området, ålder eller eventuell funktionsvariation.

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplanen tillför nya gator och stråk som förbinder Göteborgs innerstad med stadsdelen Gårda. Burgårdsparken tillgänglighet ökar med stärkta stråk och fler entréer.

Mål 2

Programområdet bidrar till ett varierat utbud av bostäder och social service som stärker barnfamiljers möjlighet att bo i Göteborgs innerstad.

Detaljplanen möjliggör för bostäder och förskola inom planområdet, vilket syftar till att stärka blandstadsfunktionerna i stadsdelen. Inom arbete med detaljplan ges också möjlighet för att tillskapa en ny lekplats och en paviljong för actionparkens verksamhet.

Mål 3

Programområdet stödjer förskolors och skolors, både existerande och tillkommande, behov av funktionella och barnanpassade lokaler och utemiljöer med tillräcklig friyta och lekvärdeskvaliteter.

Planlagd förskola uppnår stadens styrande nyckeltal för friyta, acceptabel nivå i innerstaden 20 kvm/barn. Detaljplanen reglerar att träd ska planteras på förskolegården och från förskolegården finns goda chanser till utblickar mot grönska i både åstråk och Burgårdsparken.

Samspel

Mål 4

Programområdet erbjuder en variation av målpunkter, för såväl storslagna event som vardagens sociala möten, som bidrar till att aktivera området över året och dygnet.

Detaljplanen möjliggör för en blandstad med både bostäder, social service, parker och idrottshallar samt bad. En ny stadsdelslekplats är tänkt att anordnas inom Burgårdsparkens östra del.

Vardagsliv

Mål 5

Programområdet har ett brett utbud av fysiskt tillgängliga grönytor, friytor och lekmöjligheter som beaktar behov hos boende, besökare, förskolor och skolor i programområdet samt i dess närhet

Detaljplanen säkerställer Burgårdsparken och åstråk samt förskola. Utöver detta är stadsdelslekplats tänkt att anordnas och stärkta stråk till och genom området.

Mål 6

Åstråket är en social mötesplats och ett attraktivt blågrönt stråk som även bidrar till att stärka tillgången till park för boende i programområdet samt i Gårda.

Åstråket planläggs både som NATUR och PARK. Inom park föreslås platsbildningar och bibehållna aktiviteter så som utegym.

Mål 7

SAMRÅDSHANDLING

Burgårdsparkens kvaliteter är värnade, synliggjorda och utvecklade för att möta behovet hos fler målgrupper än idag.

Framtaget parkförslag anger att den gröna naturlika karaktären ska behållas, samtidigt som stråken tydliggörs och fler skötselintensiva planteringar tillskapas på strategiska platser. Sammantaget är intentionen en varierad karaktär.

Mål 8

Programområdet är ett tryggt och välkomnande område att besöka både under större event och under tider när besöksantalet är lågt.

Detaljplanen tillför blandstadsfunktioner med bostäder, centrumverksamheter och förskola som kommer att bidra till människor i området under olika tider under dygnet. Även ny byggnad i Burgårdsparken och stärkta stråk bedöms ha positiv påverkan på tryggheten i området.

Identitet

Mål 9

Programområdet adderar nya lager av stadsdelens identitet som värnar befintlig historia och identitet.

Detaljplanen möjliggör för nytt centralbad och sporthallar inom område med tydlig identitet som idrott- och evenemangsområde.

Hälsa och säkerhet

Mål 10

Programområdet skapar hälsosamma och vilsamma miljöer, skyddade från buller och luftföroreningar.

Framtagen luftmiljöutredning visar att det är god luftmiljö inom planområdet. Bostäder klarar riktvärden för buller. Förskolegården påverkas av ljudnivåer från trafikbuller och uppnår acceptabel ljudmiljö enligt stadens riktlinjer.

Mål 11

Det är trafiksäkert att röra sig i området som gående och cyklist vilket kräver särskilt fokus på barn och unga i utformning av gatumiljöer och placering av målpunkter.

Pågående arbete med grön resplan utgår från att mjuka trafikanter ska prioriteras. Gång- och cykelstråk löper förbi förskola och binder samman stadsdelar.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Ambitionen att integrera evenemangsanläggningar och bad i blandstad syftar till att området ska bli mer levande och tryggt över dygnet, vara en mer attraktiv stadsmiljö för besökande, boende och verksamma. Området ska bli en naturlig koppling mellan omkringsliggande områden vilket bidrar till översiktsplanens strategi om en nära stad.

Att möjliggöra tillskott av bostäder i centrala Göteborg är viktigt av flera anledningar. På lokal nivå blir området mer levande och tryggt över dygnet och det bildas underlag för ett bättre utbud av service för de som redan bor i eller besöker området. På regional nivå innebär det ett stärkt nav och utnyttjande av befintlig infrastruktur. Förskola behöver finnas som en del av exploateringen för att området ska kunna kompletteras med bostäder.

De nya större anläggningarna behövs redan idag, men också för att öka kapaciteten i takt med den långsiktiga samhällsutvecklingen mot en större befolkning när Göteborg växer. Den ökade kapaciteten i anläggningarna är en förutsättning för att Göteborg ska kunna ta emot större evenemang och artister. Fortsatt utveckling av evenemangsområdet med dess kollektivtrafikhärla och centrala läge bidrar till att Göteborg fortsätter vara en attraktiv och hållbar destination. Den nya simarenan kommer användas för Göteborgarnas motionssim, simklubbar och simskolor men även bli en av Sveriges största arenor för simtävlingar. Arenorna och sporthallarna kommer användas för det lokala idrottslivet, för matcher i hockeyns elitserie, världsartister och andra stora event som exempelvis Gothenburg Horse Show.

Inom planarbetet har flera överväganden och avvägningar gjorts där de huvudsakliga avvägningarna avser bebyggelsens skala i förhållande till riksintresse för kulturmiljö, stora markanspråk och motstående intressen, ianspråktagande av allmän plats till förmån för kvartersmark. De värden som staden tillförs väger upp mot de negativa effekter som förändringarna medför. Den sammanfattade bedömningen är att det enskilda och allmänna intresset av utveckling av Göteborgs evenemangsområde och blandstad väger tyngre och under arbete med samrådshandlingar har exploateringen anpassats för att minska påverkan på riksintresse.

Exploateringsgrad och kulturmiljö

I framlagt förslag har fyra idrottshallar samlokaliseras med Centralbadet. Genom att samla idrott- och föreningsförvaltningens anläggningar inom samma byggnad skapas positiva samlokaliseringseffekter så som att entréer och omklädningsrum kan samnyttjas samt att driften av anläggningarna kan effektiviseras. Badplanet är upplyft en våning för att undvika insynsproblem och möjliggöra för aktiv bottenvåning. Den ökade exploateringsgraden med sporthallar samt höjningen av badplanet ger negativa effekter på påverkan på stadsbild och kulturmiljö. 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 arkitektävling som genomförs parallellt med detaljplanen. För att tillmötesgå arkitektävlingen möjliggör plankartan för en mer flexibel utformning av Centralbadet med stöd i Kvalitetsprogram för området.

Den kulturhistoriska berättelsen

Den öppna landskapsvyn mellan Burgårdsberget, Landeriet och Mölndalsån samt Gårda påverkas med ny bebyggelse. Från Mölndalsån och Gårda finns bibehållna siktlinjer mellan bebyggelsen mot Burgårdsberget. Serviceytan bidrar till fortsatt öppenhet och den kulturhistoriska berättelsen om platsen, samtidigt som detaljplanen möjliggör för utveckling av bostäder vilket bedöms väga tyngre än att ha ytterligare öppenhet mot Mölndalsån. Den kulturhistoriska berättelsen kan vid exploateringen också hämta stöd i utformningen av allmän plats genom exempelvis skyltning om Vikingagravar och utformning av park, lekplats och förskolegård kan använda sig av utformningsprinciper med koppling till Landerier. Likaså kan gestaltningen av förskolan utgå från Landeriets karaktär.

Avvikelse från tematiska tillägget för översvämningsrisker (TTÖP)

Detaljplanen omfattas av planeringsnivå för byggnad +3,2 meter över havets nivå och planeringsnivå för framkomlighet +2,8 meter över havets nivå, enligt det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämning. En planbestämmelse anger att *Byggnadens konstruktion och öppningar som ligger under +3,2 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät eller med översvämningsskydd*. Inom kvartersmark, längs arenans östra fasad mot Mölndalsån, uppnås inte planeringsnivå för högt vatten enligt de skisser som tagits fram inför samråd. Samrådshandlingarna utgår från en höjdsättning där delar av planlagd gata planeras ha en marknivå under +2,8 meter där också ett garage har placerats. Placeringen av garagedfarten behöver studeras vidare inför granskning och om den och garagens konstruktion placeras under +3,2 meter över angivet nollplan ska en riskanalys tas fram med hänsyn till risk för översvämning.

Ianspråktagande av park, avvikelse från översiktsplanen

Marken inom detaljplanens östra del som i dagsläget nyttjas för bollsport, parkering och uppställning är i gällande planer till stora delar planlagt som allmän parkmark. Aktuell detaljplan innebär därför en avsevärd minskning areal planlagd park i området. Utöver detta tar Centralbadet i anspråk allmän parkmark som utgör en del av Burgårdsparkens område idag. Detaljplanen innebär ett avsteg från översiktsplanen då delar av park som är utpekad som stadsdelspark tas i anspråk. Ianspråktagandet av planlagd parkmark för utveckling av både evenemangstad och blandstad bedöms väga tyngre. Ett av detaljplanens syften är att stärka entréer och tillgängligheten till Burgårdsparken. En mer attraktiv och nyttjad park kan i viss mån mildra den negativa konsekvensen att andel planlagd park minskar. Utöver detta stärks också åstråket som ett blågrönt stråk, läs under *Ekologiska värden*.

Ekologiska värden

Planförslaget har inneburit avvägningar gällande de ekologiska värdena. Ekologiska värden påverkas negativt av att planförslaget tar delar av Burgårdsparken i anspråk för bebyggelse och att allé vid åstråket påverkas. Kompensation och återplantering av träd utreds inom planarbetet. Samtidigt är ett av detaljplanens syften att stärka Burgårdsparken, läs mer ovan under *Ianspråktagande av park*. Utöver detta planläggs allmän naturmark med ekologisk kantzon längs Mölndalsån, inom ett område som är cirka 4-6 meter brett längs med planområdets östra sida. Intill naturmarken planläggs

allmän plats för park cirka 8-9 meter brett i norra delen och uppemot 20 meter brett i södra delen. Parkytan inkluderar gång- och cykelväg norr om den nya bron. Planläggning av ekologisk kantzon syftar till att bidra till naturmiljön och biologisk mångfald, vilket är positivt för de ekologiska värdena inom planområdet. Planen bidrar med strandvegetation längs med ån kan utvecklas med busk- och markskikt i kombination med träd, för att erbjuda en bättre ekologisk funktion än idag.

Serviceytans påverkan på allmänna intressen

Enligt kommunens översiktsplan ligger detaljplaneområdet inom innerstaden som ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning. En utgångspunkt i arbetet med detaljplanen har varit att tillföra bostäder, för att koppla samman områden med stadsdelen Gårda och befolka områden kring park och åstråk. Samtidigt har ingående parter markanspråk varit svåra att förena inom projektområdet. Detta har inneburit avvägningar mellan motstående intressen, allmänna intressen av bostäder, park och förskola samt enskilda intressen av serviceyta för Gotevent och Centralbad. Ett samnyttjande mellan förskolegård och serviceyta prövades under arbete med samrådshandlingar men det har visat sig att Ullevis och kommande arenors behov blir kraftigt påverkat av en sådan utformning. Behovet av större dedikerad serviceyta för evenemangsanläggningar, jämfört med programförslaget, har prioriterats före tillförande av en bostadsbyggnad söder om förskolan och gröna vistelsekvaliteter vid stråket väster om Blekeallén. Till viss del kompenseras bortfallet av de gröna vistelsekvaliteterna genom att förskolegården ges en planbestämmelse om att trädplantering ska utföras.

Paviljong

En mindre byggnad, paviljong, har under arbete med samrådshandlingar för detaljplanen lagts till inom Burgårdsparken och syftar till att stärka de verksamheter som finns i parken och action parken. Paviljongen innebär att kvartersmark tillkommer inom Burgårdsparken som är planlagd som allmän plats, vilket i sin tur innebär en privatisering av allmän plats. Det bedöms att paviljongen är ett positivt tillskott för att stödja fritids- och kulturverksamheterna samt bidra till ökad trygghet i parken.

Byggnad mot Burgårdsparken

Under arbete med samrådshandlingar har kvarteret för bostäder och centrumändamål närmast Burgårdsparken studerats med hänsyn till en arkeologisk undersökning som visar på fornlämningar på den södra höjden i Burgårdsparken. Det rör sig om gravar och en offerplats från förhistorisk tid. Det är mer lämpligt att kvarterets utbredning anpassas i höjd och skala för att undvika en slutundersökning av gravfältet i delar eller hela fornlämningen, som skulle riskera att påverka möjligheten att behålla vegetation och träd i en stor del av den södra delen av Burgårdsparken.

Strandskydd

Planförslaget möjliggör för ny arena, torg och breddad GC-väg mot Mölndalsån och därför föreslås strandskyddet upphävas. Nyttan och behovet av att ta området, inom vilket strandskyddet upphävs, i anspråk enligt planförslaget bedöms som stort både på kort och lång sikt samt lokalt och regionalt. Förslaget innebär i stora drag att en del av dagens

evenemangsområde utvecklas till en blandstad i kvartersstruktur som en del av innerstaden. Strandskyddet föreslås behållas inom allmän naturmark och ekologisk kantzon, vilket bedöms vara förenligt med strandskyddets intressen.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen är i linje med översiktsplanens övergripande inriktning för området men innebär ändå avvikelse från översiktsplanen då delar av utpekad stadsdelspark tas i anspråk. Utöver detta gör detaljplanen avsteg från det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämningar (TTÖP).

Burgårdsparken är utpekad som befintlig stadsdelspark. Översiktsplanen anger att parkkvaliteter och ekosystemtjänster ska utvecklas och det ska inte tillåtas byggande och inläggningsåtgärder för andra ändamål än parkrelaterade. Detaljplanen innebär ett avsteg från översiktsplanen då delar av park som är utpekad som stadsdelspark tas i anspråk. Föreslagen bebyggelse i slänten av Burgårdsparken tar parkmark i anspråk. Detta kompenseras i viss mån av ny parkentré och stadsdelslekplats som tillkommer vid stråket som sträcker sig österut mot Blekeallén. Grönska tillförs också utspritt i området genom till exempel trädplantering av gator, förgårdsmarker, vegetationsklädda tak som även kan fungera som vistelsezoner och dagvattenhantering.

Detaljplanen gör avsteg från översiktsplanens tematiska tillägg för översvänningsrisker (TTÖP). Detaljplanen gör avsteg från TTÖP avseende höga flöden med föreslagen garagenedfart för bostadsbebyggelse och byggnadens konstruktion som kommer hamna under +3,2 meter. Höjdsättning behöver studeras vidare efter samråd och om planförslaget även fortsatt gör avsteg från TTÖP ska en riskanalys för högt vatten tas fram.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Riksintresse för kulturmiljövård avseende Göteborgs innerstad och Gårda berörs av planförslaget. Naturvärden kopplat till Mölndalsån påverkas inte av detaljplanen. Förvaltningen bedömer i samrådsskedet att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. En slutgiltig bedömning görs inför granskning. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet Konsekvenser.

Detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen har därför miljöbedömts. Miljöbedömningen redovisas i avsnittet Konsekvenser.

Upphävande av strandskydd

Vid planläggning återinträder strandskyddet, om inte strandskyddet upphävs i samband med ny detaljplan. För att kunna bygga i området behöver strandskyddet till största del upphävas i aktuell detaljplan. För att få upphäva strandskyddet krävs att något eller några av de särskilda skälen som räknas upp i miljöbalken 7 kap. 18 c § föreligger. Läs mer under rubriken *Upphävande av strandskydd* under avsnittet för *Konsekvenser*.

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Syftar till att säkerställa framkomlighet för gång- och cykeltrafik och fordonstrafik.	Bestämmelsen gäller på gatumark inom detaljplanen.
GATA ₁	Gata som får överbyggas av besöksanläggningar och centrum	Syftar till att säkerställa framkomlighet för gång- och cykeltrafik och fordonstrafik under Centralbadets utkragningar.	Bestämmelsen finns inom gatumark emellan Centralbadets två byggnadskroppar.
NATUR	Natur	Användningen syftar till att bidra till bibehållen och förstärkt vegetation längs Mölndalsån.	Bestämmelsen finns närmast strandlinjen, inom planens östra sida.
PARK	Park	Användningen syftar till att säkerställa Burgårdsparken och utveckla parkkvaliteter för	Bestämmelsen finns både vid åstråket och Burgårdsparken.

		att locka till vistelse utmed åstråket.	
--	--	---	--

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Användningen syftar till att tillföra bostäder i området och bidra till blandstadens kvaliteter.	Bestämmelsen finns i mitten av planområdet.
C	Centrum	Centrum medger en flexibel användning där handel kan bidra till ett mer levande gatuplan.	Bestämmelsen finns inom samma byggrätter som bostäderna och Centralbadet.
E ₁	Pumpstation	Syftar till att säkerställa befintlig pumpstation.	Bestämmelsen finns inom detaljplanens norra del.
R	Besöksanläggningar	Användningen syftar till att möjliggöra utvecklingen av evenemangs- och idrottsområde.	Bestämmelsen finns inom detaljplanens södra delar.
(R ₁)	Besöksanläggningar som får underbyggas av gata	Användningen syftar till att möjliggöra en utkragning av byggnadsdel över torg.	Bestämmelsen finns emellan Centralbadets två byggnadskroppar.
R ₂	Besöksanläggning, parkering och uppställning	Användningen syftar till att säkerställa serviceyta för evenemangsområdets funktioner.	Bestämmelsen finns inom detaljplanens norra del.
S	Förskola	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för skola eller förskola på platsen.	Bestämmelsen gäller för en yta som finns i mitten av planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
------------	-------------	----------------------	---------------

a ₂	Upphävande av strandskydd	Syftar till att upphäva strandskyddet.	Bestämmelsen finns inom ytor som är allmän plats och inom 100 meter från strandskyddet, dock ej inom NATUR.
kantzon	Marken ska utformas som ekologisk funktionell kantzon. Strandlinjen får ändras inom zonen.	Bestämmelser syftar till att bidra till ekologiskt funktionell kantzon.	Bestämmelsen finns längs strandlinjen, inom område betecknat med NATUR.
träd ₁	Trädplantering ska utföras	Syftar till att bidra till grönska inom stråket mellan Blekeallén och Burgårdsparken.	Bestämmelsen finns i mitten av planområdet, vid kommande bro mot Blekeallén i Gårda.
träd ₂	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.	Syftar till att skydda träd över 200 år.	Bestämmelsen finns på tre ställen inom detaljplanens norra del.
a ₄	Marklov krävs även för alla marknivåförändringar med hänsyn till markens stabilitet.	Syftar till att säkerställa markens stabilitet.	Finns inom NATUR-betecknade områden i detaljplanens norra respektive södra del.
ö ₁	Marken får endast försees med underjordiskt garage	Syftar till att möjliggöra för parkering under mark.	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för bostäder närmast Burgårdsparken.
ö ₂	Marken får inte försees med byggnad.	Syftar till att begränsa omfattning av bebyggelsen.	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för bostäder närmast Burgårdsparken.
ö ₃	Marken får endast försees med komplementbyggnader och underjordiskt garage	Syftar till att möjliggöra för komplementbyggnader och garage under mark men i övrigt bidra till rymlig bostadsgård.	Bestämmelsen gäller för bostadsgården inom kvartersmark för bostäder närmast Mölndalsån.

h ₁	Högsta nockhöjd är 50,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen finns inom Centralbadets västra byggnadskropp.
h ₂	Högsta nockhöjd är 35,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen finns inom Centralbadets östra byggnadskropp.
h ₃	Högsta nockhöjd är 30,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för bostäder närmast Burgårdsparken.
h ₄	Högsta nockhöjd är 50,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen gäller den södra delen av bostadskvarteret närmast Mölndalsån.
h ₅	Högsta takfotshöjd är 26,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att knyta an till stenstadens byggnadstradition. Bestämmelsen syftar också till inredd takvåning samtidigt som byggnadens visuella höjd minskar.	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för bostäder längs gatan som sträcker i nordsydlig riktning genom hela planområdet.
h ₆	Högsta nockhöjd är 23,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Inom kvartersmark för bostäder, inom bygggrätt närmast Mölndalsån.
h ₇	Högsta nockhöjd är 19,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Inom kvartersmark för skola.
h ₈	Högsta nockhöjd är 11,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en utbyggnad på Centralbadets östra sida, med en lägre nockhöjd än byggnaden i övrigt, vilket bidrar till en nedtrappning i skala mot åstråket och Gårda.	Inom Centralbadets östra sida.

h ₉	Högsta nockhöjd är 7,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för besöksanläggning, inom Burgårdsparken.
h ₁₀	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 7,0 meter över angivet nollplan.	Avser begränsa nockhöjden inom bostadsgård, som är tänkt att möjliggöra komplementbyggnad.	Bestämmelsen gäller för bostadsgården inom kvartersmark för bostäder närmast Mölndalsån.
h ₁₁	Högsta nockhöjd är 3,2 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden för underliggande garage.	Bestämmelsen gäller för bostadsgården inom kvartersmark för bostäder närmast Mölndalsån.
n ₁	Marken får inte användas för parkering.	Syftar till att hindra att förgårdsmarken används för parkering.	Gäller inom kvartersmark för bostäder närmast Mölndalsån.
n ₂	Trädplantering ska utföras mot GATA åt söder och mot PARK åt öster.	Syftar till att säkerställa att ett antal av de träd ska planteras som kompensation för de träd som försvinner med detaljplan också bidrar till grönska och avskärmning mellan förskolegård och stråk.	Bestämmelsen finns inom förskolegården.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftar till att reservera mark för att ge utrymme för ledningar, som är allmännyttigt ändamål.	Finns inom kvartersmark för R ₂ och S.
p	Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot användningsområdet R ₂ och GATA åt väster.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens funktion som trafikbuller-sänkande åtgärd för skolgården.	Finns inom kvartersmark för skola.
m ₁	Skydd mot buller från användningsområde R ₂ samt GATA åt väster.	Syftar till att säkerställa bullerskydd och bidra	Finns inom kvartersmark för skola.

		till god ljudmiljö på förskolegården.	
m ₂	Byggnad ska utformas med portik mot allmän plats.	Syftar till att möjliggöra för avrinning ut ur kvarteret vid skyfall.	Finns inom kvartersmark för bostäder närmast Mölndalsån.
m ₃	Utrymning genom byggnaden mot allmän plats väster om kvarteret ska vara möjlig	Syftar till att möjliggöra utrymning genom byggnaden vid översvämning av högt vatten, då de östra delarna av kvarteret omgärdas av allmän plats med marknivå lägre än +3,2 meter över angivet nollplan.	Finns inom kvartersmark för bostäder närmast Mölndalsån.
a ₁	Upphävande av strandskydd.	Syftar till att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken inom 100 meter från Mölndalsån.	Finns inom kvartersmark inom 100 meter från strandlinjen.
f ₁	Entréer ska placeras mot allmän plats och utformas så att dörrar inte slår ut över allmän plats.	Syftar till att möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö.	Finns inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål samt Centralbadet.
f ₂	Utkragande byggnadsdel ska ha fri höjd minst 5,0 meter över allmän plats.	Syftar till att öka tillgänglighet och bidra till en attraktiv stadsmiljö.	Finns inom yta mellan Centralbadets byggnadskroppar.
f ₃	Balkong får kraga ut max 0,5 meter från fasad och ska ha fri höjd minst 5,0 meter över allmän plats.	Syftar till att främja en god arkitektonisk kvalitet.	Finns inom kvartersmark för bostäder närmast Mölndalsån.
f ₄	Byggnad ska i sin helhet utformas genom ett avtagande i nockhöjd från sydväst mot Burgårdsparken och Gårda.	Syftar till att ny byggnad ska utformas med hänsyn till riksintresse för kulturmiljö i Gårda och landerier, samt fornlämningsområde.	Finns inom kvartersmark för besöksanläggningar som avser Centralbadets västra byggnadskropp.
f ₅	Utkragande byggnadsdel får vara högst 8,0 meter bred.	Bestämmelsen syftar till att bidra till upplevelsen av ett öppet och trivsamt gaturum.	Finns inom yta mellan Centralbadets byggnadskroppar.

f ₆	Högst 25 % av fasadlängd får utgöras av utkragande byggnadsdel.	Bestämmelsen syftar till att bidra till upplevelsen av ett öppet och trivsamt gaturum.	Finns inom yta mellan Centralbadets byggnadskroppar.
f ₇	Högst 50 % av fasadlängd får utgöras av balkonger, gäller ej mot innergård.	Syftar till att främja en god arkitektonisk kvalitet.	Finns inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål, vid Mölndalsån.
f ₈	Byggnad ska i sin helhet utformas genom ett avtagande inockhöjd från sydväst mot Gårda.	Syftar till att ny byggnad ska utformas med hänsyn till riksintresse för kulturmiljö i Gårda.	Finns inom kvartersmark för besöksanläggningar som avser Centralbadets östra byggnadskropp.
f ₉	Minsta avstånd mellan utkragande byggnadsdelar är 20,0 meter.	Bestämmelsen syftar till att bidra till upplevelsen av ett öppet och trivsamt gaturum.	Finns inom yta mellan Centralbadets byggnadskroppar.
f ₁₀	Minst 50 % av arean på fasad ska utgöras av transparent glasad yta.	Syftar till att möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö.	Finns inom kvartersmark för besöksanläggningar som avser Centralbadets östra del.
b ₁	Gårdsbjälklag ska dimensioneras för minsta jorddjup 0,6 meter.	Syftar till att säkerställa möjligheten till plantering på bostadsgården.	Finns inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål, längs Mölndalsån.
b ₂	Byggnadens konstruktion och öppningar som ligger under +3,2 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät eller med översvämningsskydd.	Syftar till att undvika risken för översvämning och följa det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämningssrisker.	Finns inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål och kvartersmark för besöksanläggningar som avser Centralbadet.
e ₁	För den del av byggnaden som överstigernockhöjden 27,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 3 000 kvm.	Syftar till att begränsa omfattningen av byggnaden.	Finns inom kvartersmark för besöksanläggningar som avser Centralbadets östra byggnadskropp.

e ₂	För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 23,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 6 400 kvm, exklusive takkonstruktion. Gället totalt inom e ₂ betecknade områden.	Syftar till att begränsa omfattningen av byggnaden.	Finns inom kvartersmark för besöksanläggningar som avser Centralbadets västra byggnadskropp.
e ₃	För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 39,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 2 000 kvm, exklusive takkonstruktion.	Syftar till att begränsa omfattningen av byggnaden och samtidigt möjliggöra för en flexibilitet avseende takkonstruktionens gestaltning.	Finns inom kvartersmark för besöksanläggningar som avser Centralbadets västra byggnadskropp
e ₄	Största bruttoarea är 2 500 kvm.	Syftar till att reglera omfattningen av förskolebyggnaden.	Finns inom kvartersmark för skola.
e ₅	Största byggnadsarea är 200 kvm.	Syftar till att reglera omfattningen av förskolebyggnaden och säkerställa tillräcklig friyta.	Finns inom kvartersmark för besöksanläggningar inom Burgårdsparken.
e ₆	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvm.	Syftar till att möjliggöra komplementbyggnad med att begränsa omfattningen av den.	Finns inom bostadsgården för kvartersmark för bostäder närmast Mölndalsån.
e ₇	Största byggnadsarea är 275 kvm inom egenskapsområdet.	Syftar till att möjliggöra för tillbyggnad till besöksanläggningen.	Finns inom kvartersmark för besöksanläggningar som avser Centralbadets östra del.
e ₈	För den delen av byggnaden som överstiger nockhöjd +18 meter över angivet nollplan är högsta BTA 1155 kvm, dock högst +23 meter över angivet nollplan.	Syftar till att skapa en nedtrappning i skala mot Gårda, med ett varierat våningsantal mellan 4-6 våningar.	Finns inom den östra bygggrätter inom kvartersmark för bostäder närmast Mölndalsån.
	Genomförandetiden är 180 månader.		

Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningarna är de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Med planeringsunderlag avses faktabetonat material som kommunen använder som underlag i detaljplaneringen. Det kan vara olika former av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, trafikförhållanden, VA-försörjning, ägostruktur, befintliga planförhållanden eller statistiska uppgifter.

I det här avsnittet redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlaget och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger att området längs med Mölndalsåns dalgång, inom stadsdelarna Stampen, Gårda och delar och Heden utgör ett kompletteringsområde. För evenemangsområdet är målsättningen att skapa en väl integrerad stadsdel där evenemang och vardagsliv får bästa möjliga förutsättningar att utvecklas och samverka. Det är viktigt att arbeta för fler kopplingar som förbinder området bättre mellan Gårda och Skånegatan. Området behöver fler bostäder, för att forma ett stadsliv där människor både bor och arbetar. Översiktsplanen anger rekommendationer för området, så som att planera och utforma kompletteringar med Mölndalsåns potential och det omgivande stadslandskapet som självklara utgångspunkter. Att omhänderta och utveckla kopplingar med fokus på gång och cykel i gröna stadsrum och längs Mölndalsåns blågröna stråk. Att utveckla offentlig service, mötesplatser samt kvalitativa parker och grönområden. Vidare att göra ändringar och tillägg med ett respektfullt förhållningssätt till befintlig gestaltad livsmiljö, stadslandskapet, dess kulturvärden och den arkitektoniska helheten. Samt att gestalta synliga storskaliga tillägg med hög arkitektonisk kvalitet.

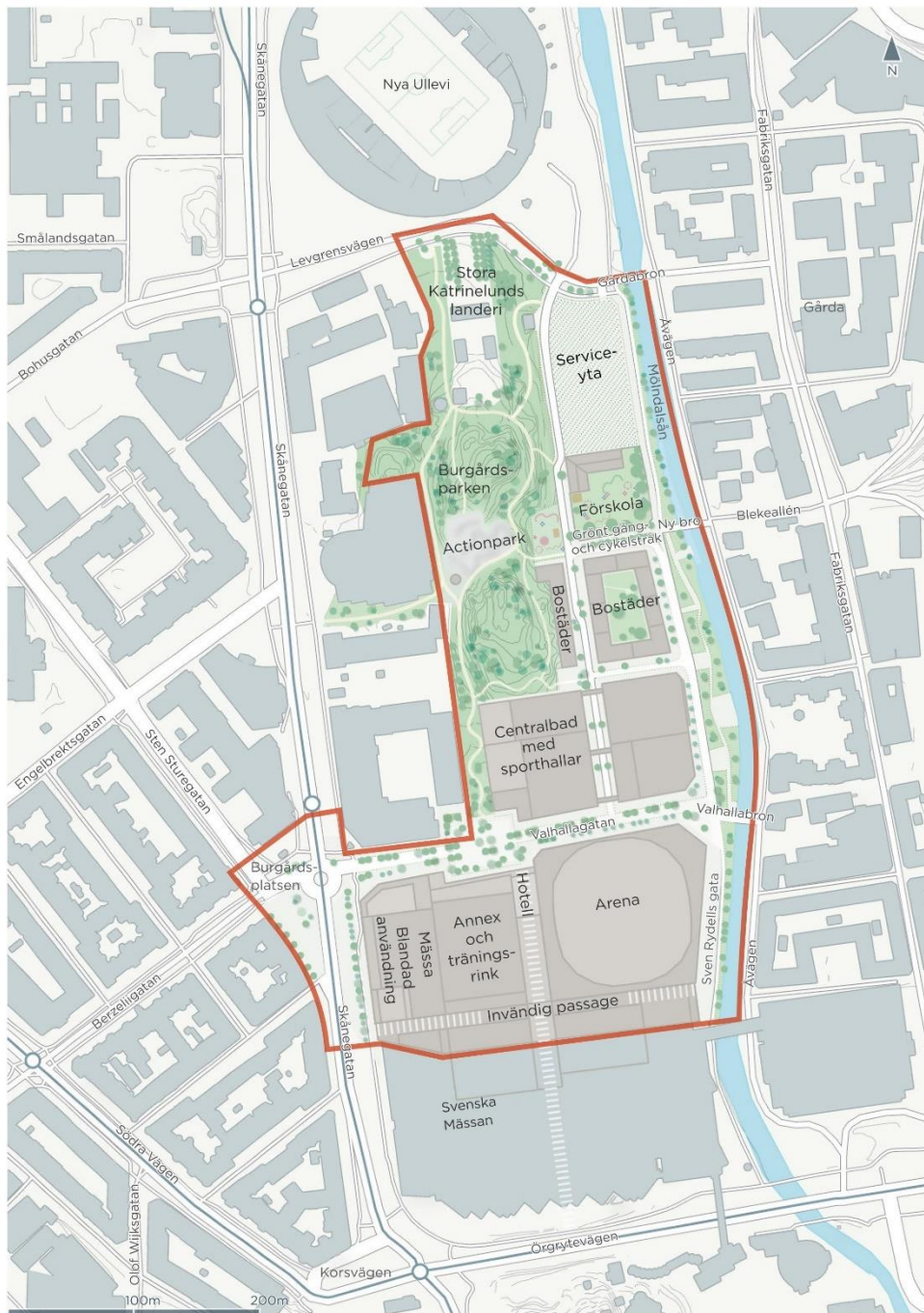
Program

Ett program har tagits fram för del av evenemangsområdet i stadsdelen Heden, inför upprättande av aktuell detaljplan samt detaljplan för Centralbad och blandstad norr om Valhallagatan. Programhandlingen var utställd för samråd under sommaren 2024.

Programhandlingen beskriver på en övergripande nivå planerad markanvändning, bebyggelsestruktur och gestaltning. Programmet är inte juridiskt bindande, men eventuella avsteg från programmet ska motiveras i aktuell detaljplan. Programhandlingen är framtagen i dialog med aktörer i området och berörda förvaltningar och är en tidig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

SAMRÅDSHANDLING

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat, 2025-02-25 att godkänna program för del av Evenemangsområdet samt samrådsredogörelsen för program.



Figur 41 Kartbild visar programförslag för evenemangsområdet.

Detaljplan

Inom aktuellt planområde finns flera gällande detaljplaner, där genomförandetiden gått ut.



Figur 42 Bild visar gällande detaljplaner och stadsplaner. Aktuellt planområde markeras med gul linje.

- 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 Levgrönsvägen inom allmän plats.

Genomförandetiden har gått ut 2000-01-12. Kvartersmark för kulturresevatet 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 Englbreksleden. Genomförandetiden har gått ut.

Uppdrag

Kommunfullmäktige beslutade 2022-04-28 att ge kommunstyrelsen, i samverkan med flertalet nämnder och bolagsstyrelser inom staden, i uppdrag att planera vidare för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet. Uppdraget omfattar ersättning för nuvarande Scandinavium, Valhalla sporthallar och Valhallabadet samt tidigare Lisebergshallen. Beslutet innebar tre nya uppdrag för stadsbyggnadsnämnden.

- Ta fram ett planprogram för arenor och stadsutveckling i del av evenemangsområdet
- Ta fram en detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan
- Ta fram en detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan

Norr om Valhallagatan ska blandstad i kvartersstruktur utvecklas ihop med ett nytt centralbad. Inom området ska det också planeras för sporthallar och ökad kapacitet av förskola och skola. Burgårdsparken ska bevaras och utvecklas.

Kommunfullmäktige tog 2023-06-08 ett vägvalsbeslut genom att ge kommunstyrelsen fortsatt uppdrag att, tillsammans med flertalet nämnder och bolagsstyrelser inom staden, planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, med placering av den nya arenan på Valhallabadets tomt. Beslutet om placeringen av ny arena innebär att Valhallabadet rivs.

Riksintressen och andra skyddade områden

Riksintresset för kulturmiljövård Göteborgs innerstad

Väster om Skånegatan angränsar riksintresset Göteborgs innerstad, som beskrivs som ett av de förnämsta exemplen på 1600-talets stadsanläggnings- och befästningskonst och stadsbyggande under 1800- och 1900-talen. Den nyklassicistiska stenstaden är ett uttryck för det tidiga 1800-talets nydaning. Stenstaden sträcker sig från stadskärnan till Skånegatan.

Planområdet angränsar även till Stora Katrinelunds landeri som är byggnadsminne och bedöms ha ett värde för riksintresset Stenstaden. Stora Katrinelunds Landeri bedöms trots att det ligger utanför riksintressets geografiska avgränsning utgöra ett fysiskt uttryck för riksintresset Göteborgs innerstad med tydlig koppling till riksintressets uttryckstext ”spridda rester av donationsjordarnas landerier”.

Riksintresset för kulturmiljövård Gårda

Riksintresset Gårda omfattar det gamla fabriks- och arbetarsamhället som växte upp öster om Mölndalsån kring sekelskiftet 1900. Den historiska vattenvägen har varit av yttersta vikt för platsens utveckling och är en värdebärande del av riksintresset. Andra uttryck för riksintresset är kajgatan Åvägen, fabriksbyggnader av trä och tegel och landshövdingehus.

Riksintresset för kommunikationer, E6 Kungälv- och Kungsbackalederna

Öster om Gårda sträcker sig E6, som utgör riksintresse för kommunikationer. E6 är ett prioriterat vägnät för godstransporter och långväga personresor samt rekommenderad färdväg för farligt gods och utgör väg som binder samman anläggningar av riksintresse. Göteborgs stad arbetar med mål och strategier för att öka andelen resor med kollektivtrafik, cykel och till fots för att minska risken för ökade transporter i samband med befolkningstillväxt. Aktuell detaljplan bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Strandskydd

Vid planläggning återinträder strandskyddet, om inte strandskyddet upphävs i samband med ny detaljplan. För att kunna bygga i området behöver strandskyddet till största del upphävas i aktuell detaljplan. För att få upphäva strandskyddet krävs att något eller några av de särskilda skälen som räknas upp i miljöbalken 7 kap. 18 c § föreligger. Läs mer under rubriken *Upphävande av strandskydd*.

Befintliga förhållanden

Mark, vegetation och fauna

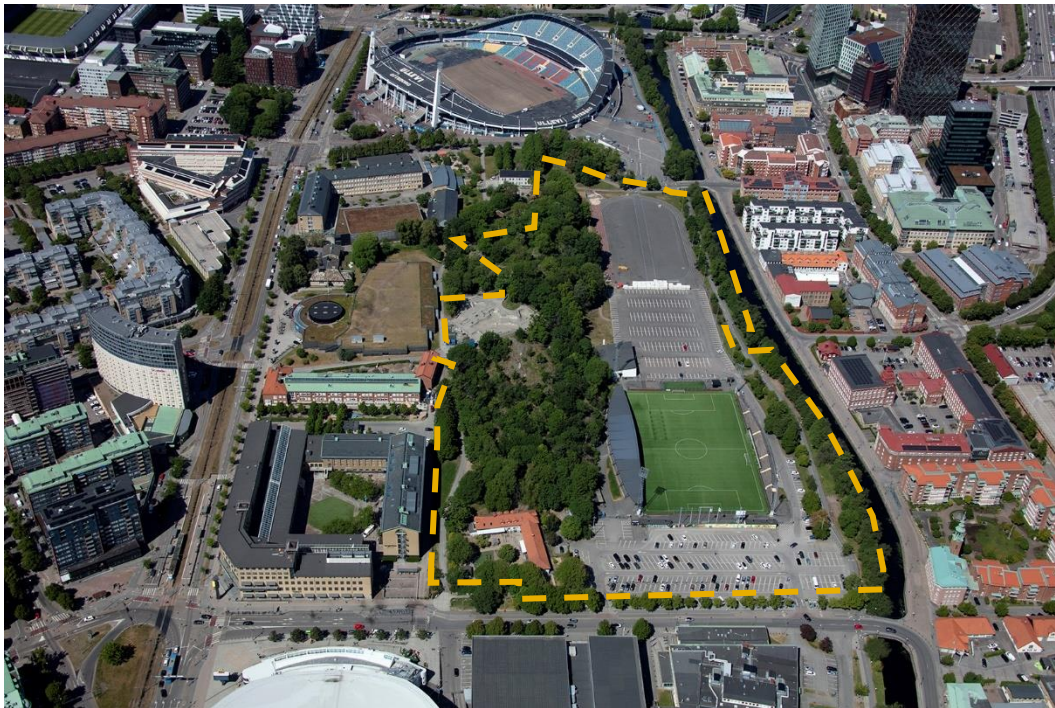
Landskapsbild

Planområdet ligger i den långsträckt dalgången längs Mölndalsån. Östra delen av planområdet är förhållandevis flackt, medan västra delen består utav Burgårdsparken med en tydlig höjdrygg.

Inom planområdet finns både park och öppna ytor för parkering och idrottsevenemang. I angränsande områden är strukturen en annan. Gårda i öster består av blandstad med gamla, före detta fabrikslokaler, kontorskomplex och bostäder. Området väster om Skånegatan består av klassisk tät kvarterstad.

Burgårdsparken består till största delen av kuperad naturmark med ädellövträd. I Burgårdsparkens norra del ligger Stora Katrinelunds landeri, ett gammalt jordbruk med herrgårdsliknande miljö, som numera används för utbildning.

Mölndalsån fyller en ekologisk funktion och är präglad av historisk och pågående användning. Marken mellan Burgårdsparken i väst och Mölndalsån i öst används för idrottsverksamhet, som serviceyta för evenemang på Ullevi och Scandinavium och till parkering.



Figur 43 Flygbild över planområdet.

Totalt kartlades 6 naturvärdesobjekt (NVO), 2 med naturvärdesklass 3 samt 4 objekt med naturvärdesklass 4.

Biotopskydd

I området finns flera trädrader som omfattas av det generella biotopskyddet för alléer, enligt 7 kap. miljöbalken. Biotopskyddade trädrader bör i möjligaste mån bevaras och det krävs dispens för att ta bort träd. Ett stort antal träd inom området uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd. Dessa utgörs av en ek som är ett jätteträd, med en stamdiameter större än en meter, tre träd som bedöms vara äldre än 200 år och 62 hålträd med en stamdiameter större än 40 cm. Det krävs samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för att ta bort särskilt skyddsvärt träd.

Skyddade arter

Inom programområdet har 30 fågelarter noterats varav 8 är naturvårdsintressanta eller rödlistade. Inventeringen av knölnate visade ingen förekomst av arten. Fladdermöss har observerats inom 100 meter från planområdet och kommer inventeras i samband med det fortsatta arbetet med detaljplaner.

Fladdermöss

Framtagen naturvärdesinventering har visat på naturvärden vid såväl Mölndalsån som i ädellövsmiljöer i Burgårdsparken och vid Stora Katrinelund. Fladdermöss har tidigare observerats, varför en fördjupad artinventering av dessa nu har genomförts. Resultatet av utredning finns under avsnittet *Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen*.



Karta som visar naturvärden.

- | | |
|--|---|
| ■ Naturvärdesklass 3 | ⊙ Jätteträd |
| ■ Naturvärdesklass 4 | ⊙ Träd äldre än 200 år |
| ● Biotopskyddad allé | ● Hålträd |

Figur 45 Bild visar inventerade naturvärden. (Planprogram för evenemangsområdet, 2024)

Ekologiskt funktionell kantzon

Utmed planområdet är Mölndalsåns östra sida hårdgjord med kaj. Den västra sidan av åstråket, inom programområdet, är ett av få områden längs Mölndalsån som delvis har en befintlig fungerande ekologisk kantzon med uppvuxen vegetation och en varierad strandlinje. Strandzonen med både större och mindre träd erbjuder en variation av livsmiljöer för olika djur och växter och är även viktig för Mölndalsåns vattenkvalitet. Det är därför viktigt att värna och utveckla befintligt grönstråk.

Burgårdsparken

Burgårdsparkens entréer skulle kunna bli tydligare och behöver stärkas, för att parken ska synliggöras bättre och bli mer lättillgänglig.

Den planerade bebyggelsestrukturen innebär att parken kommer att inramas av ännu fler byggnader. Det är därför av yttersta vikt att byggnaderna utformas på ett sätt som kommunicerar med parken i form av exempelvis glaspartier eller entréer.

Grönytefaktor

I Göteborgs Stad används grönytefaktor som ger ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå

ytor att hantera vissa miljöutmaningar. I arbete med grönytefaktor anges målnivåer för olika typer av markanvändningar.

Markmiljö

Ett samrådsunderlag om markmiljö har tagits fram (Exploateringsförvaltningen, 2023). Sedan tidigare har förekomst av s.k. tjärasfalt påträffats inom planområdet. Större delen av de asfalterade ytorna bedöms utgöras av asfalt med stenkols tjära. Under denna typ av asfalt uppskattas ca 1,0 meter av det underliggande fyllnadsmaterialet förorenat med PAH:er i halter motsvarande MKM-FA.

Inom de delar av området som inte är asfalterade bedöms fyllnadsmaterialet liksom i liknande stadsmiljöer innehålla föroreningar KM-MKM. (olja, PAH:er, tungmetaller, PCB i områden där det förekommit släckning ned skum även PFAS).

I grundvattnet inom planområdet finns misstankar om förekomst av de föroreningar som också misstänks finns i fyllnadsmaterialet inklusive PFAS. Risken för behov av saneringsåtgärder av själva grundvattnet bedöms som liten. Däremot kan föroreningar i grundvatten innebära att det krävs omfattande rening av länsvatten i samband med exploateringen.

De verksamheter närmast planområdet som hanterat klorerade lösningsmedel ligger öster om Mölndalsån och risken för spridning mot planområdet via grundvattnet bedöms som begränsad. Det finns också riskobjekt i form av kemtvättar ett par hundra meter sydväst om planområdet. Om spridning sker bedöms det ske via djupt liggande berggrundvatten. Detta skulle kunna innebära kostsamma risker för projektet.

Geoteknik

Topografi

Marknivåerna inom området närmast Mölndalsån varierar huvudsakligen mellan +1,5 och +2,5. I anslutning till Burgårdsparken når marken nivåer varierande mellan +10 och +20. Bottennivån i Mölndalsån varierar mellan -1,0 och -1,8. Marklutningarna är över lag mycket små. Närmast ån, utmed strandzonen, finns lokalt brantare partier med släntlutning 1:1 à 1:2.

Jordlager

Jordlagren utgörs (under ett tunt lager fyllnadsmaterial) främst av postglacial lera och i mitten av planområdet återfinns ett mindre område med berg i dagen och postglacial sand.

Jordlagerföljden utgörs av fyllning överst, följt av lera, ovan ett friktionsjordlager, vilket i sin tur vilar på berget. Fyllningslagret är omkring 0,5–1 meter tjockt (lokalt tjockare) och består generellt av sand, grus, lera och rivningsrester. Norr om Valhalla idrottsplats fanns tidigare en lertäkt som efter att täktverksamheten lagts ner fyllts igen. Lerans mäktighet varierar omkring 0–40 meter, med ökande mäktigheter från berg i dagen i väster mot Mölndalsån i öster. De största lerdjupen finns i anslutning till ån inom områdets norra del. Friktionsjordens tjocklek bedöms variera från någon enstaka meter till 10-15 m i anslutning till Mölndalsån.

SAMRÅDSHANDLING

Inom delar av området finns en tunnare torrskorpa bildad i lerans ovankant. Utmed Mölndalsån är leran generellt gyttjig ned till omkring 8 m djup. Inom delar av området har även lager av ren gyttja eller lerig gyttja konstaterats närmast under fyllning/torrskorpelera. De yttligare sedimenten med organiskt inslag innehåller också växt- och skalrester i varierande grad. Leran och gyttjan är generellt låg- till mellansensitiv. Enstaka prov visar på högsensitiv lera.

Sättningar

Området är sättningskänsligt. Sättningar bedöms pågå i storleksordning 5 mm/år till följd av befintlig utfyllnad av området.

Stabilitet

Stabilitetsförhållandena bedöms som tillfredställande för befintliga förhållanden både inom och i anslutning till planområdet.

Erosion

Jordlagren utmed strandbrinken utgörs delvis av fyllning och delvis av lera. Leran är inte är erosionsbenägen, men fyllningsmaterialet kan beroende på sammansättning vara mer erosionskänsligt. Strandbrinken över medelvattennivån är till stora delar täckt av vegetation i form av gräs och sly, dock finns lokala brantare partier med blottad lera/geotextil strax under vattennivån. Vattenhastigheten i Mölndalsån bedöms generellt vara låg, <0,5 m/s. Sammantaget bedöms pågående erosionsförlopp under rådande förhållanden vara långsamt.

Grundvatten

Mätningar visar på en grundvatten- respektive portrycksnivå som i stort ligger på 0,5 till 1,5 m under markytan och med en tryckfördelning som ökar med 11 kPa/m.

Bergteknik

Enligt utförd bergbesiktning (Norconsult, 2017) bedöms det inte föreligga någon risk för blocknedfall för befintliga förhållanden.

Radon

Översiktlig radonriskkarta visar att berget inom området klassas som normalriskområde med avseende på markradon, medan lermarken klassas som lågriskområde.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Inom Burgårdsparken finns två kända fornlämningar, L2024:1600 gravfält och L2023:3026 stadslager. Länsstyrelsen bedömer att den aktuella detaljplanen medför en närgången exploatering i relation till fornlämningarna L2024:1600 gravfält och

L2023:3026 stadslager. Särskilt påtagligt och avgörande är påverkan för L2024:1600 eftersom denna fornlämning har högt antikvariskt värde.

Kulturmiljövården

Riksintresse för kulturmiljövården

Väster om Skånegatan angränsar riksintresset Göteborgs innerstad, som beskrivs som ett av de förnämsta exemplen på 1600-talets stadsanläggnings- och befästningskonst och stadsbyggande under 1800- och 1900-talen. Den nyklassicistiska stenstaden är ett uttryck för det tidiga 1800-talets nydaning. Stenstaden sträcker sig från stadskärnan till Skånegatan.

Planområdet angränsar även till Stora Katrinelunds landeri som är byggnadsminne och bedöms ha ett värde för riksintresset Stenstaden. Stora Katrinelunds Landeri bedöms trots att det ligger utanför riksintressets geografiska avgränsning utgöra ett fysiskt uttryck för riksintresset Göteborgs Innerstad med tydlig koppling till riksintressets uttryckstext ”spridda rester av donationsjordarnas landerier”.

Riksintresset Gårda omfattar det gamla fabriks- och arbetarsamhället som växte upp öster om Mölndalsån kring sekelskiftet 1900. Den historiska vattenvägen har varit av yttersta vikt för platsens utveckling och är en värdebärande del av riksintresset. Andra uttryck för riksintresset är kajgatan Ävägen, fabriksbyggnader av trä och tegel och landshövdingehus.

Mölndalsåns vattenrum med Gårdas småskaliga miljöer mot ån är en känslig miljö av stort värde för riksintresseområdet Gårda. Vid Burgårdsplatsen möter evenemangsområdet den äldre stenstaden.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns Stora Katrinelunds landeri, en förskola vid Valhallagatan med sex avdelningar samt mindre byggnader tillhörande Valhalla idrottsplats.

Byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde

Inom planområdet är Stora Katrinelunds landeri värdebärare för riksintresset Göteborgs innerstad, då resterna av landerierna är intressanta uttryck för 1600- och 1700-talets fästningsstad.



Figur 46 Bild visar Stora Katrinelunds landeri.

Stora Katrinelund är ett av Göteborgs bäst bevarade landerier och är skyddat som byggnadsminne. Byggnadsminnet omfattar bostadshuset med två flyglar, ett spannmålsmagasin, en vattenreservoar samt den omgivande parken med trädgård, alléer och den engelska landskapsparken åt söder. Landeriets marker sträckte sig tidigare över stora delar av dagens programområde med en tydligare koppling ned till Mölndalsån, där det också fanns en liten hamn.

Sociala förutsättningar

Sociala värden och behov

En social konsekvensbeskrivning och barnkonsekvensanalys (WSP, 2024) har genomförts inom arbetet med planprogram för Evenemangsområdet. Evenemangsområdet förknippas främst med underhållning, evenemang och publiksport. Det framkommer en förhållandevis positiv bild och att evenemangen är samlade mitt i stan och lättillgängliga. Samtidigt upplevs området också som outnyttjat, rörigt och inte särskilt tryggt. Många upplever att området är dåligt sammankopplat med resten av staden, trots att det rent geografiskt ligger centralt. Det finns få anledningar och få sätt att ta sig genom och runt i området idag.

Demografi

Planområdet ligger i stadsdelen Centrum. Befolkningen i Centrum har god socioekonomi jämfört med staden i stort, både vad gäller utbildningsnivå och inkomst. I Centrum bor en låg andel barn och unga, lägst av alla stadsdelar i Göteborg.

Funktioner/verksamheter och bostadstyper

I planområdet finns idag inga bostäder. Däremot finns arbetsplatser och en stor dagbefolkning i närområdet. I närområdet är upplåtelseformerna på bostäder till största del blandade. Bostäderna är generellt små och den vanligaste hushållstypen är ensamhushåll.

SAMRÅDSHANDLING

Inom planområdet finns idag en stor allmän parkering och Valhalla idrottsplats med en fotbollsarena med en publikkapacitet på 4000 besökare och en löparbana. Strax utanför planområdet ligger Stora Katrinelunds landeri, som numera hyser en trädgårdsutbildning. Öster om landeriet finns en inhägnad serviceyta som används vid evenemang på Ullevi och Scandinavium. På norra sidan av Valhallagatan finns en förskola.

Samhällsservice

I centrum finns utmaningar med att tillhandahålla tillräcklig samhällsservice för befolkningens behov. Detta gäller särskilt vid förtätning med nya bostäder. Det finns ett behov av att etablera fler boenden med särskild service, boendalternativ för äldre, familjecentraler och öppna förskolor. Att säkerställa utrymme för förskolor och skolor är viktigt då det, även om det bor få barn i centrum, ändå tidvis är svårt att få förskoleplats. I planområdet finns en förskola och i planområdets närhet finns ytterligare två förskolor. Generellt i centrum har förskolegårdarna svårt att nå upp till stadens riktlinjer för utemiljöer på grund av storlek och utsatta lägen. Tillgängligheten till grundskola är sämre jämfört med förskola. I anslutning till planområdet finns flera gymnasieskolor. I nära anslutning till planområdet ligger också Idrottshögskolan.

Mötesplatser

Burgårdsparken och skateparken Actionparken är viktiga målpunkter. Actionparken används av unga från hela regionen. I anslutning till planområdet ligger Bergakungens biograf och inom evenemangsområdet finns Liseberg, Universeum, Svenska Mässan och kollektivtrafiknoden Korsvägen.

Barriärer

Ett flertal barriärer finns i området främst i öst-västlig riktning. Befintligt staket i området hindrar människor att röra sig gent, från åstråket till parken. Burgårdsparken utgör en barriär i och med sina stora nivåskillnader, Mölndalsån med få broar och Skånegatan med sina höga trafikflöden och få korsningspunkter.

Det finns ingen nord-sydlig gatukoppling för bilar genom planområdet idag, däremot finns ett viktigt gång- och cykelstråk, Burgårdsstråket, längs med Mölndalsån. Potentialen för livfulla stadsmiljöer och tillgången till Burgårdsparken kan stärkas genom nya sammanhängande gång- och cykelkopplingar som både ökar finmaskigheten och stärker sambanden med omgivande områden.

Serviceytan inom norra delen av planområdet som används av evenemangsverksamheter påverkar allmänhetens tillgång till området vid event. Vid konserter på Ullevi stängs området helt eller delvis av och nyttjas för uppställning av lastbilar med mera. Ytan nyttjas även för andra evenemang och är ofta avstängd på helger, främst under sommarhalvåret. Området är avgränsat med stängsel.

Strax söder om serviceytan finns en avgiftsbelagd och kameraövervakad parkering som endast är tillgänglig via bom. Parkeringsytan ingår i området som stängs av för allmänheten vid större evenemang och delvis ianspråktagen för upplag med mera även utanför evenemangstid.

Centralt i programområdet ligger Valhalla IP. Till detta område saknar allmänheten helt tillträde utan att betala inträde vid matcher/eventemang.

Trygghet

Generellt för planområdet finns viss otrygghetsproblematik då platsen upplevs som delvis öde och präglas av låg orienterbarhet. Det finns en viss oro för att röra sig i området kvällstid. Området sticker dock inte ut negativt när det gäller anmälda brott. I Burgårdsparken finns en del otrygghetsproblematik och den upplevs som en baksida. Under kvällstid är parken ofta folktom. Parken saknar tillräcklig belysning. Personer som använder parken, utöver skolor, förskolor och besökare till actionparken, är biobesökare, de som hämtar barn på träning och en del hundägare. För att locka fler användare och öka rörelsen i parken behöver fler aktiviteter och målpunkter tillföras som lockar personer i olika åldrar. Miljöerna runt Katrinelundsgymnasiet upplevs delvis som otrygga och stökiga, särskilt skolområdets baksida.

Parker och rekreation

Burgårdsparken

Burgårdsparken utgörs av en långsträckt höjdrygg med två tydliga toppar och är till stor del bevuxen med lövträd, varav en stor del ädellövträd. Ett system av gångvägar löper i främst nord-sydlig riktning i parkens utkanter. Till parkens centrala delar är tillgängligheten sämre på grund av topografin och avskurna gångstråk. Mellan de två höjderna ligger Action park, en viktig målpunkt i parken som lockar många besökare. Längst norrut i parken ligger Stora Katrinelunds landeri med en fruktlund och odlingar.

Burgårdsparken är en mycket viktig grönyta i området. Det är den enda större grönytan mellan Avenyn och E6. Burgårdsparken har en yta om cirka 3,5 ha.

I Göteborgs Stads översiktsplan är Burgårdsparken utpekad som stadsdelspark, men den saknar idag vistelsekvaliteter för att uppnå kriterierna för en stadsdelspark. Parken behöver utvecklas med tydligare entréer och promenadstråk, mötesplatser och platsbildningar för både lek och vila. Sådana åtgärder möter även behov från Gårda och kvarter väster om Skånegatan.

I parkens södra del låg tidigare en lekplats. Denna är idag till största del borttagen och området saknar därmed både tillgång till områdeslekplats och stadsdelslekplats enligt Göteborgs stads riktlinjer. Om en stadsdelslekplats kan tillskapas inom parkytan kommer närhet till lekplats inom 1000 m vara tillgodosedd inom både planområdet och intilliggande stadsdelar.

Mölndalsåns blågröna stråk

Utmed planområdet är Mölndalsåns östra sida hårdgjord med kaj. Den västra sidan av åstråket, inom planområdet, är ett av få områden längs Mölndalsån som delvis har en befintlig fungerande ekologisk kantzon med uppvuxen vegetation och en varierad strandlinje. Strandzonen med både större och mindre träd erbjuder en variation av livsmiljöer för olika djur och växter och är även viktig för Mölndalsåns vattenkvalitet. Det är därför viktigt att värna och utveckla befintligt grönstråk.

Ett välanvänt gång- och cykelstråk löper längs grönstråket. En omdisponering av gång- och cykelstråket skulle behövas för att minska konflikter mellan fotgängare och cyklister. Åstråket skulle även behöva utvecklas med sociala kvaliteter såsom mötesplatser för att uppnå sin potential som blågrönt stråk. Åstråkets bredd varierar idag från 10 m till drygt 30 m.

Å-stråket är den närmast tillgängliga grönstrukturen för Gårda, där det annars råder brist på grönytor. Det är även därför viktigt att stärka å-stråkets vistelsekvaliteter och kopplingar.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafik

Inom planområdet finns det få gatukopplingar. In- och utfarten till området sker antingen via Skånegatan i väst eller Valhallabron i öst för motorfordonstrafiken. Den skyltade hastigheten inom planområdet är 50 km/h.

Gång och cykel

Området kan nås via gång- och cykel, från Burgårdsstråket, utmed Mölndalsån. Utöver detta finns gångstråk genom Burgårdsparken från Levgrensvägen, Skånegatan och Valhallagatan.

Planområdet kopplas ihop med innerstaden, södra och sydöstra Göteborg genom det övergripande cykelvägnätet och pendelcykelnätet utmed bland annat Skånegatan. Särskilt trafikerad är Burgårdsstråkets cykelbana längs Mölndalsån. På både Gårdabron och Valhallabron är utrymmet för gång och cykel mycket smalt.

Parkering

Parkeringsytorna Valhalla och Valhalla idrottsplats är de största parkeringsytorna med totalt cirka 520 platser. Parkeringen Valhalla Idrottsplats, ca 250 platser, är temporär och är tidvis avstängd, främst under sommarperioden då ytan används för Ullevi verksamhet. En stor del av de bilburna besökarna parkerar i parkeringsanläggningar utanför området. Angöring och korttidsparkering finns längs Valhallagatan. Cykelparkeringar finns mer utspridda. De flesta platserna, cirka 310 stycken, finns vid entréer längs Valhallagatan.

Kollektivtrafik

Det finns god tillgång till kollektivtrafik i programområdets närhet. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Skånegatan (Göteborg Scandinavium och Göteborg Ullevi Södra) ungefär 150 m från planområdet. Skånegatan trafikerar av flera spårvagnslinjer och inom ett kort gångavstånd finns både Lisebergs station och Inom 500 m finns även Korsvägen där ny station för Västlänken är under byggnation samt tågstationen Liseberg station i närheten av E6. Korsvägen som ger tillgång till pendeltåg, spårvagn och regionala och lokala busslinjer. Efter Västlänkens färdigställande kommer Korsvägen även ge tillgång till regiontåg.

Angöring och tillgänglighet

Service

Innerstaden har bristande tillgång till social service för barnfamiljer och det råder brist på möjliga platser för skol- och förskoleetableringar i centrala staden.

Inom 500 meter ifrån Valhallagatan finns lekplats, idrottsytor, förskolor och gymnasieskolor. Lite längre ifrån finns grundskolor, vårdcentraler och bibliotek. Inom stadsdelen finns gott om kommersiell service samt museum och evenemangslokaler som erbjuder platser för kultur och upplevelser.



Figur 47 Kartbild visar befintlig service i området. Streckad linje visar en cirkel med radie 500 meter från Valhallagatan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Inom planområdet finns två olika ledningssystem som tar hand om dagvatten, duplikat respektive kombinerat ledningsnät. I det duplikata nätet avleds dagvatten i dagvattenledningar med utlopp i Mölndalsån. I det kombinerade nätet avleds dagvatten tillsammans med spillvatten till Ryaverket.

Göteborgs stad ställer krav på att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta.

Utöver fördröjningen på kvartersmark kan staden behöva dimensionera upp ledningsnätet eller fördröja på allmän platsmark på grund av kapaciteten i ledningsnätet.

Kvartersmarken har som krav att uppfylla Göteborgs riktvärden för rening. Recipient för planområdet är Mölndalsån som enligt Göteborgs stad är klassad som en känslig recipient.

Miljökvalitetsnormer

Mölndalsån omfattas av krav på vattenkvaliteten. De planerade förändringarna får inte försämra förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna. Det innebär att dagvatten från programområdet måste fördröjas och renas innan det leds vidare.

Mölndalsån är klassad enligt miljökvalitetsnormer. Vattenförekomsten är klassad till måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (VISS, 2024).

Kvalitetsfaktorerna kiselalger och fisk är utslagsgivande för bedömningen.

Kvalitetsfaktorn näringsämnen har blivit bättre sedan föregående cykel och klassas nu som god status men mycket nära gränsen till måttlig. 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 markavvattnings.

Markavvattningsföretag

Mölndalsån är ett markavvattningsföretag, ett så kallat vattenavledningsföretag (Mölndalsåns VF 1955). Vattenavledningsföretaget styr bland annat vattenståndet vid Mölndal C så att det inte överskrider +2,9 m. Detta kan till exempel göras genom avtappningen från Stensjön eller genom reglering i sektionen för Mölndalsån.

Kretslopp och vatten bedömer att det är troligt att det även i framtiden krävs någon form av vattendom som styr högsta vattennivå. Det kan dock vara relevant att ompröva företaget gällande nyttan för både fastighetsägare och VA-huvudman eftersom det pågår styr- och regleringsåtgärder till Mölndalsån samt flertalet exploateringsprojekt längsmed Mölndalsån.

Omprövningen behöver göras av ägarna i vattenavledningsföretaget. En omprövning skulle kunna innebära att inte lika mycket mark måste avsättas för fördröjningsåtgärder inom planområdet. Omprövningen bör ske parallellt med planarbetet men måste inte ske för detaljplanernas genomförande. I föreliggande rapport antas att

vattenavledningsföretaget förblir oförändrat. Antagandet görs för att skapa säkerhetsmarginal kopplat till beräkningar om dimensionerande flöde.

Skyfall

Flödet vid skyfall följer i stort sett gatorna. Inom planområdet sker ett flöde från Burgårdsparken med en tydlig riktning från väst till öst mot Mölndalsån, som är utpekad skyfallsled i översiktsplanen. Vid en klimatanpassad skyfallshändelse, ett 100-års regn, finns det idag risk för instängda områden med stående vatten inom planområdet.

Det tematiska tillägget för översvämningsrisker, TTÖP, (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) presenterar förslag till mål och övergripande strategier för hur staden ska bemöta dagens och framtidens översvämningsrisker i sin planering.

- Identifiera ny bebyggelse som riskerar att översvämmas.
- Identifiera vägar inom planområdet där framkomlighet inte kan säkerställas.
- Identifiera vägar som innebär att man inte har framkomlighet till och från planområdet.
- Identifiera om översvämningssituationen inom eller utanför planen försämras för befintligheter som en konsekvens av exploateringen.
- Planen ska beakta strukturplaner och hantera eventuella målkonflikter.
- Planen ska beakta vattenkvalitet i samband med skyfall.

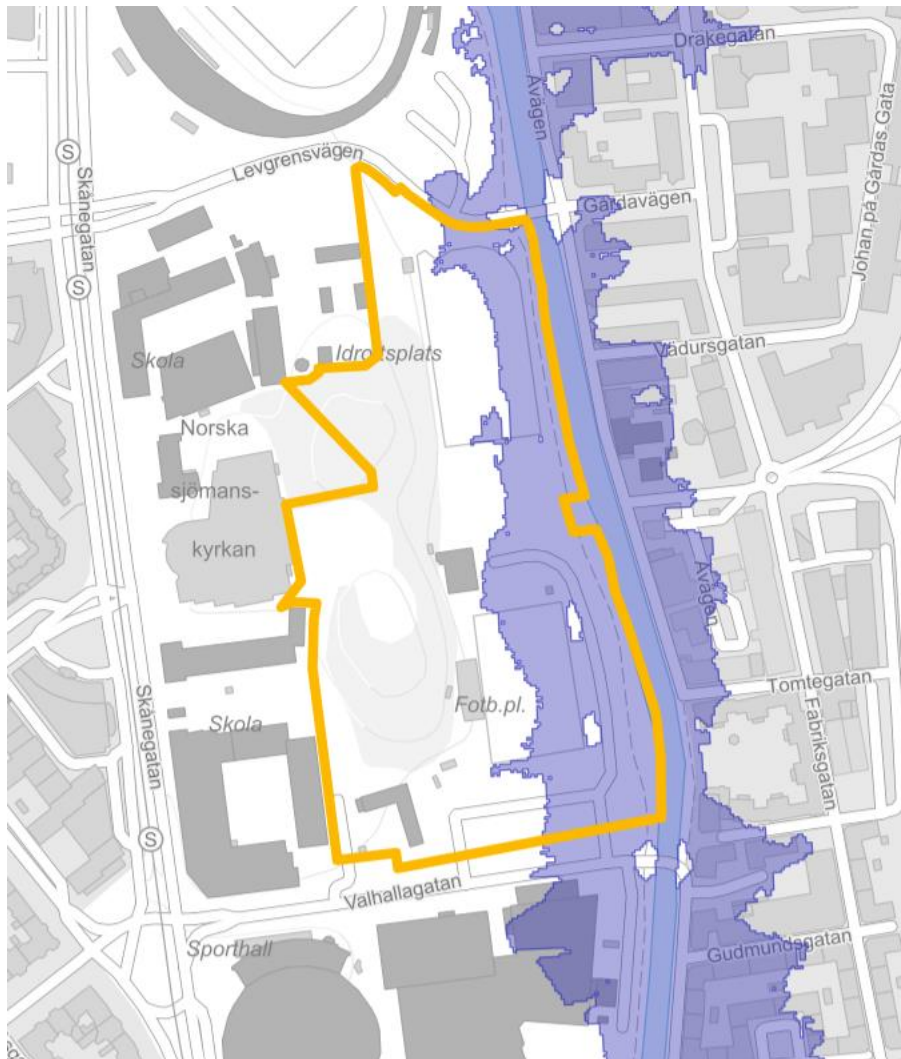
Högvatten

Inom planområdena finns nya planeringsnivåer att ta hänsyn till. Nya byggnader behöver ha en färdig golvnivå på +3,2 meter över angivet nollplan och nya gator behöver vara på +2,8 meter över angivet nollplan. Detta för att säkra området från översvämning från Mölndalsån.

För att minska risken för översvämningar av Mölndalsån samverkar sedan 2006 Göteborgs Stad, Mölndals Stad och Härryda Kommun kring regleringen av ån. Genom att samordna vattendomar, ta fram en strategi för regleringen och investera i tekniska lösningar för övervakning finns nu ett system för att begränsa nivåerna vid höga flöden. Sedan 2024 är reglering fullt utbyggd uppströms Mölndals centrum vilket innebär att Göteborgs Stad har tagit fram förslag till nya dimensionerande nivåer och planeringsnivåer för delsträckor i ån från Mölndals kommungräns ner till Gårda dämme. De nya dimensionerande nivåerna innebär att planeringsnivåerna kommer att kunna sänkas med fler decimeter, i vissa delar så mycket som drygt en halv meter.

De nya nivåerna kommer att ingå i det samråd kring ändring av översiktsplanen som sker inom kort och inte beslutade ännu.

Planområdet påverkas i dagsläget inte av höga vattennivåer i havet, men kan komma att göra det på lång sikt (ca år 2100).



Figur 48 Bild visar översvämningsrisk vid planområdet vid höga flöden i vattendrag med en återkomsttid på 200 år.

VA

Längs med hela planområdet, från norr till söder, finns en stor kombinerad ledning för spill- och dagvatten. Plankarten reglerar ledningsrätt (a_x), inom kvartersmark.

I övrigt saknas ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten i stora delar av planområdet förutom en dagvattenledning söder om Valhalla IP samt en vattenledning som sträcker sig in på parkeringsplatsen.

Fjärrvärme / fjärrkyla

Ledningsnät för gas, el, fjärrvärme, fjärrkyla och fiber är till stor del utbyggt i området.

I områdets norra del finns en fjärrkylaledning mellan Mölndalsån och den kombinerade ledningen. Den här ledningen är av samma dignitet och ligger på samma djup som kombinerad ledning för spill- och dagvatten. Plankarten reglerar ledningsrätt (a_x), inom kvartersmark.

El / tele

I dagsläget finns få tekniska anläggningar inom detaljplaneområdet.

Avfallshantering

Närmaste återvinningsstation ligger vid Heden.

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Mark, vegetation och fauna

Sammanfattning av samrådsunderlag gällande geoteknik

Som underlag avseende detaljplanens markförhållanden ingår följande handlingar:

- ”Planprogram för Centralbad och blandstad norr och söder om Valhallagatan, Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande” (Norconsult, 2023). Utlåtandet beskriver markförhållandena inom evenemangsområdet på en övergripande nivå baserat på befintligt kartmaterial och geotekniskt underlag från området. För utlåtandet har även en bergteknisk besiktning utförts avseende bergstabilitet samt risk för blocknedfall, sprickförhållanden, förutsättningar för byggnation och risk för omgivningspåverkan. Till utlåtandet hör bilaga 1 ”Göteborg/ Utvecklingsplan för evenemangsområdet Geoteknisk utredning: PM beträffande geotekniska förhållanden” (Norconsult, 2017), vilken i första hand syftar till att klarlägga de geotekniska förhållandena för att bedöma möjlighet och kostnader för eventuell nybyggnation, baserat på befintligt geotekniskt underlag från området.
- Fördjupad stabilitetsutredning Vallhallagatan (Markera, 2025) beskriver planområdets markförhållanden och innehåller en fördjupad stabilitetsutredning avseende stabilitetsförhållandena mot Mölndalsån. Frågor som utredningen belyser är bland annat geologiska och geohydrologiska förhållanden, erosion, risk för blocknedfall, sättningar, stabilitet, radon, grundläggning, schakt- och fyllningsarbeten, pålnings- och spontningsarbeten och kontroll och uppföljning. Utredningen består av följande tre dokument; PM-001, ”Fördjupad stabilitetsutredning Vallhallagatan, PM geoteknik Planeringsunderlag” (Markera, 2025), PM-002, ”Fördjupad stabilitetsutredning Vallhallagatan, Projekterings-PM/ Fördjupad stabilitetsutredning Planeringsunderlag” (Markera, 2025), MUR-001, ”Markteknisk undersökningsrapport (MUR)/ Geoteknik” (Markera, 2024-06-20).

Sammanfattningsvis visar underlaget att området är sättningskänsligt och sättningar bedöms pågå i storleksordning 5 mm/år till följd av befintlig utfyllnad av området. Grundvatten- och porttrycksmätningar visar på en grundvatten- respektive porttrycksnivå som i stort ligger på 0,5 till 1,5 m under markytan och med en tryckfördelning som ökar med 11 kPa/m.

Det bedöms inte föreligga någon risk för blocknedfall för befintliga förhållanden. Ett block har identifierats som bör hållas under uppsikt alternativt skrotas om bergschakt blir aktuellt inom 50 m från blocket.

Stabilitetsförhållandena är tillfredställande för befintliga förhållanden både inom och i anslutning till planområdet. För planerade förhållanden visar utförda stabilitetsanalyser att befintliga marknivåer behöver bibehållas inom två områden längs med ån, ett i norr och ett i söder, om inte stabilitetshöjande åtgärder utförs eller om ytterligare utredning kan visa på tillfredställande stabilitet för förändrade marknivåer. I anslutning till eventuell ny bro behöver stabilitet lokalt hanteras med bankpålar och/eller lättfyllning i anslutning till landfästena.

Erosionshastigheten har bedömts som låg men för att långsiktigt säkerställa stabiliteten behöver erosionsskydd kompletteras lokalt längs sträckor med synlig geotextil.

Erosionsskyddet kan utformas på olika sätt, genom fyllning av sten, ny vegetation eller genom träpalissader, alternativt som kombinationer därav. I anslutning till trumutlopp rekommenderas att erosionsskydd av sten väljs.

Planerad byggnation kommer behöva grundläggas med stöd- eller kohesionspålar. Stor vikt behöver läggas vid detaljprojektering av entréer, självfallsledningar och liknande anläggningar som ansluter mot exempelvis pålade byggnader för att minska risken för differenssättningar. Detta gäller även för befintliga anläggningar som är känsliga för differenssättningar. Anslutande ledningar bör utformas med så kallade flexibla anslutningar för att kunna hantera mindre differenssättningar. Eventuella källare ska utföras vattentäta och inga djupt liggande dräneringar ska anläggas för att undvika att den ytliga grundvattennivån stadigvarande sänks.

Inom det fortsatta planarbetet kommer befintlig utredning (Markera, 2025) utvecklas, bland annat avseende stabilitetsförhållandena för planerade förhållanden och med en mer detaljerad behovsbild avseende erosionsförhållandena.

Sammanfattning av samrådsunderlag gällande markmiljö

Ett samrådsunderlag om markmiljö tagits fram (Exploateringsförvaltningen, 2023). I samband med exploatering av planområdet kommer hantering av föroreningar i uppriven asfalt, schaktmassor och länsvatten att bli en betydande fråga. Några behov av regelrätta saneringar av markföroreningar bedöms inte föreligga i nuläget men kan inte uteslutas inom delar av planområdet beroende på föroreningsförekomst jämfört med planerad markanvändning.

I samband med eventuell byggnation av bro eller schakt i anslutning till Mölndalsån finns stora risker för schakt i förorenade sediment. Detta kommer att innebära krav på säkerhetsåtgärder med avseende på bland annat grumling reducerade åtgärder och hantering av förorenade sediment.

Inför samrådet bedöms det inte behöva utföras några miljötekniska markundersökningar. Det är redan fastställt att det förekommer asfalt med stenkolstjära och förorenat fyllnadsmaterial inom delar av planområdet. Det finns även uppgift om förorenade sediment i Mölndalsån. Kompletterande miljötekniska undersökningar bedöms som nödvändiga men bör kunna vänta till efter samrådet. Dessa undersökningar bör inkludera analys av PAH:er, petroleumämnen, tungmetaller, PCB, klorerade alifater och PFAS.

Provtagning bör ske av sediment i läge för eventuella schakt för bro, provtagning av fyllnadsmaterial och asfalt samt analys av grundvatten och porgas.

När detaljplanen vunnit laga kraft, i samband med genomförande, bedöms det krävas detaljerade miljötekniska provtagningar av sediment, asfalt, fyllnadsmaterial och grundvatten. Dessa undersökningar kan i detta skede anpassas till planerad markanvändning. Syftet är då att bedöma eventuella behov av avhjälpandeåtgärder och planering av kommande masshantering.

Sammanfattning av inventering av fladdermöss

En inventering av fladdermöss (Enviro Planning, 2024) har genomförts inom arbetet med detaljplan. Fladdermöss utnyttjar Burgårdsparken och Mölndalsån för födosök och förflyttning, varför de gröna miljöerna bör skyddas och utvecklas. Om kulvert i Burgårdsparkens södra del påverkas bör en vinterinventering genomföras. Det befintliga och något svaga grönstråket mellan Stora Katrinelund och Mölndalsån behöver förstärkas. Samtidigt bör den nya kopplingen vid österut från Blekeallén inte belysas allt för mycket för att kunna fungera som grönstråk.

Åkantens strandväxtlighet måste skyddas så pass att dess ekologiska funktionen behålls, särskilt ska större träd sparas. Då tillgängliggörande av strandkanten riskerar att utsätta vattenytan för mer ljus och därmed minska chansen för fladdermöss att passera, behöver en belysningsstrategi tas fram för området.

Det liggande planförslaget bedöms inte påverka befintliga fladdermöss negativt i någon större utsträckning utan har snarare potential att förbättra förutsättningarna, särskilt om ovanstående följs och om råd och strategier från naturvärdesinventering beaktas.

I nuläget är Burgårdsparken knappt förbunden med Mölndalsån. Endast i den norra delen av området, mellan Stora Katrinelund och ån finns tillräckligt med grönstruktur för att binda ihop dem. En sådan koppling behöver förstärkas för att ge bättre förutsättningar för fladdermöss, trots att flera ytor runtom bebyggs. Detta behöver studeras vidare inför granskning.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Sammanfattning av arkeologisk förundersökning

Länsstyrelsen har beslutat om en avgränsande arkeologisk förundersökning. Göteborgs stadsmuseum har utfört fältarbetet samt meddelat de preliminära resultaten till Länsstyrelsen. Resultaten innebär att lämningarna har fått ändrad lämningstyp och utbredning.

- L2024:1600 Gravfält innehållande stensättningar. Inom detta gravfält finns två tidigare registrerade enskilda gravar L2023:3023 och L2023:3024.
- L2023:3027 Offerplats
- L2023:3026 Stadslager
- L2023:3025 Husgrund

SAMRÅDSHANDLING

Fornlämningarnas aktuella utbredning och gräns framgår av arkeologisk rapport 2024:07. Lämningsinformationen ska även uppdateras i det nationella kulturmiljöregistret och kan ses i Forsök.

Fornlämningarna har fortsatt lagskydd som förutom de fysiska lämningarna omfattar ett område kring dem. Tillstånd krävs för ingrepp i lagskyddade delar. Om fornlämningarna berörs fysiskt kan ett sådant villkor vara villkorat med arkeologiska insatser. Anledningen är att fornlämningarna har ett vetenskapligt värde som motiverar en arkeologisk undersökning.

Under arbete med detaljplan har Länsstyrelsen, utifrån ett tidigare förslag av plankartan, konstaterat att det är positivt ur fornlämningsperspektiv om avståndet till fornlämningen kan öka eller att byggnadernas omfattning och höjd minskas. Det gällde i synnerhet de planerade bostäderna öster om L2024:1600 där Länsstyrelsen bedömde påverkan på fornlämning L2024:1600 särskilt stor och påtaglig. Gällande samrådshandling har justerats och anpassats utifrån Länsstyrelsens kommentarer.

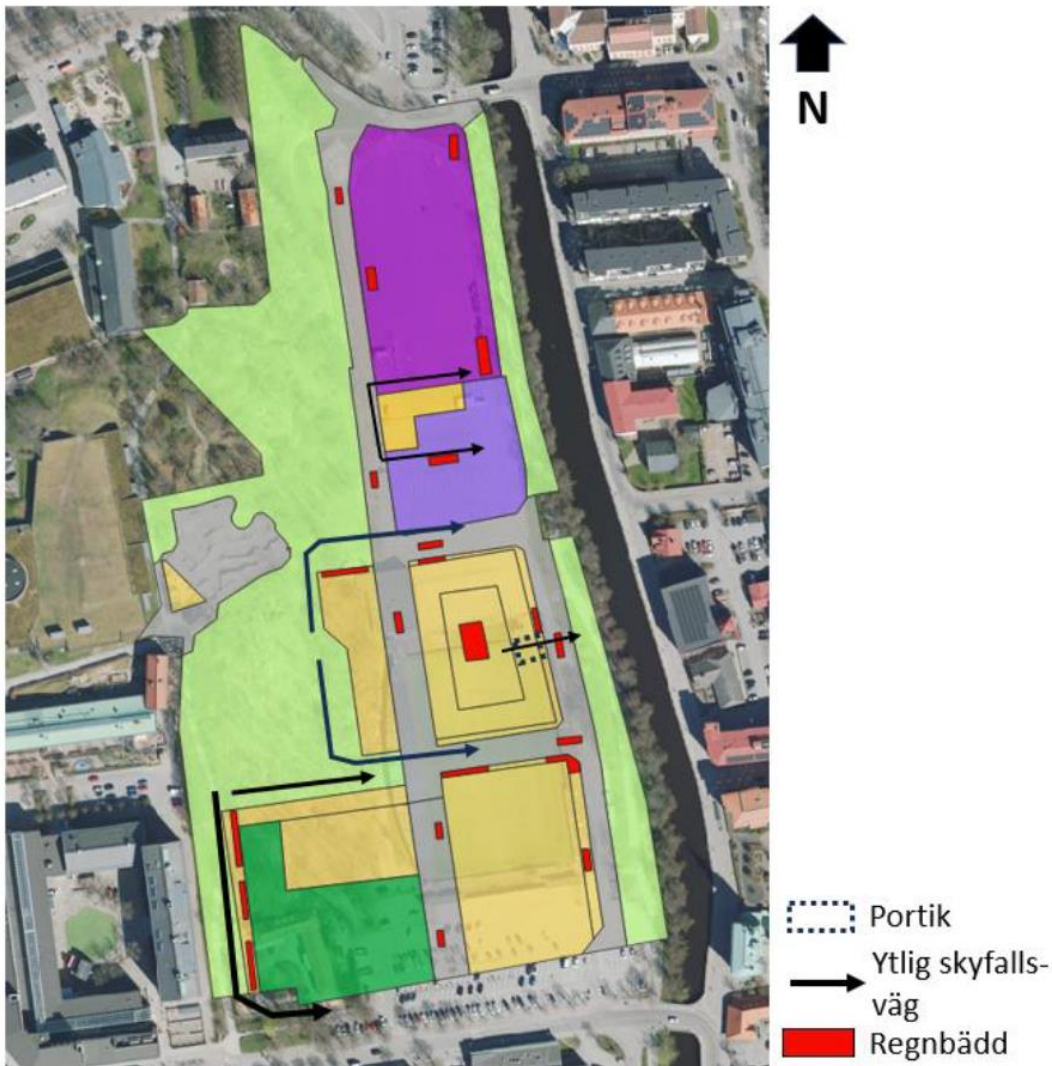
Länsstyrelsen bedömer samtidigt genom en värdering av dels detaljplanens samhällsvärde dels fornlämningarnas betydelse att de inte utgör ett hinder för genomförande av den aktuella planen.

I planarbetet har därför anpassningar gjorts av planförslaget under arbete med samrådshandlingar, där bebyggelsen närmast fornlämningen har justerats avseende läge och volym av kulturmiljöhänsyn.

Risk och störningar

Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredning

En dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och vatten, 2024) har tagits fram inom arbete med detaljplan.



Figur 56 Sammanställning av dagvatten- och skyfallsåtgärder (Kretslopp och vatten, 2024). På allmän plats gata är 240 m² regnbädd uppdelat på flera anläggningar. Placering och utformning behöver ses över när slutgiltig höjdsättning är bestämd.

Dagvatten

Placering, utformning och gestaltning av dagvattenanläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd. I utredningen presenteras de åtgärder som föreslås för skyfalls- och dagvattenhantering. Detta är generella förslag som senare behöver anpassas utifrån uppdateringar i planförslaget.

Utredningen (Kretslopp och vatten, 2024) utgår från gällande planförslag, där markanvändningen inom serviceytan i stora delar behålls, att en förskola med tillhörande förskolegård tillkommer samtidigt som parkeringsytor försvinner, att ny blandstadsbebyggelse uppförs, som delvis tar i anspråk konstgräsplan och gröna ytor med berg i dagen men som också tillför innergård, samt tillkommande Centralbad med sporthallar som tar i anspråk konstgräsplan och grönytor men som också planeras att utformas med stora delar grönt tak.

Med föreslagna regnbäddar på allmän platsmark och kvartersmark uppnås stadens målvärden samt att föroreningsmängderna minskar jämfört med en situation före exploatering.

Föroreningsberäkningar för de halter och mängder som kan antas finnas i dagvattnet har gjorts i programmet StormTac. Halterna för fosfor, koppar, zink, krom, kadmium, kvicksilver, suspenderat material och olja efter exploatering överstiger målvärden. Efter rening i föreslagna reningsanläggningar och utjämningsvolym uppnås alla målvärden. Därför görs bedömningen att genomförandet av detaljplanen är positivt för Mölndalsån.

Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning redovisar erforderlig fördröjning och rening per fastighet/användningsområde i detaljplanen, enligt nedan. Detta är ett exempel på lösning av reningsbehovet och det får studeras vidare inför granskning efter genomförd arkitektävling.

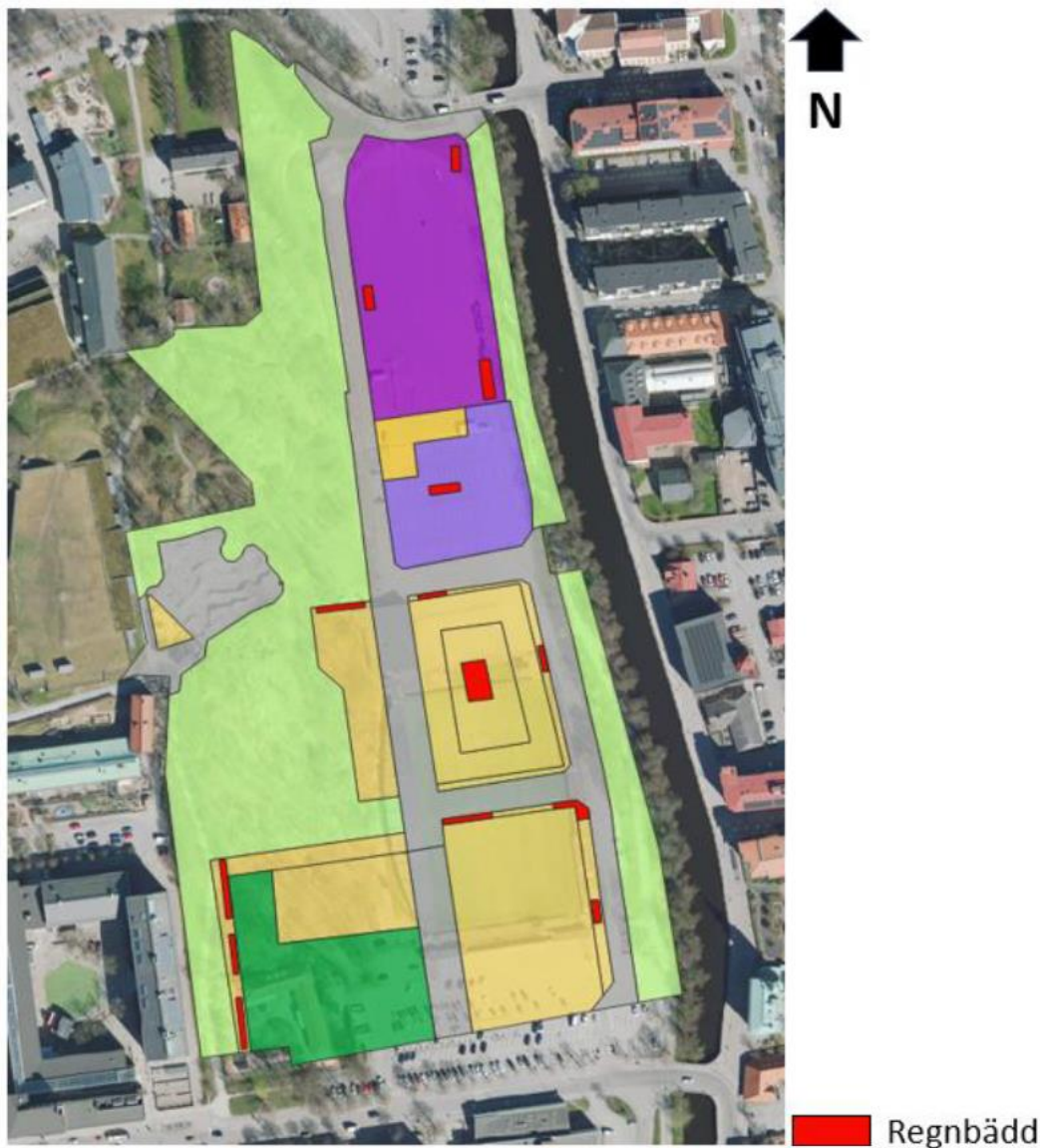
Fastighet	Fördröjnings-behov	Anläggning	Storlek	Tillgänglig total utjämningsvolym
Sporthall	55 m ³	Regnbädd	190 m ²	130 m ³
Centralbad	60 m ³	Regnbädd	140 m ²	100 m ³
Flerbostad 1	20 m ³	Regnbädd	80 m ²	55 m ³
Flerbostad 2	45 m ³	Regnbädd	280 m ²	190 m ³
Skola	30 m ³	Regnbädd	50 m ²	35 m ³
Besöksanläggning	50 m ³	Regnbädd	210 m ²	140 m ³

Figur 49 Bild visar en tabell med sammanställning av storlek på regnbäddar på varje fastighet samt fördröjningsbehov och tillgänglig volym i föreslagna anläggningar (Kretslopp och vatten, 2024)

(Inför granskning ska fördjupad naturvärdesinventering tas fram och en fördjupad utredning om planförslaget påverkan på Mölndalsån, ifall detaljplanen ger en försämrad status för kemisk status eller kvalitetsfaktor under ekologisk status, samt eventuella åtgärder om planförslaget äventyrar möjligheterna att nå MKN.)

Inom föreslagna åtgärder ryms även fördröjningen som behövs för att uppnå stadens krav på 10 mm fördröjning per kvadratmeter reducerad area.

Dagvattenanläggningar kan placeras ovan och under jord samt på tak. Det viktiga är att allt dagvatten genomgår rening och fördröjning. Fastighetsägarna väljer själva vilken lösning och utformning de anlägger så länge stadens krav och MKN uppnås.



Figur 50 Bild visar ungefärlig storlek av anläggning, i form av regnbädd, i relation till fastigheterna samt föreslagen placering. (Kretslopp och vatten)

Allmän plats

Allmän platsmark kommer bestå av gator och park i öster mot Mölndalsån. För att rena trafikdagvattnet behövs en 240 m² stor regnbädd med 110 m³ tillgänglig utjämningsvolym. Anläggningen delas förslagsvis upp på flera för att säkerställa att allt dagvatten genomgår rening. Dagvatten kan ytligt ledas till regnbäddar i gaturummet. Alternativt kan regnbäddar anläggas i parkmiljön i öster. Hur regnbäddarna på allmän plats kan utformas behöver studeras i ett senare skede när Kretslopp och vatten vet hur framtida dagvattennät inom området ska byggas. Dagvattenanläggningarna bör vara täta för att inte riskera att föroreningar sprids till recipienten eller till grundvattnet.

Separering av kombinerat ledningsnät

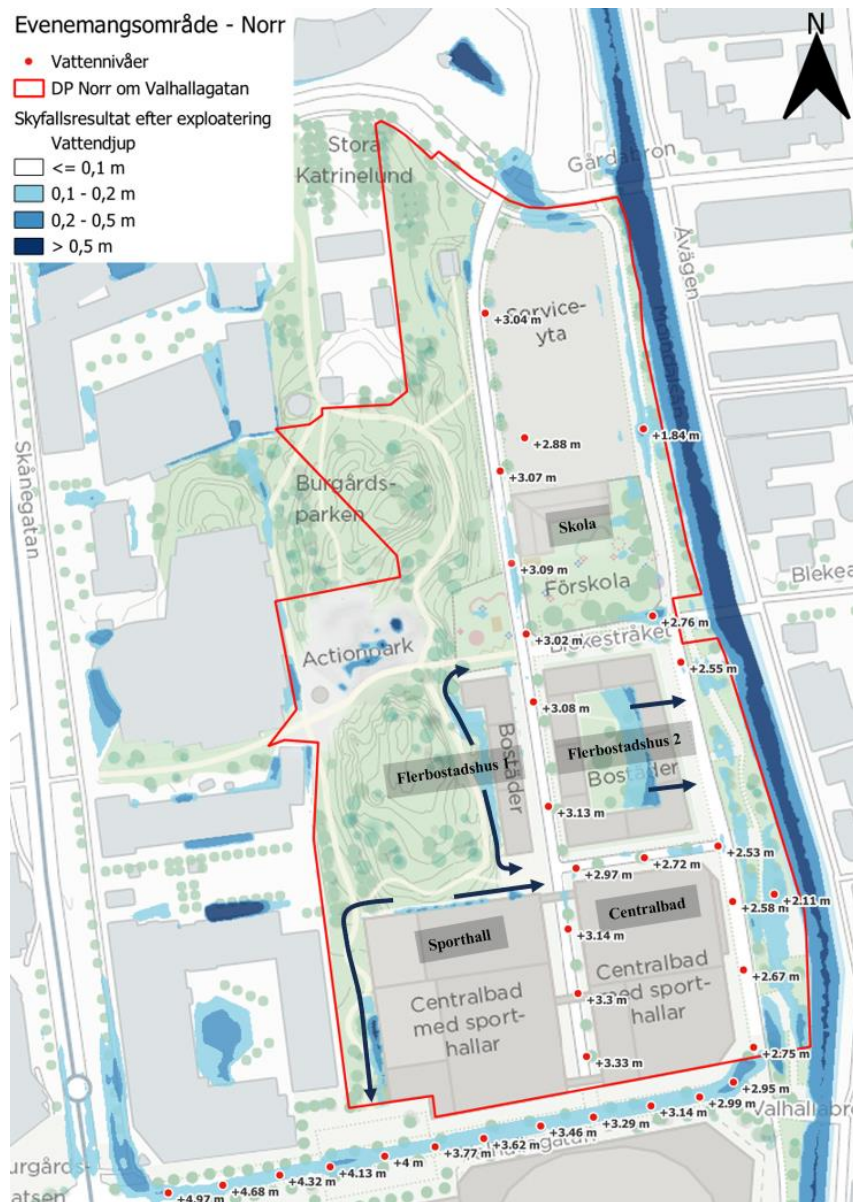
Det kommer emellertid ske en ökning av föroreningsmängder från aktuell detaljplan till Mölndalsån vid separering av det kombinerade området, då dagvatten som tidigare gick till Ryaverket då går till ån.

Om man kollar på aktuell detaljplan samt den parallellt pågående detaljplanen söder om Valhallagatan minskar föroreningsmängderna totalt. Detta innebär att detaljplanerna tillsammans inte försämrar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Skyfall

Framtagen skyfallsanalys i dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och vatten, 2024) utgår från de strategier som anges i det tematiska tillägget för översvämningssrisker (TTÖP).

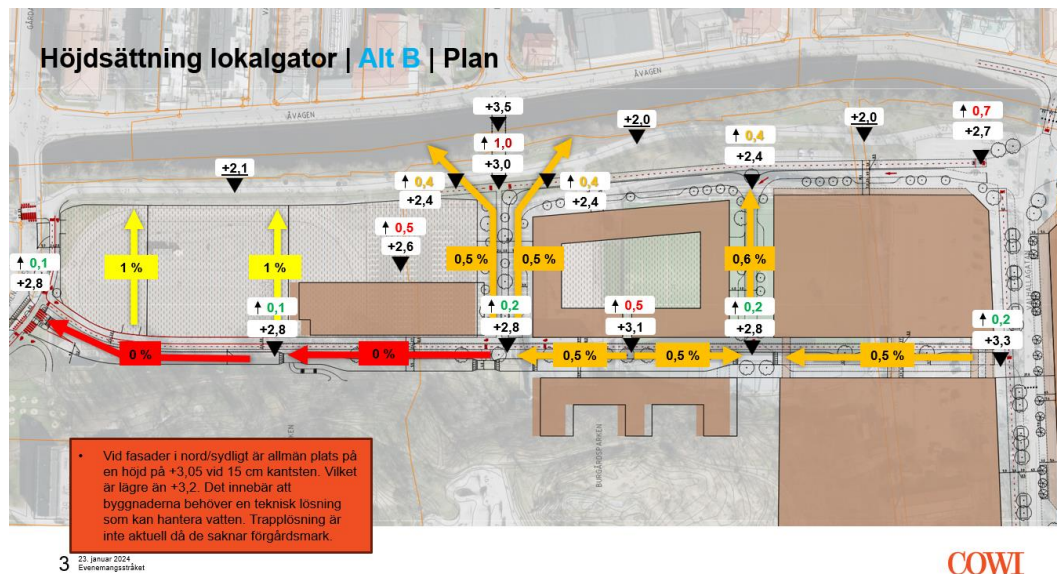
- Det rekommenderas att höjdsätta färdiga golvnivåer minst 20 cm ovan vattennivåer som presenteras.
- Det rekommenderas att anpassa marknivåer så att ytvattnet inte riskerar att stå mot byggnaderna. Detta gäller främst för Centralbadet och det västra bostadskvarteret som placeras mot berget. Förskolan och det östra bostadskvarteret bör också anpassas med markhöjdsättningar som lutar bort från byggnaden, samt genom lösningar i form av portiker för det östra kvarteret där dagvattnet kan rinna vidare till ån. Portiker skulle kunna placeras vid östra sidan av byggnaden där marken naturligt lutar bort.
- Observera att det finns ett krav för lägsta golvnivåer på + 3,2 m kopplat till höga vattennivåer i Mölndalsån för området. Detta är en miniminivå, och för att klara 20 cm marginal ovan förväntad vattennivå vid ett skyfall kan golvnivåer över + 3,2 m vara nödvändigt.
- Alla vägar inom planområdet bedöms framkomliga (med vattendjup under 0,2 m) vid skyfall.
- Planen är framkomlig enligt TTÖP eftersom Skånegatan som är utpekad som en del av utrymnings- och prioriterade vägnätet kan nås via Levgrensvägen på den norra sidan och Valhallagatan på den södra sidan, och båda vägarna förväntas vara framkomliga vid skyfallshändelser.
- Det observeras generellt att planen inte påverkar översvämningssriskerna utanför plangränsen. Ett mindre område söder om planen visas som rött med en nivåhöjning mellan 5 och 10 cm, eftersom höjdsättningen för lokalatorna ligger lite högre jämfört med scenarion innan exploatering. Detta bedöms som en låg risk eftersom höjdsättningen mellan de två detaljplaner kommer att förfinas i senare skede.



Figur 51 Maximala vattennivåer vid en klimatanpassad 100-årsregn. Föreslagna skyfallsåtgärder i form avrinningsvägar visas med svarta pilar. (Kretslopp och vatten, 2024)

Höjdsättning

Stadsbyggnadsförvaltningen vill undvika att reglera plushöjder på plankartan för utpekade lokalgator, eftersom det kan innebära behov av ändring av plankartan om förutsättningarna av någon anledning skulle ändras. Samtliga utredningar inför samråd har utgått från framtagna höjdsättning. Det är staden som äger marken och har rådighet över framtida utformning av allmän plats.



Figur 52 Bild visar föreslagen höjdsättning av gator inom detaljplanen. (Cowi, 2024)

Åtgärder

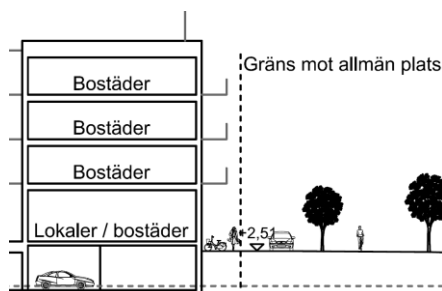
Det har observerats vattensamlingar vid några byggnader, vilket riskerar att skada byggnaderna om det inte hanteras på ett lämpligt sätt. Inom arbete med detaljplan har olika åtgärder diskuterats för att undvika denna risk. Förslagen inkluderar att utforma marken så att ytvattnet kan rinna bort och runt byggnaderna samt att placera öppningar, som portiker, för att avleda dagvatten och skyfall. Detaljplanen har en planbestämmelse (m₂) som säkerställer en portik genom kvarteret mot Mölndalsån.

Högvatten

Arbete med samrådshandlingarna har utgått från planeringsnivåer där byggnader behöver ha färdig golvnivå på +3,2 meter över angivet nollplan och gator behöver vara +2,8 meter över angivet nollplan. Detta innebär att en höjning av marken på upp till ca 1 m krävs, för att säkra området från översvämning från Mölndalsån.

Plankartan har planbestämmelse (b₂) som anger att *Byggnadens konstruktion och öppningar som ligger under +3,2 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät och med översvämningsskydd.*

Hantering av nivåskillnader mellan allmän plats och färdigt golv inom byggnaden, tas upp inom kvartersmarkens förgårdsmark.



Figur 60 Sektion över bostäder mot Mölndalsån. (Krook och tjäder, 2024)

Sammanfattning

Med föreslagna regnbäddar uppnår planförslaget krav på rening och fördröjning av dagvatten. Planbeskrivningen visar tänkt höjdsättning av gator som skapar avrinningsvägar mot Mölndalsån. Detaljplanen säkerställer genom planbestämmelse (m₂) en portik för att undvika risk för instängt område vid skyfall inom det slutna kvarteret. Utöver detta pekar framtagna dagvatten- och skyfallsutredning också på att bebyggelsen behöver utformas med färdig golvnivå 20 cm ovan maximala vattennivåer vid en klimatanpassad 100 års regn. Dessa nivåer framgår i bilden ovan. Plankartan har planbestämmelse (b₂) som anger att *Byggnadens konstruktion och öppningar som ligger under +3,2 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät och med översvämningsskydd*. Inför samråd har nedfart till parkeringsgarage för det slutna kvarteret placerats på södra sidan, vilket då innebär en öppning på lägre nivå än +3,2m. Inför granskning behöver placering av ramp studeras vidare och eventuellt behöver en riskanalys tas fram om planförslaget gör avsteg från TTÖP.

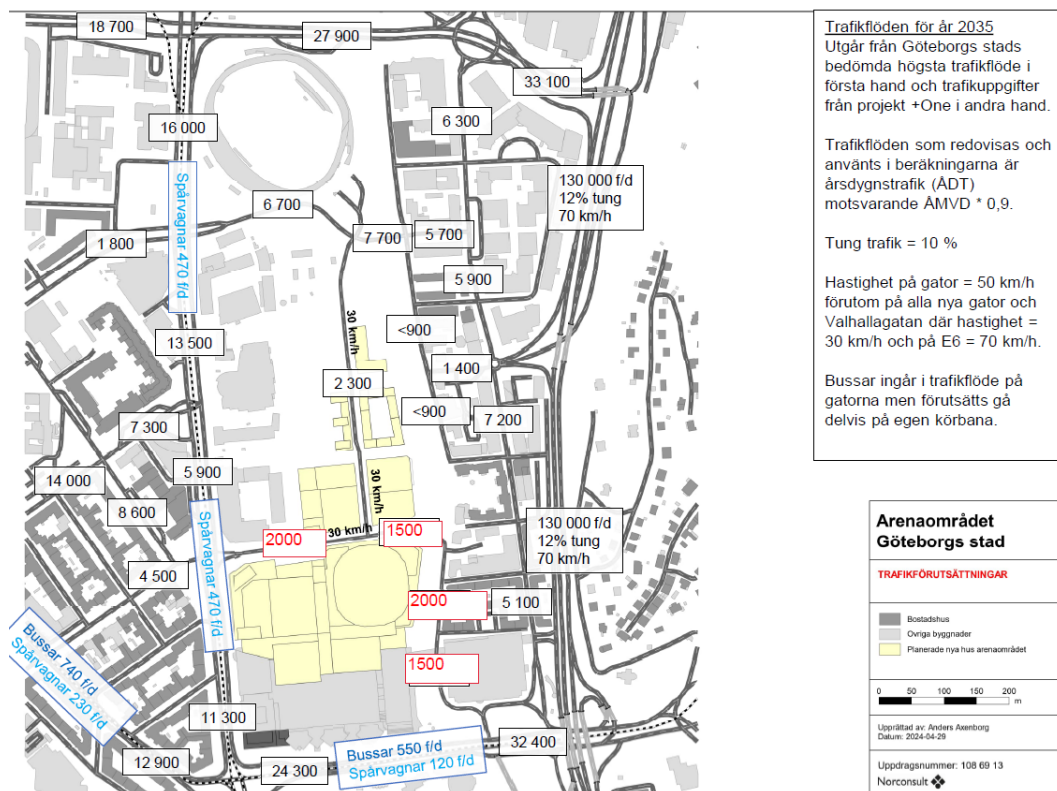
Höjdsättningen ovan (Cowi, 2024) visar att lokalgatan längs Mölndalsån inte uppnår kravet om +2,8 meter över angivet nollplan. Detta innebär att det finns risk att gatan inte är framkomlig vid översvämning på grund av höga flöden i Mölndalsån. Detaljplanen har därför en planbestämmelse (m₃) som säkerställer att utrymning genom byggnaden mot allmänplats väster om kvarteret ska vara möjlig.

Planförslagets förenlighet med TTÖP, med hänsyn till skyfall		
	Risk	Krävs en åtgärd?
Riskeras ny bebyggelse att skadas vid skyfall?	Ja	Färdig golvnivå 20 cm ovan förväntad vattennivå
Finns vägar/entréer inom planen som riskeras att inte vara framkomliga?	Nej	Nej
Finns vägar till och från planområdet som riskeras att inte vara framkomliga?	Nej	Nej
Finns risk att översvämningssituationen inom eller utanför planen försämras?	Nej	Nej
Beaktar planen strukturplanen?	Ja	Nej
Beaktar planen vattenkvalitet i samband med skyfall?	Ja	Ja, separering

Sammanfattning av bullerutredning

Trafikflöden

Framtagen bullerutredning utgår från bedömda högsta möjliga trafikflöden 2035 (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024) för respektive gata. Tung trafik antas vara 10 % om inget annat angivs. Bedömda trafikflöden är ett resultat av flera olika scenarios, med en teoretisk maxtrafik för respektive gata. Det är dock inte möjligt att få en bild av områdets totala trafik ur denna tabell, de de framtida flöden ej kan inträffa samtidigt för samtliga gator. Värderna visas i ÅMVD.



Figur 53 Bild visar uppskattade trafikflöden år 2035. Bilden är hämtad från framtagna bullerutredning (Norconsult, 2024) och utgår från Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning och beräkningar.

Bullerutredning

En bullerutredning har tagits fram (Norconsult, 2024) som omfattar bullerberäkningar från trafik samt lastbilar på serviceytan.

Vid bostadsfasad beräknas som högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå från trafik och det innebär att planerade bostäder uppfyller gällande riktvärden utan behov av bullerpassade planlösningar.

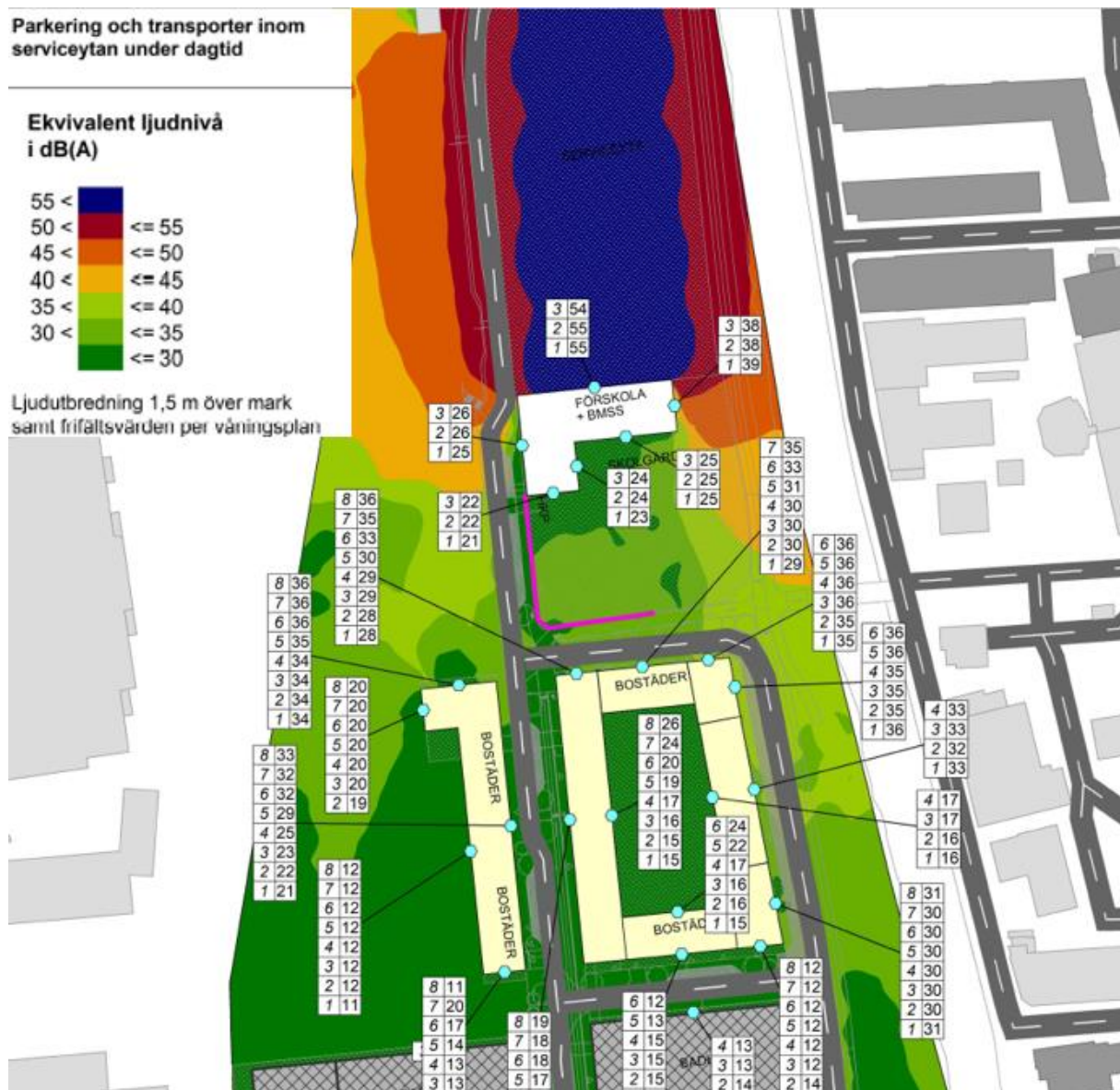
På förskolegården beräknades den ekvivalenta ljudnivån bli ca 50 dBA och det finns ytor där den ekvivalenta ljudnivån beräknas till 50–55 dBA. Enligt Göteborgs Stads riktlinje för hantering av trafikbuller anses ≤ 50 dBA som god ljudmiljö och 50–55 dBA som acceptabel och av beräkningsresultatet framgår att ljudnivån beräknats bli högre än 52

dBA på en begränsad del. Den ekvivalenta ljudnivån påverkas av bullerbidrag från flera vägar bland annat E6, Åvägen, nya lokalgator och Levgrensvägen vilket gör det svårt att uppfylla riktvärdet för god ljudmiljö.

Förskolebyggnaden (i tre våningar) minskar bullernivån från lastbilar på serviceytan mot förskolegård och bostäder i söder. Den ekvivalenta ljudnivån vid bostäder beräknas till som högst 36 dBA. Förskolans fasad fungerar som en bullerskärm mot bullerspridning i söder. Byggnadens väggar, fönster och eventuella genomföringar bulleranpassas i ett senare skede så att det säkerställs att krav på högsta ljudnivån inomhus uppfylls.



Figur 54 Bild visar Bilaga 1A till bullerutredningen (Norconsult, 2024) som visar ekvivalent ljudnivå från trafikbuller år 2035.



Figur 55 Bild visar bilaga 4A till bullerutredningen (Norconsult, 2024) som visar ekvivalent ljudnivå från parkering och transporter inom serviceytan dagtid.

Sammanfattning av luftmiljöutredning

En luftmiljöutredning (COWI, 2024) har tagits fram med syfte att visa om det går att bebygga området enligt planförslaget utan att fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) och miljökvalitetsmål (MKM) för luft, avseende kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM_{10}), riskerar att överskridas, eller att bebyggelsen i sig och/eller tillkommande trafik påverkar luftkvaliteten i närområdet betydande.

Två olika scenarion har beräknats; nuläge och utbyggnad. Emissioner har beräknats från vägtrafik och spårtrafik i området. För nuläget har trafikunderlag och emissionsfaktorer för år 2023 använts och för utbyggnad år 2035. Meteorologi för området har beräknats med ett meteorologiskt representativt år för Göteborgsområdet.

Spridningsresultaten visar på låga halter av både NO₂ och PM₁₀ för alla statistiska mått som utretts, där MKN klaras med marginal i planområdet för både nuläge och utbyggnad. MKM bedöms också klaras för både NO₂ och PM₁₀.

I förhållande till nya föreslagna EU-gränsvärden, bedöms risken vara låg för överskridande eftersom halterna är så pass låga vid planområdet att MKM bedöms klaras.

Halterna vid den planerade förskolan underskrider MKM med marginal för både NO₂ och PM₁₀, varför området bedöms som lämpligt för förskolan.

Övriga tekniska utredningar

Sammanfattning av trafikförslag

Ett trafik- och utformningsförslag (Cowi, 2024) har tagits fram inom arbete med aktuell detaljplan och *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan*. Resultatet av utredningen har inarbetats i planförslaget, dels genom plankartans utformning, dels genom beskrivning av föreslagen utformning av gator, trafikföringsprinciper, vid avstängning av gator och tillgänglighet under avsnittet *Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet*.

Sammanfattning av mobilitet- och parkeringsutredningar

Inom arbete med aktuell detaljplan och *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan* har flera utredningar gällande parkering tagits fram och arbetet kring parkeringslösningar kommer att fördjupas ytterligare inför granskning. Resultatet av samrådsversionen av mobilitet- och parkeringsutredningarna är inarbetade i planbeskrivningen under avsnittet *Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet*.

Konsekvenser

Avsnittet samlar de vanligaste och mest omfattande konsekvensbeskrivningarna. Beskrivningar av detaljplanens konsekvenser finns även i andra avsnitt.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört 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 kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Eftersom detaljplanen innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga Centralbad, som kan betraktas som ”något annat stadsbyggnadsprojekt” (PBL 4 kap. 34 § andra stycket) har bedömningen i fråga om verksamheten även utgått från Miljöbedömningsförordningen 10 § punkt 1-3 samt 11-13 §§.

SAMRÅDSHANDLING

Kommunens bedömer att ett genomförande av detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Bedömningen är gjord i ett tidigt skede och visar på en risk och inte på den färdiga detaljplanens miljöpåverkan.

Något undersökningssamråd med Länsstyrelsen har inte hållits eftersom kommunen kommit fram till att detaljplanen ska miljöbedömas.

Detaljplaneförslaget medger Centralbad och blandstad i evenemangsområdet. Platsens känslighet är främst kopplad till närheten till Mölndalsån, som har måttlig ekologisk status, närhet till riksintresset för kulturmiljövården, Gårda och stenstaden, samt påverkan på rödlistad art. Detaljplanen innebär att områden som idag används för parkering, konstgräsplan och uppställningsytan omvandlas till kvartersstad och en badanläggning vars fotavtryck är ca 14 000 kvm BTA i tidigt skede av planeringen.

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.
- Bedöms kunna ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, vattenkvalitet och riksintresse för kulturmiljövården.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Kan bidra till att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några övriga områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel andra riksintressen eller naturreservat. Området är inte strandskyddat men strandskyddet inträden till 100 m från Mölndalsån vid planläggning och behöver upphävas för att möjliggöra exploatering.

De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Det som talar för att Centralbadet kan innebära en betydande miljöpåverkan är främst att det har fasta mått och utifrån det är svårt att anpassa för att avhjälpa miljöeffekter som uppstår på grund av platsens känslighet. Den utökade undersökningen enligt Miljöbedömningsförordningen 10 § punkt 1-3 samt 11-13 §§ har inte identifierat några ytterligare omständigheter som talar för att Centralbadet i sig medför en betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns, 2025) har tagits fram inom arbete med aktuell detaljplan och *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan*. En sammanfattning av konsekvenserna framgår nedan. I miljökonsekvensbeskrivningen lämnas förslag på åtgärder för att förhindra eller minimera negativa miljöeffekter av föreslagna inriktningar och åtgärder i planen, även dessa framgår nedan.

Kulturmiljö

Planförslaget påverkar utpekad och skyddad bebyggelse i form av Stora Katrinelunds Landeri såväl som stads- och landskapsbild och bebyggelsekaraktären i ett känsligt område intill Mölndalsån och Gårdas bebyggelse. Att en öppenhet genom planförslaget upprätthålls i läget mellan Stora Katrinelunds Landeri och Mölndalsån bedöms som positivt för förståelsen kring landeriets historiska verksamhet och viktiga koppling till vatten och kommunikation. Planförslaget innebär en skalförskjutning och ökad täthet gentemot befintlig bebyggelse i Gårda vilket innebär en indirekt påverkan på upplevelsen av Gårdas småskaliga bebyggelsekaraktär. Tillkommande bebyggelse påverkar också stads- och landskapsbilden i området genom att dagens öppna förhållande mellan Burgårdsparkens gröna höjd och Mölndalsåns dalgång förändras och blir mer tätt bebyggt, något som minskar läsbarhet kring områdets historiska användning. Sammantaget bedöms förslaget ge måttliga negativa konsekvenser för områdets kulturmiljövärden kopplade till enskilda objekt samt stads- och landskapsbild och bebyggelsekaraktär. Föreslagna skyddsåtgärder behöver beaktas för att mildra de negativa konsekvenserna för kulturmiljön.

Riksintresse för kulturmiljövården

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. 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.

Förslag till hänsyn och åtgärder

Fortsatt arbete i detaljplaneprocessen:

- Inför detaljplanens granskningsskede, när bidrag från kommande arkitekttävling är framtagna, ska en antikvarisk konsekvensbedömning tas fram för att bedöma hur bebyggelsen är anpassad till Gårdas karaktär, med industrimiljöer

Hänsynsåtgärder:

- Utifrån detaljplanens tidiga skede är förslag till åtgärder främst inriktade på höjder och volymhantering och att anpassa tillkommande bebyggelse i anslutning till Gårdas karaktär för att minska negativ påverkan.
- Anpassa tillkommande bebyggelse i anslutning till Gårdas karaktär för att minimera negativ påverkan på Gårdas värden. Att bebyggelse ska gestaltas så att det går att koppla ihop ny bebyggelse med riksintressets industri- och fabrikskaraktär.
- Om träd avverkas i Burgårdsparken eller Mölndalsån behöver kompensationsåtgärder genomföras för att bevara Burgårdsparkens och Mölndalsåns gröna karaktär.

Vattenmiljö

Planförslaget innebär att mängden dagvatten och föroreningar som avleds till Mölndalsån ökar, men ökningen bedöms inte innebära någon försämring på vattendragets ekologiska eller kemiska status. Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser i samband med ett skyfall om åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs. Sammantaget bedöms konsekvenserna som små negativa.

När föroreningsberäkningarna från aktuellt planområdet samt detaljplan söder om Valhallagatan studeras i sin helhet minskar föroreningsmängderna till recipienten. Andelen ökat flöde blir inte heller lika stort om man ser till hela Arenaområdet då den södra kommer minska flödet till recipienten.

Förslag till hänsyn och åtgärder

- Regnbäddar föreslås på kvartersmark och på allmän platsmark för rening och fördröjning. Anläggningarna bör vara täta för att inte riskera att föroreningar sprids till recipienten eller till grundvattnet.
- Utforma rinnvägar så att ytvattnet inte riskerar att stå mot fasader och skada byggnader.
- Öppna portiker igenom flerbostadshus mot Mölndalsån så att vattnet från innergården kan rinna vidare vid skyfallshändelser.

Markmiljö

Förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder vidtas innebär planförslaget att förorenad mark omhändertas vid markarbeten och kvarvarande mark saneras. Detta innebär att risken för framtida spridning av dessa föroreningar försvinner och att risken för framtida negativ påverkan, från markföroreningar inom planområdet, på omgivande naturmiljö och människor minskar. Konsekvenserna bedöms som positiva.

Förslag till hänsyn och åtgärder

- I samband med exploatering av planområdet bör en heltäckande undersökning av markmiljön inom området genomföras. Provtagning ska genomföras av fyllnadsmaterial, asfalt, grundvatten och porgas. Undersökningar bör inkludera analys av PAH:er, petroleumämnen, tungmetaller, PCB, klorerade alifater och PFAS.
- Alla identifierade markföroreningar ska saneras och omhändertas på korrekt sätt vid en exploatering. Innan exploatering påbörjas ska en riskanalys och handlingsplan tas fram för den eventualitet att större och svårhanterbara föroreningar detekteras under arbetets gång. Beredskap och skyddsåtgärder för att förhindra och begränsa spridning och/eller läckage av dessa föroreningar ska vidtas innan exploatering påbörjas.
- Vid en eventuell byggnation av bro eller i sambanden med schakt i anslutning till Mölndalsån finns stora risker för schakt i förorenade sediment. Om detta blir aktuellt ska provtagning av sediment i läge för eventuella schakt genomföras. Vid behov ska skyddsåtgärder vidtas för att begränsa grumling och spridning av förorenade sediment samt för hantering av förorenade sediment.

Naturmiljö

Sammantaget bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser. I planförslaget bevaras den viktiga ekologiska kantzon utmed Mölndalsån och stora delar av Burgårdsparken bevaras och nya gröna stråk tillförs planområdet. Planförslaget medför dock en minskning av grönyta och skyddsvärda träd i området. Områdena utgör livsmiljö och födosökmiljö för flera skyddsvärda arter och grönområden är generellt en brist i planområdets närhet.

Förslag till hänsyn och åtgärder

- Utred ytterligare kompensationsåtgärder för den ekologiska kantzonen längs Mölndalsån.
- På grund av påverkan på kulvert i Burgårdsparkens södra del behöver en vinterinventering genomföras för att fastställa om det utgör övervintringsplats för fladdermöss.
- Ta fram en belysningsstrategi för området som tar hänsyn till fladdermöss då tillgängliggörande av strandkanten riskerar att utsätta vattenytan för mer ljus och därmed minska chansen för fladdermöss att passera.
- Vid en komplettering med erosionsskydd längs Mölndalsån behöver hänsyn tas till Mölndalsåns vegetationszon och skyddsvärda träd.
- Träd som utgör boträd får inte avverkas under fåglar häckningsperiod eller fladdermössens aktiva period.
- Om boträd avverkas rekommenderas att kompensationsåtgärder genomförs.

Luft

Sammantaget bedöms konsekvenserna som positiva då gällande och framtida normer fortsatt klaras inom planområdet och att luftkvaliteten i vissa mått förbättras. MKM klaras, vilket bedöms positivt då planen medger för en förskola i området.

Buller

Sammantaget bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser med avseende på buller. Buller kommer öka i området med tillkommande trafik, men riktvärden för bostäder bedöms vara möjliga att klara. För skolgården bedöms planförslaget ge en acceptabel ljudmiljö.

Förslag till hänsyn och åtgärder

- Placeringen och buller från de tekniska installationerna, som till exempel kylaggregat, ventilation och fläktar ska beaktas/anpassas under kommande skeden.
- För att säkerställa att krav på högsta ljudnivån inomhus uppfylls kan, vid ett senare skede, förskolebyggnadens väggar, fönster och eventuella genomföringar bulleranpassas.
- Under byggtiden ska bullernivå vid bullerskapande arbetsmoment övervakas och skyddsåtgärder ska vidtas vid behov.

Rekreation

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för aspekten rekreation eftersom tillgängligheten inom och till området stärks.

Ras och skred

Om rekommenderade åtgärder genomförs bedöms konsekvenserna kopplat till risk för skred som obetydliga.

Förslag till hänsyn och åtgärder

I stabilitetsutredningen föreslås följande åtgärder:

- Där höjning av marknivåer sker rekommenderas att gator i anslutning till pålgrundlagda byggnader grundförstärks med kalkcementpelare eller pålar ned till fastare jordlager. Självfallsledningar och andra sättningskänsliga ledningar rekommenderas också att grundförstärkas med exv. pålar.
- Inom blivande parkområde längs Mölndalsån behöver branta strandbrinkar flackas ut. Vidare ska slänter närmast bäcken skyddas mot erosion. Erosionsskydd kan utformas på olika sätt, genom fyllning av sten, vegetation eller genom träpalissader, alternativt som en kombination. I anslutning till trumutlopp och invid/under bro erosionsskydd av sten väljas.
- Grundläggning utförs med stöd- eller kohesionspålar. Anslutande ledningar bör utformas med så kallade flexibla anslutningar för att kunna hantera mindre differenssättningar.
- Eventuella källare ska utföras med så kallad vattentät betong. Inga djupt liggande dräneringar ska anläggas för att undvika att den ytliga grundvattennivån stadigvarande sänks.
- Stor vikt behöver läggas vid detaljprojektering av entréer, självfallsledningar och liknande anläggningar som ansluter mot exempelvis pålade byggnader för att minska risken för differenssättningar. Detta gäller även för befintliga anläggningar som är känsliga för differenssättningar.
- Med hänsyn till pågående marksättningar och planerad höjdsättning kommer stora delar av områdets gator och ledningar att kräva geotekniska förstärkningsåtgärder. Dessa åtgärder kan utgöras av pålning, lättfyllning eller inblandningspelare, alternativt kombinationer av dessa. Samordning av förstärkningsåtgärder inom allmänplatsmark, ledningstråk och kvartersmark är nödvändig.
- Hänsyn till omgivningspåverkan behöver tas i samband med spont-, pålnings-, schakt- och fyllningsarbeten under anläggningsskedet.
- I samband med eventuellt bergschakt bör en ny kartering utföras på blottat berg för bedömning av lämplig tänkbar åtgärd för att hantera risken för blocknedfall.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer (MKN) regleras i 5 kap. MB. De beskriver lägsta godtagbara miljöskvalitet inom ämnesområdena utomhusluft, omgivningsbuller och vatten. MKN omfattar dels gränsvärden som ej får över- eller underskridas, dels riktvärden som ska eftersträvas och ej bör överskridas. MKN med åtgärdsprogrammen fungerar som

styrmedel för att styra i riktning mot de nationella miljö kvalitetsmålen. MKN anger även en högsta acceptabel föroreningsnivå till skydd för människors hälsa och miljön. För aktuell detaljplan har det bedömts vara aktuellt med MKN för luft och vatten.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att miljö kvalitetsnormer för luft inte bedöms påverkas negativt av planerade åtgärder.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten kopplat till fysikalisk-kemiska, men för att inte riskera att försämrade för hydromorfologiska och biologiska kvalitetsfaktorer kommer kompensationsåtgärder för förluster i den ekologiska kantzonen att krävas. Läs mer i *Miljökonsekvensbeskrivningen* (Tyréns, 2025) som biläggs detaljplanen.

Strategisk miljöbedömning

Avgränsningssamråd har genomfört för aktuell detaljplan och *Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan*, enligt 6 kap. 9 § Miljöbalken. Kommunens undersökning visar att ett genomförande av detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Kommunen ansåg att risk för betydande miljöpåverkan föreligger på grund av planens påverkan på MKN vatten (ekologisk status) samt riksintresset för kulturmiljövården, Stenstaden respektive Gårda. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning om att planerna kan innebära betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om inriktning för det fortsatta arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen. Utöver detta vill Länsstyrelsen lyfta även att MKN vatten (kemisk status), markmiljö, kulturmiljö, natur, MKN luft, risk för skred och ras är viktiga att behandla i miljökonsekvensbeskrivningen.

Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att det utifrån underlaget inte finns något som tyder på att detaljplanens miljökonsekvenser ska uppfylla kraven i 6 kap. 35 § 1-7, 36, 37 och 43 och att enligt vad som hittills är känt i projektet inte krävs specifik miljöbedömning för arenor.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Detaljplanen bedöms inte påverka någon miljö kvalitetsnorm för luft, vatten eller buller.

Påverkan på miljömålen

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram

Miljö- och klimatprogrammet fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och innehåller tre miljömål som handlar om naturen, klimatet och människan. De tre miljömålen omfattar hela Göteborg. Under miljömålen finns tolv delmål och indikatorer, där nuläge och målvärde anges.

Naturen

Målet innebär att Göteborg senast 2030 ska ha tillräckliga arealer av naturtyper och livsmiljöer med rätt skötsel för att bevara de arter som finns i kommunen och ge förutsättningar för att utveckla ekosystemtjänster. Göteborgs Stad ska också bidra till den biologiska mångfalden regionalt, nationellt och globalt.

Det övergripande miljömålet för naturen

- Detaljplanen innebär en minskning av Burgårdsparkens areal, och därmed också en viss minskning av areal med ädellövskog. Detaljplanen innebär därmed att bidraget till det övergripande miljömålet också minskar.
- Detaljplanen hanterar fördröjning och rening av dagvatten och med framtagna åtgärder i dagvatten- och skyfallsutredningen bedöms att miljö kvalitetsnormerna för vatten kommer uppnås, vilket bidrar till indikatorn andel ytvattenförekomster med god ekologisk status. Detta bidrar till indikatorn att andel ytvattenförekomster med god ekologisk status ska vara 100 % år 2030.

Delmål 1 Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas

- Inom arbete med detaljplan har ansvarsbiotopen knölnate inventeras, vilket bidrar till delmål 2 och indikator för att andel inventerade ansvarsbiotoper ska vara 100% år 2025. Inventeringen påvisade ingen förekomst av arten. Det är därmed sannolikt att arten inte längre förekommer på lokalen.

Delmål 2 Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag

- Vattenförekomsten Mölndalsån är klassad till måttlig ekologisk status. Kvalitetsfaktorerna kiselalger och fisk är utslagsgivande för bedömningen. Kvalitetsfaktorn näringsämnen har blivit bättre sedan föregående cykel och klassas nu som god status men mycket nära gränsen till måttlig. 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.
 - Inför granskning ska fördjupad naturvärdesinventering tas fram och en fördjupad utredning om planförslaget påverkan på Mölndalsån, ifall detaljplanen ger en försämrad status för kemisk status eller kvalitetsfaktor under ekologisk status, samt eventuella åtgärder om planförslaget äventyrar möjligheterna att nå MKN.

Delmål 3 Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön

- Detaljplanen planlägger både Burgårdsparken och åstråket, inkl. ekologiskt funktionell kantzon, som park. Samtidigt är det tänkt att både kantzonen och delar av Burgårdsparken ska bevaras som mer orörd natur. Därför bedöms detaljplanen bidra till indikatorn andel allmän plats med markanvändning ”Natur” av total detaljplanerad yta, som ska överstiga 3,7 procent. Detta då syftet med indikatorn handlar om att öka den biologiska mångfalden. Detaljplanen innehåller utöver ädellövträd även jätteträd, hålträd och rödlistade fågelarter samt flera arter av fladdermus.

- Detaljplanen bidrar också till delmål 3 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, där delar är tänkta att innehålla ängsytor, med växtbäddar.

Delmål 4 Göteborgs Stads inköp bidrar till att främja biologisk mångfald

- Staden kan i ett genomförandeskede utreda möjligheten att bidra till delmål 4 genom indikator andel inköp av bygg- och anläggningsentreprenader enligt kriterier om betydelsefull påverkan som bidrar till att främja biologisk mångfald. Detaljplanen påverkar dock inte indikatorer inom delmål 4.

Klimatet

Målet innebär att Göteborgs klimatavtryck årligen ska minska med sikte på att så snabbt som möjligt nå nollavtryck. Utsläppen inom Göteborgs geografiska område ska minska med minst 10,3 procent per år och de konsumtionsbaserade utsläppen ska minska med minst 7,6 procent per år till 2030. Göteborgs Stad ska minska sina egna utsläpp i högre takt och använda samtliga tillgängliga verktyg och styrmedel för att driva på samhällets omställning.

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.

Det övergripande miljömålet för klimatet

Delmål 1 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 miljömål 1 och indikator för minskning av primärenergianvändning per invånare inom kommunens gränser och per kvadratmeter i Göteborgs lokaler och bostäder.

Delmål 2 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, även om det inte direkt bidrar till delmål 2 för klimatet och indikatorn andelen el och fjärrvärme som produceras av förnybara bränslen i Göteborg Energi AB:s produktionsanläggningar.

Delmål 3 Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter

- Detaljplanen befinner sig i närheten av Korsvägen, som är en av Västlänkens framtida stationer, vilket ger goda kollektivtrafikförbindelser både lokalt och regionalt. En grön resplan tas fram inom arbete med detaljplan och målsättningen är att genom mobilitetsåtgärder främja gång- och cykeltrafik för boende och besökare lokalt, samt kollektivtrafik för besökare som kommer utifrån Göteborg. Valhallagatan ska utformas som ett trivsamt stadsrum med förutsättning för levande bottenvåningar och gynnsamma soliga lägen. Sammantaget bedöms detaljplanen bidra till indikator att utsläpp av växthusgaser från transporter i Göteborg ska minska.

Delmål 4 Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från inköp

- Inom markanvisningen kan staden också ställa krav på livscykelperspektiv för att minska utsläpp av växthusgaser vid ny exploatering. Detta bidrar till delmål 4 och indikatorn för utsläpp av växthusgaser ur ett livscykelperspektiv från ny- och ombyggda byggnader i egen regi samt vid ny exploatering på mark med markanvisningar.

Människan

Målet innebär att göteborgarnas hälsa och välbefinnande ska främjas genom bättre luftkvalitet och ljudmiljö samt minskad användning av skadliga ämnen. Göteborg ska vara en grön och robust stad där ekosystemtjänster nyttjas för att tillgodose människors behov, nu och i framtiden.

Det övergripande miljömålet för människan

- Detaljplanen har grönytefaktor och bidrar därmed till det övergripande målet för människan och en av indikatorerna, andel detaljplaner på kommunal mark där grönytefaktorer är satta i samrådet årligen ökar.
- Burgårdsparken bedöms vara tillräckligt stor för att bidra till att ge göteborgarna tillgång till svala öar, som är en av indikatorerna för det övergripande miljömålet människan.
- Detaljplanen bidrar också till det övergripande miljömålet människan genom indikatorn andel grön och blå yta i sammanhängande stadsbebyggelse, då planläggning av åstråket och ekologisk kantzon bidrar till ett sammanhängande stråk längs Mölndalsåns som ingår i fler detaljplaner och som bland annat kopplas samman med Burgårdsparken.

Delmål 1 Göteborgs Stad minskar användningen av skadliga ämnen

- Detaljplanen påverkar inte indikatorer under delmål 1.

Delmål 2 Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna

- Detaljplanen bidrar till delmål 2 och indikatorer som innebär att Göteborgs Stad säkerställer att luftkvaliteten vid förskolegårdar och bostäder uppfyller det nationella miljömålet för frisk luft med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10).

Delmål 3 Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna

- Arbete med detaljplan strävar efter att uppnå delmål 3 och indikator att utformningen av bebyggelsen bidrar till indikator att ny förskolgård har en ekvivalent ljudnivå som underskrider 50 dB.
- Detaljplanen bedöms också bidra till indikator att säkerställa att andel bostäder med en bullerexponerad bostadsfasad som överskrider 60 dBA i ekvivalent ljudnivå, som har tillgång till en ljuddämpad sida underskridande 50 dBA i ekvivalent ljudnivå ökar
- Detaljplanen bedöms också bidra till indikator att andel invånare med tillgång till grönområde, större än 0,2 hektar och inom 300 meter, med en ekvivalent ljudnivå underskridande 50 dBA också ökar.

Delmål 4 Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster

- Detaljplanen tillför nya bostäder med närhet till Burgårdsparken vilket bidrar till delmål 4 och indikator att andel invånare med tillgång till grönområde större än 0,2 hektar inom 300 meter är 100 %.
- Detaljplanen har ambitionen i detta tidiga skede att bidra till delmål 4 genom indikator att förskolegården utformas med en grönytefaktor som är högre än 0,45. Detta får studeras vidare inför granskning. I annat fall grönytefaktor minst. 0,25.

Hållbarhetsprogram

Stadsledningskontoret leder arbete med ett hållbarhetsprogram, genom samverkan med andra parter inom staden, regionen samt akademi och näringsliv. Hållbarhetsprogrammet har tagit fram fem hållbarhetsmål för hållbar omställning, som omfattar hela det område som ingår i planprogram för del av evenemangsområdet. Dessa hållbarhetsmål tar utgångspunkt och knyter samman stadens styrande dokument, däribland miljö- och klimatprogrammet och idrottsprogrammet samt etablerade effektmål och nyttor och de förväntningar på höga hållbarhetsambitioner som formulerats i krav och kriterier.

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

Hållbarhetsmålen implementeras genom konkreta åtgärder inom samordningsprogrammets komponenter samt programgemensamma insatser. 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.

Hållbarhetsmålen stöttas av motton – som beskriver effekten av målet ur boende-/besökarperspektiv – samt förändringsindikatorer. De fem hållbarhetsmålen är:

1. Världsevenemang och vardagsliv förgyller varandra. Här samlas människor från när och fjärran och skapar minnen tillsammans.

Motto: *"Här trivs jag"*. Målet innebär exempelvis att ytor inne och ute programmeras för både vardagsliv och evenemang, trygghetsindex, en gemensammasterplan för innehåll i bottenvåningar samt studerar hur Göteborgs stads hyresmodell kan appliceras.

2. Sätt göteborgarna i rörelse. I evenemangsområdet välkomnas ett föränderligt utbud av aktiviteter och här skapas lättillgängliga platser som stimulerar till rolig motion i vardagen.

Motto: *"Var jag än befinner mig får jag lust att röra mig"*. Målet innebär exempelvis att behålla idrottsverksamheterna, addera fler motionsformer såväl organiserade som icke-organiserade, riktat arbete mot prioriterade målgrupper, aktiva resor, samt använda hela processen för att lyfta hälsa och rörelse i samband med händelser, evenemang etc.

3. Hela evenemangsområdet blir cirkulärt. Området driver på för cirkulär livsstil, besöksnäring och byggbransch där energi, vatten och material nyttjas resurseffektivt.

Motto: *"Mitt besök är grönt"*. Målet innebär exempelvis energieffektiva byggnader och optimerat effektutnyttjande, demontering av byggnader och att driva på återbruksmarknaden i byggsektorn, öka andelen cirkulerat vatten och utveckla cirkulära evenemang.

4. Hela staden i evenemangsområdet. Området utvecklas för ett jämlikt nyttjande av ytor, aktiviteter och evenemang som speglar befolkningen i Göteborg. Motto: *"Här får jag vara, här vill jag vara"*. Målet innebär exempelvis att öka andelen flickor i idrott/motion och i stadsrummet, skapa utbud som attraherar från hela staden, målgruppsanpassade platser, trygghetsarbete, inkluderande process och dialog.

5. Klimatomställning som utvecklingskraft. Evenemangsområdet stärker framtida konkurrenskraft och erbjuder evenemang, verksamheter och vardagsliv med ett klimatavtryck nära noll i hela värdekedjan. Motto: *"Jag är en del av Göteborgs klimatomställning"*. Målet innebär exempelvis att ställa om resvanor i samverkan med intressenter, addera utbud och funktioner i stadsmiljön, reducera klimatavtryck från nybyggnation och förvaltning, metodutveckla klimatkalkyler för områdesnivå, erbjuda klimatneutrala evenemang.

Påverkan på riksintressen

Planförslaget bedöms påverka Riksintressen för kulturmiljövården Göteborgs innerstad [O 2:1-5] samt Gårda [O 2:4]. Inom arbete med detaljplan har en miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns, 2025) tagits fram vilken även omfattar påverkan på riksintresse för kulturmiljövård.

Riksintresset för kulturmiljövård Göteborgs innerstad

Planförslagets påverkan på uttryck kopplade till riksintresset för Göteborgs innerstad bedöms både vara direkt och indirekt. Direkt påverkan sker i huvudsak i området mellan Stora Katrinelunds Landeri och Mölndalsån. Stora Katrinelunds Landeri bedöms trots att det ligger utanför riksintressets geografiska avgränsning utgöra ett fysiskt uttryck för riksintresset Göteborgs Innerstad med tydlig koppling till riksintressets uttryckstext *"spridda rester av donationsjordarnas landerier"*. Planförslagets högsta och tätaste

bebyggelse är koncentrerat till planområdets södra del och trappas ned höjdmässigt och glesas ut mot norr där ytan i läget mellan Stora Katrinelunds Landeri och Mölndalsån enligt planförslaget lämnas obebyggd. Tillkommande bebyggelse med dess skala påverkar också vyer mot innerstadens bebyggelse från höjder i öst. Att en öppenhet mellan Stora Katrinelunds landeri och Mölndalsån genom planförslaget upprätthålls bedöms som positivt för förståelsen kring landeriets historiska verksamhet och viktiga koppling till vatten och kommunikation. Landeriet påverkas inte direkt av förslaget men för att minska eventuell indirekt påverkan på miljön inom Landeriets tomt och intilliggande anlagda parkdel bör föreslagen bebyggelsen inte bli för hög i lägen norr om Blekestråket.

Sammantaget bedöms planförslaget, utan skyddsåtgärder, ge måttliga konsekvenser för Riksintresset Göteborgs innerstad.

Riksintresse för kulturmiljövården Gårda

Planområdet ligger delvis inom geografisk avgränsning för riksintresset Gårda men inga uttryck för riksintresset bedöms påverkas direkt av planförslaget. Indirekt påverkan av de värden som ligger till grund för utpekande av riksintresset kan dock ändå skada riksintresset.

I bilaga till Göteborgs Stads översiktsplan, som beskriver Gårdas värden och karaktär är det rekommenderade förhållningssättet att *”Till riksintresseområdet angränsande områden i alla väderstreck betraktas som influensområden och ska beaktas avseende risk för påverkan på riksintresseområdets värden”*.

Tillkommande bebyggelse i planområdets södra del med anläggningar för idrott och bad är både avsevärt högre och tätare än intilliggande Gårdas småskaliga bebyggelsekaraktär. Förslagets bostadskvarter norr om anläggning för idrott och bad innebär även detta en skalförskjutning gentemot befintlig bebyggelse i Gårda. Den skalförskjutning och ökade täthet som förslaget innebär gentemot Gårda utgör en indirekt påverkan på upplevelsen av Gårdas småskaliga bebyggelsekaraktär. Den måttliga skalan är i denna del av Gårda av avgörande betydelse för upplevelsen av helhetsmiljön och därför mycket viktig för förståelsen kring riksintressets grundmotiv som en industrimiljö från 1900-talets början.

Påverkan sker genom att tillkommande bebyggelse och dess höga och täta volymer förändrar upplevelsen av Gårda på så väl nära håll som på långt avstånd (från höga lägen österifrån). På nära håll inne i Gårda är det gaturum i öst västlig riktning samt å-rummet med Ågatans sträckning som främst påverkas. Dessa gator präglas idag av en tydlig småskalig karaktär. Denna karaktär är avgörande för riksintressets grundmotiv. Från dessa platser kommer förslagets högre och tätare tillkommande bebyggelse tydligt kunna upplevas ihop med denna värdefulla och tydligt småskaliga karaktär. Påverkan är indirekt så till vida att Gårdas bebyggelse inte förändras rent fysiskt. Däremot så kommer Gårda som miljö från många platser att läsas tillsammans med förslagets bebyggelse, något som förändrar den sammantagna karaktär som kan upplevas.

Sammantaget bedöms planförslaget, utan skyddsåtgärder, ge medelstora till stora negativa konsekvenser för Riksintresset Gårda. För att minimera negativ påverkan på Gårdas värden och karaktär är det därför viktigt att tillkommande bebyggelse i anslutning till Gårda anpassas avseende skala och täthet.

Sammantagen bedömning riksintresse för kulturmiljövården

Med nuvarande underlag för planförslag går det inte att utesluta att skada på riksintressena kan uppstå. Förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder i miljökonsekvensbeskrivningen vidtas kommer de negativa konsekvenserna för Riksintresset Göteborgs innerstad och Riksintresset Gårda att minska och mildrar eventuell skada. Detta innebär att risk för påtaglig skada på riksintressena kan undvikas. En ny bedömning krävs i kommande planskede om hänsyn och åtgärder genomförts i tillräcklig omfattning.

Riksintresse för kommunikation

Sammantaget bedöms planförslaget medföra vissa öknings på fordonstrafiken på statliga E6 förbi Gårda men inte så omfattande att det medför någon tydlig påverkan på riksintresset för kommunikation: "På rampen mellan Gårdamotet och Ullevimotet ökar trafikflödet med ca 700 – 1 400 fordon per dygn. Trafikflödet ökar även i Ullevimotet vilket potentiellt kan orsaka något minskad framkomlighet i signalkorsningen. Dock finns flera potentiella ruttval som troligen används i högre utsträckning i verkligheten än vad trafikmodellen fångar." (PM Trafikanalys Arenastaden 2024-02-21, SWECO, 2024).

Merparten av tillkommande fordonstrafik till följd av exploateringen som de två detaljplanerna medger, kommer att hamna på det kommunala gatunätet. Tidiga makroanalyser pekar mot en ökning på närmare 3000 fordon per dygn på Örgrytevägen, 1500 på Skånegatan, Ullevigatan samt Levgrensvägen. Den nya interna gatan i nord-sydlig riktning kan förväntas få 1500–3000 fordon per dygn samtidigt som Valhallagatan blir av med mycket av sin trafik.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger delvis inom område där strandskydd återinträder vid planläggning. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet inom kvartersmark och inom allmän plats för park och gata. Strandskyddet behålls inom allmän plats för natur. Naturmark utgör område som är 6 meter brett ifrån strandlinjen, och regleras i detaljplanen med egenskapsbestämmelsen ekologisk kantzon. Inom naturmark finns även inmätta hålträd.

Skälen till upphävande av strandskyddet är:

Större delen av strandskyddsområdet som återinträder utgörs av ytor som är ianspråktaga genom bebyggelse, parkering och inhägnade ytor, eller på annat sätt redan tagits i anspråk för olika typer av funktioner. För dessa ytor gäller att de redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, enligt 7 kap. 18 c § 1. MB.

För delar av strandskyddsområdet som återinträder gäller att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, enligt 7 kap 18c § 5. MB. Det angelägna allmänna intresset är att Göteborg ska vara en konkurrenskraftig evenemangs- och besöksstad. För detta krävs att evenemangsområdet utvecklas och stärks med moderna bad- och sportanläggningar i blandstad. Alla delar i aktuell detaljplan samt *Detaljplan för arenor och blandstad söder*

om Valhallagatan behövs för att skapa en levande stadsmiljö samt att uppnå den ambition som uttrycks i stadens översiktliga planering.

Som underlag för att upphäva strandskyddet med anledning av det särskilda skälet angeläget allmänt intresse har alternativa platser studerats, inför planprogram för evenemangsområdet. Av sju undersökta platser bedömdes huvudalternativet i del av evenemangsområdet vara den enda möjliga och rimliga lokaliseringen. "

Behovet av att placera arenan och Centralbad inom 100 meter från Mölndalsån hänger ihop med önskan att funktionerna ska kunna byggas samtidigt som Scandinavium respektive Valhallabadet är kvar i drift. En stängning innan det finns en ersättare skulle skada de pågående verksamheterna. Möjligheten att bygga ny multiarena och nytt Centralbad i nära anslutning till varandra innebär att funktionerna kan dra nytta av varandra ur verksamhetsperspektiv och för besökare.

Blandstadskvarter med bostäder och lokaler ska stärka tryggheten och bidra med liv under större del av dygnet. Förskola behöver säkerställas för att försörja bostadsbebyggelse. Det råder idag stor brist på förskola i innerstaden. Bostäder och förskola behöver placeras som en del av kvartersstrukturen, och det är inte möjligt att på ett ändamålsenligt sätt förlägga funktionerna utanför 100 meterzonen.

För att kunna upphäva strandskyddet i detaljplan krävs att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Genom planförslaget stärks allmänhetens möjlighet att nyttja området. Även området längs Mölndalsån öppnas upp för allmänheten och tillgängliggörs. Det är ett angeläget allmänt intresse att evenemangsområdet utvecklas till en blandstad i kvartersstruktur som kopplar samman de omkringliggande stadsdelarna och en del av innerstaden. Sociala funktioner och gång- och cykelvägar ska kunna iordningställas i anslutning till åstråket.

Nyttan och behovet av att ta området, inom vilket strandskyddet upphävs, i anspråk enligt planförslaget bedöms som stort både på kort och lång sikt samt lokalt och regionalt. Förslaget innebär i stora drag att en del av dagens evenemangsområde utvecklas till en blandstad i kvartersstruktur som en del av innerstaden.

Området har idag liten eller ingen betydelse för strandskyddets syften. Ett realistisk så kallat "nollalternativ" bedöms vara att de obebyggda ytorna fortsatt används för bilparkering och serviceyta för Ullevi och andra evenemang, och därmed förblir utan strandskydd enligt gällande detaljplan. Planförslaget innebär en bättre hushållning med centralt belägen mark som idag används för bland annat markparkering.

Det är framförallt den framtida potentialen för strandskyddsintresset inom de obebyggda ytorna inom 100 meter från Mölndalsån som försvinner vid exploatering. Där får strandskyddsintresset stå tillbaka till förmån för att evenemangsområdet ska kunna utvecklas och stärkas. Dessa ytor är emellertid inte tillgängliga på det sätt som är avsikten med bestämmelserna om strandskydd, under dagens förhållanden.

Sammantaget bedöms intresset av att ta området i anspråk enligt planförslaget väga tyngre än strandskyddsintresset.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 3 §) ska planläggning främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barns bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Dit räknas stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden.

Utgångspunkten är barnkonventionens fyra vägledande principer nedan, men alla konventionens 54 artiklar gäller.

Alla barn har samma rättigheter och lika värde (Artikel 2),

Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn (Artikel 3),

Alla barn har rätt till liv och utveckling (Artikel 6) och

Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad (Artikel 12).

Sammanhållen stad

Planförslaget tillför målpunkter i området som kan minska upplevelsen av barriärer i området. Samtidigt är den planerade exploateringen storskalig vilket kan påverka upplevelsen av rumsligt sammanhang och trygghet.

Planförslaget möjliggör för bostäder och förskola och har ambitionen att tillgängliggöra Burgårdsparken för fler samt tillskapa en lekplats. Sammantaget bedöms planförslaget ha positiva konsekvenser för barn och unga, samtidigt som planområdet fortfarande befinner sig i ett trafikintensivt område.

Samspel

Fler målpunkter i området, varierat innehåll i Burgårdsparken och en prioritering på mjuka trafikanter bidrar positivt till områdets förutsättningar till en jämställd och jämlik fysisk miljö. Tillkommande byggnad i Burgårdsparken kan också bidra med en offentlig mötesplats som inte kostar pengar.

Vardagsliv

Planförslaget tillför bebyggelse och säkerställer ytor kopplat till idrottsverksamheter och rekreation. Planförslaget bedöms ha positiv påverkan på barns och ungas möjlighet till vardagliga fysiska aktiviteter både inne och ute, vilket har betydelse för människors hälsa. Stärkta stråk med fokus på mjuka trafikanter bedöms också ha positiv påverkan på vardagsliv.

Identitet

Planförslaget innebär nytt uttryck för idrottsverksamheter centralt i staden, när Valhallas fotbollsplaner och Valhallabadet får stå tillbaka för en större, mer komplex anläggning som Centralbadet och en ökad exploatering med fler bostäder och centrumverksamheter. Detta bedöms medföra en negativ påverkan på identiteten lokalt. Ur ett regionalt och nationellt perspektiv kan identiteten som evenemangsområde stärkas eftersom fler större evenemang kan arrangeras i Göteborg.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget tillför bostäder och förskola centralt i Göteborg med jämförelsevis god luftmiljö. Säkerställande och utveckling av Burgårdsparken och åstråket innebär också att fler invånare i Gårda och innerstaden får tillgång till grönska och rekreationsmöjligheter nära sin bostad.

Planförslaget innebär samtidigt en förtätning av bebyggelse som innebär en skalförskjutning jämfört med bebyggelsen i Gårda på andra sidan Mölndalsån. Detta kan medföra negativ påverkan på överblickbarhet och orienterbarhet i området.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Det kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har skyldighet att lösa in allmän plats på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också rättighet att lösa in allmän plats. Skyldigheterna och rättigheterna kvarstår efter det att detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Kommunen är ägare till den mark som planläggs som allmän plats. Detaljplanens genomförande innebär därmed inte att det uppstår någon rättighet eller skyldighet att lösa in mark eller annat utrymme för ändamålet allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Rådande fastighetsindelning kommer att anpassas till planerad utbyggnad i huvudsak genom avstyckningar och fastighetsregleringar. Fastigheter lämpliga för sina respektive ändamål bedöms kunna bildas inom kvartersmark och efter fastighetsbildning ska samtlig allmän platsmark tillhöra kommunen. Nedan redovisas de anpassningar som föreslås.

Heden 705:7

Heden 705:7 ägs av Göteborgs kommun. Del av Heden 705:7 ingår i planområdet och utgör allmän plats. Fastigheten utökas med de delar av Heden 705:8 och 705:24 som planläggs som allmän plats.

Delar av Heden 705:7 planläggs som kvartersmark med ändamålet besöksanläggningar, centrum, bostäder och skola. Kvartersmarken avses styckas av och bildar nya fastigheter.

Heden 705:8

Heden 705:8 ägs av Göteborgs kommun. Del av Heden 705:8 som planläggs för ändamålet allmän plats GATA, PARK, NATUR ska regleras över till Heden 705:7.

Delar av Heden 705:8 planläggs som kvartersmark med ändamålet besöksanläggningar och skola. Kvartersmarken avses styckas av och bilda nya fastigheter.

Heden 705:24

Heden 705:24 ägs av Göteborgs kommun. Delar av Heden 705:24 planläggs för ändamålet besöksanläggningar och centrum och ska ingå i de fastigheter som nybildas.

Delar av Heden 705:24 som planläggs som allmän plats GATA, PARK, NATUR ska regleras över till Heden 705:7.

Övrig fastighetsbildning

Utöver de förändringar i fastigheter som redovisas ovan kan det bli aktuellt med ytterligare fastighetsreglering eller avstyckning i syfte att bilda nya fastigheter. Det kan även bli aktuellt med 3D-utrymmen.

Gemensamhetsanläggningar

Samverkan mellan fastigheter i form av gemensamhetsanläggning kan användas för funktioner och anläggningar av väsentlig och stadigvarande betydelse för de ingående fastigheterna exempelvis garage eller avfallshantering som försörjer flera kvarters behov. Gemensamhetsanläggningar inom och mellan kvarteren bildas efter behov.

Servitut

Servitut kan bildas på kvartersmark i de fall det krävs för ett väsentligt permanent behov hos någon fastighet. Var detta krävs får utvisas när kvartersmarken planeras vidare. Detaljplanen motsätter inte att servitut bildas. Servitut kan även komma att behövas över allmän plats för t ex utskjutande balkonger och/eller överbyggnadsrätt för besök- och centrumanläggning.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploitören 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 på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

SAMRÅDSHANDLING

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Påverkan på befintlig ledningsrätt

1480K-2020F306.1

Ledningsrätt för fjärrkylaledning med tillhörande anordningar. Bedömningen är att ledningen med tillhörande anläggningar inte påverkas. Där ledningen går in över kvartersmark säkerställs den genom u-område i plankartan.

Markavvattningsföretag

Mölnbalsån är ett markavvattningsföretag "Mölnbalsåns Vattenavledningsföretag 1955". Det är inte tillåtet att förändra ett markavvattningsföretag genom att t ex öka vattenmängden eller påverka sektionen.

Planförslaget och dess genomförande innebär åtgärder vid Mölnbalsån genom utveckling av ekologisk kantzon och erosionsskydd samt nya dagvattenledningsutlopp. Om och hur åtgärderna eventuellt påverkar markavvattningsföretaget behöver studeras vidare inför granskning.

Sedan vattenavledningsföretaget bildades 1955 har situationen i och runt omkring Mölnbalsån genomgått betydande förändringar genom samhälls- och stadsutveckling. Därför tittar exploateringsförvaltningen på markavvattningsföretaget ur ett helhetsperspektiv för att utreda om det kan vara lämpligt att ompröva eller lägga ned markavvattningsföretaget.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom exempelvis fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrätt. Även tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuellt.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriåtgärder inom planområdet beställas av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandavtal.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

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

Exploateringsnämnden ansvarar för utbyggnaden av GATA, NATUR och PARK.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, GATA, NATUR, PARK. Kommunen, genom kretslopp och vatten, ansvarar för förvaltning av nytt ledningsnät avseende vatten-, avlopp- och dagvattenförsörjning. Göteborg Energi Nät AB ansvarar för förvaltning av nytt ledningsnät för elförsörjning. Göteborg Energi AB ansvarar för förvaltning av nya och uppdimensionerade ledningar för fjärrkyla- och fjärrvärme.

Anläggningar utanför planområdet

Exploateringsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen ansvarar för utbyggnad/ombyggnad av anläggningar på allmän plats utanför planområdet.

Ny gång- och cykelbro

Öster om planområdet föreslås en ny gång- och cykelförbindelse över Mölndalsån. Bron är en del av det nya stråket mellan Gårda i öster och Burgårdsparken och Skånegatan i väster. Exploateringsförvaltningen avser ge stadsmiljöförvaltningen uppdraget att bygga bron. Stadsmiljöförvaltningen bygger bron samtidigt med kanalmurarna som ska renoveras längs Ävägen. Åtgärden finansieras på samma sätt som allmän plats inom planområdet.

Gårdabron

Ombyggnation av Gårdabron, norr om planområdet, utgör en åtgärd vilken vore fördelaktig att se över och åtgärda i samband med genomförandet av detaljplanen.

Örgrytevägen

Åtgärder på Örgrytevägen är viktiga för en robust godslogistik, för att minimera negativ påverkan på kollektivtrafik samt för en god trafiksäkerhet för gående och cyklister som rör sig runt arenakvarteret och Svenska mässan. Åtgärdernas slutliga utformning utreds vidare i parallella planeringsprocesser eftersom det finns flera anspråk på Örgrytevägen som behöver vägas samman. Vidare utredning kommer utföras så att det till granskning är klarlagt vilken förvaltning som ansvarar för vilka kostnader.

Investeringar som ska bäras av stadsmiljöförvaltningens investeringsbudget behöver nomineras inför genomförande.

Utbyggnad vatten och avlopp

I samband med detaljplanens genomförande behöver det allmänna VA-ledningsnätet byggas ut för att säkerställa att fastigheterna inom planområdet kan ansluta till förbindelsepunkter placerade i respektive fastighets direkta närhet. Utbyggnad av dricks-, spill- och dagvattenledningar planeras i första hand i lokalgatorna inom planområdet norr om Valhallagatan. Ett antal nya dagvattenutlopp till Mölndalsån behövs sannolikt i samband med planens genomförande. Utbyggnadsbehovet beror delvis på framtida fastighetsindelning och kommer att utredas mer noggrant i kommande planarbete.

I Burgårdsparken i planområdets västra del planeras en paviljong. Hur denna kan ansluta till det allmänna ledningsnätet behöver utredas vidare. Ett alternativ kan dock vara att ansluta fastigheten till befintligt ledningsnät i Skånegatan.

Lägsta normala trycknivå i förbindelsepunkt motsvarar nivån +49 meter (RH2000). Om exploatör önskar högre vattentryck får det ske med intern tryckstegring och bekostas av exploatören.

Kapaciteten i området är överlag god men leveranssäkerheten planeras att förstärkas genom att den nya vattenledningen som ska dras genom planområdet i nordsydlig riktning även förlängs norrut så att dricksvattenledningarna i Levgrensvägen och Valhallagatan kopplas samman.

Utgångspunkten i planarbetet är att den befintliga kombinerade ledningen som går parallellt med Mölndalsån i planområdets östra del ska ligga kvar i befintligt läge och skyddas med ledningsrätt de sträckor ledningen ligger inom eller i närheten av kvartersmark för att säkerställa åtkomst för framtida åtgärder.

Befintliga ledningar för dricksvatten och dagvatten finns på den mark där badet planeras. Dessa ledningar kommer att behöva tas ur bruk för att möjliggöra badets placering.

Kretslopp- och vattennämnden ansvarar för uppdimensionering inklusive finansiering av VA-ledningar som behövs med anledning av de nya byggrätterna. Utbyggnaden utförs normalt av exploateringsnämnden i samband med utbyggnaden av gator.

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

Inom planarbetet kommer kapaciteten för allmänna brandposter att säkerställas. Privata brandvattenanslutningar för exempelvis trycksatta stigarledningar och sprinkler kan erbjudas förutsatt att det finns tillräcklig kapacitet i det allmänna ledningsnätet. Förutsättningarna behöver utredas för respektive fastighet. VA-huvudmannen har ingen skyldighet att erbjuda anslutning avsedda för privat brandvatten. Samtliga kostnader för privata brandvattensanslutningar belastar exploatör/fastighetsägare. Ett separat brandvattenavtal ska tecknas mellan fastighetsägare och VA-huvudmannen.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark och allmän platsmark ska renas och fördröjas. Göteborgs stads riktlinjer om renings- och fördröjningskrav för dagvatten ska följas.

I samband med detaljplanens genomförande kommer dagens kombinerade avloppsnät ersätts med ett duplikatsystem och dagvatten företrädesvis ledas till Mölndalsån. Det innebär att mindre avloppsvatten kommer bräddas ut till Mölndalsån och att mindre regnvatten kommer nå Ryaverket. Det kommer bidra till att vattenkvaliteten blir bättre i Mölndalsån och att Ryaverket blir mindre belastat.

Exploateringen i programförslaget innebär att föroreningshalter och mängder ökar i

dagvattnet. Rening av dagvatten inom planområdet krävs för att planen inte ska försämma möjligheterna för Mölndalsån att uppnå god vattenstatus. Under förutsättning att 5 % av marken avsätts för reningsanläggningar bedöms programområdet inte försämma möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

El och tele

Nyförläggning av ledningar behöver byggas för att exploateringen ska bli möjlig. Placering av nya ledningar beror på infrastrukturen i planen och var nya el-rum placeras. Kostnader för nya anläggningarna tas av de nya kunderna via anslutningsavgift och tariff.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetet ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s (beroende på planens geografiska läge) anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Fjärrvärme och fjärrkyla

Elektrifieringen av samhället är i full gång och det är viktigt att el används på rätt plats och vid rätt tid för att Göteborg Stads industri- och transportsektor ska kunna elektrifieras i rätt takt. Fjärrvärme och fjärrkyla är hållbara och konkurrenskraftiga alternativ till fastighetsnära eldrivna lösningar i området. Lösningarna tar till vara industriella energiöverskott och är en resurseffektiviserande åtgärd för en hållbar utveckling av vårt energisystem.

Fjärrvärmeledning finns i Valhallagatan med servisanslutningar norrut och söderut. Vid uppsägning eller förändring av befintliga anslutningar och för förfrågan om nya anslutningar ska fastighetsägare ta kontakt med Göteborg Energis marknadsavdelning i god tid.

Utbyggnation och förstärkande åtgärder för fjärrvärme och fjärrkyla behövs i området.

Pumpstation för fjärrkyla med tillhörande stamledning finns i norra delen av planområdet och bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge. Anläggningarna behöver dock beaktas vid utbyggnad av besöksanläggningar, lokalgata och vid marknivåförändringar. Eventuell påverkan behöver utredas vidare när planerna för dessa blir tydligare.

De befintliga anläggningarnas inmätta läge finns att tillgå via Ledningskollen.

Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energis anläggningar ska rådande Bestämmelser för markarbeten följas.

Avfall

Det finns möjlighet till angöring för avfallsfordon i samtliga lokalgator i anslutning till föreslagna bostadskvarter. Plankarten reglerar inte exakt placering av angöringsplatser men planens trafikförslag visar att det är möjligt att klara 10 m dragväg till föreslagna entrélaggen. Miljörum i enlighet med gällande föreskrifter ordnas inom egen fastigheten. Vagnät möjliggör rundkörning varför särskilda vändzoner eller backrörelser inte bedöms vara nödvändiga.

Förskolans angöring för leveranser, avfall och hämta/lämna hanteras samnyttjat på gata för att minimera tomtens utbredning. Miljörum hanteras på kvartersmark och placeringen samordnas med utformningen av gata.

Geotekniska åtgärder

Konsekvenserna av de geotekniska förhållandena för planens genomförande finns beskrivna i Markera (2025) och Norconsult (2023).

Stabilitetsförhållanden

Markytan inom stora delar av planområdet ska höjas med hänsyn till översvämningssrisker. Nödvändiga uppfyllnader kommer att utföras med mindre lutningar och medför inga stabilitetsproblem på större avstånd från Mölndalsån.

För planerade förhållanden visar utförda stabilitetsanalyser att befintliga marknivåer behöver bibehållas inom två områden längs med ån, ett i norr och ett i söder, om inte stabilitetshöjande åtgärder utförs eller om ytterligare utredning kan visa på tillfredställande stabilitet för förändrade marknivåer. Bibehållen stabilitet säkerställs med hjälp av en planbestämmelse som innebär att marklov krävs för alla marknivåförändringar inom områdena. Detta innebär att en geoteknisk handling som kan visa på tillfredställande stabilitet för föreslagna marknivåer krävs i bygglovsskedet.

Erosionshastigheten har bedömts som låg men för att långsiktigt säkerställa stabiliteten behöver erosionsskydd kompletteras lokalt. Åtgärden ligger inom ramen för stadens parkförvaltning. En mer detaljerad behovsbild kommer att tas fram inom den fortsatta planprocessen.

I anslutning till eventuell ny bro behöver stabilitet lokalt hanteras med bankpålar och/eller lättfyllning i anslutning till landfästena.

Grundläggning

Planerad byggnation kommer behöva grundläggas med stöd- eller kohesionspålar. Stor vikt behöver läggas vid detaljprojektering av entréer, självfallsledningar och liknande anläggningar som ansluter mot exempelvis pålade byggnader för att minska risken för differenssättningar. Detta gäller även för befintliga anläggningar som är känsliga för differenssättningar. Anslutande ledningar bör utformas med så kallade flexibla anslutningar för att kunna hantera mindre differenssättningar. Eventuella källare ska utföras vattentäta och inga djupt liggande dräneringar ska anläggas för att undvika att den ytliga grundvattennivån stadigvarande sänks.

Med hänsyn till förekommande markförhållanden, pågående marksättningar samt planerad höjdsättning kommer stora delar av områdets gator och ledningar att kräva geotekniska förstärkningsåtgärder. Dessa åtgärder kan utgöras av lättfyllning, kalkcementpelare eller pålar, alternativt kombinationer av dessa. Samordning av förstärkningsåtgärder inom allmänplatsmark, ledningstråk och kvartersmark är nödvändig.

Omgivningspåverkan

Stora markarbeten planeras att utföras i området. Omgivningspåverkan i form av markrörelser, vibrationer och grundvattennivåförändringar är av stor vikt att bedöma, kontrollera och förebygga. Risken för påverkan uppstår i samband med schaktning,

spontslagning och spontdragning, pålning samt eventuell grundförstärkning med inblandningspelare. Det kan vara lämpligt att bilda en samverkansgrupp samt att ta fram ett övergripande kontrollprogram för styrning och kontroll av omgivningen. Syftet med ett samverkansfokus är att undvika skada på närliggande byggnader, gator, ledningar och/eller övriga anläggningar. För att nå framgång i denna samverka krävs att ett kontrollprogramms olika delar, såsom exempelvis mätpunkter för att följa upp markrörelser och grundvattenrör, etableras innan markarbeten påbörjas.

Bergteknik

Enligt utförd bergbesiktning bedöms det inte föreligga någon risk för blocknedfall för befintliga förhållanden inom eller i anslutning till planområdet. Ett block har identifierats som bör hållas under uppsikt alternativt skrotas om bergschakt blir aktuellt inom 50 m från blocket.

Markmiljö

Det förekommer asfalt med stenkolstjära och/eller tjärpåverkade bärlager inom delar av planområdet. Det finns även uppgifter om förorenade sediment i Mölndalsån. Kompletterande miljötekniska undersökningar behöver utföras. Undersökningar bör utföras i jord, asfalt och grundvatten samt i läge för eventuell bro även i åns sediment. Uttagna prov bör analyseras med avseende på PAH, petroleumämnen och tungmetaller samt i relevanta delområden även PCB, pesticider, PFAS och klorerade alifater.

Utförd historisk inventering tyder inte på några omfattande föroreningskällor och det finns ingen information om att det ska ha förekommit miljöstörande verksamheter inom planområdet. Undantaget tjärasfalten och/eller underliggande förorenat bärlager bedöms det inte finnas några större behov av saneringsåtgärder inom planområdet. Det kan dock inte uteslutas att det inom delar av planområdet kan finnas föroreningar i nivåer högre än de som gäller för planerad markanvändning

Under detaljplanens genomförande kommer föroreningar i uppriven asfalt, schaktmassor och länsvatten behöva hanteras. Dessutom finns det på grund av luftdeposition nästan alltid risk för förekomst av lätt förhöjda halter av föroreningar i yttlig jord, inom grönområden, i storstadsmiljöer. Således kommer det krävas mer detaljerade miljötekniska undersökningar. Undersökningarna kan i detta skede anpassas till planerad byggnation och markanvändning och utförs då i syfte att planera kommande masshantering och för att bedöma eventuellt behov av utökad schakt på grund av föroreningar.

I samband med eventuell byggnation av bro över Mölndalsån finns det risk för schakt i förorenade sediment. Undersökningar bör utföras inom planerat arbetsområde. Utförs arbeten i slänten intill ån eller i ån kommer det innebära krav på skyddsåtgärder för att förhindra grumling och i ån även omhändertagande av förorenade sediment.

Arkeologi

Våren 2024 genomförde Göteborgs stadsmuseum en avgränsande arkeologisk förundersökning av två stensättningar, fyra stenpackningar, ett stadslager och en husgrund i Burgårdsparken. Ytterligare åtta gravar i form av stensättningar påträffades vid den avgränsande förundersökningen varpå de tidigare kända stensättningarna L2023:3023 och L2023:3024 utgår för att ingå i det nyregistrerade avgränsade gravfältet L2024:1600. Stenpackningarna L2023:3027, tidigare tolkade som en offerplats,

omregistrerades till att utgöra en del av gravfältet varpå den tidigare registreringen utgår för att ingå i L2024:1600. Stadslagret L2023:3026 och husgrunden L2023:3025 avgränsades i samband med undersökningen.

Lagskyddet kvarstår för samtliga fornlämningar. Vid eventuell exploatering krävs tillstånd till arkeologisk förundersökning enligt kulturmiljölagen.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § Plan- och bygglagen 2010:900 och sammanfattas i avsnittet Planeringsföresättningar. Framtagen bullerutredning (Norconsult, 2024) omfattar bullerberäkningar från trafik samt lastbilar på serviceytan.

För att skapa en inramning och bättre ljudnivåer på förskolegården regleras förskolebyggnaden med en placeringsbestämmelse, så att byggnaden placeras längs fastighetsgräns mot serviceytan och lokalgata i väster. Utöver detta anges att bullerskydd ska finnas längs med hela gränsen mot serviceytan samt lokalgatan i väster. Stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för uppförande och finansiering av åtgärderna.

Vid bostadsfasad beräknas som högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå från trafik, vilket innebär att planerade bostäder uppfyller gällande riktvärden utan behov av bulleranpassade planlösningar.

Inom planområdet kommer det under vissa etapper/tidsperioder att behöva utföras bullrande arbeten som tex rivning, pålning och spontning som kan påverka omgivningen. I närheten till planområdet finns befintliga bostäder, hotell och verksamheter. Bullersituationen under byggtiden behöver utredas vidare.

Luft

Ingen åtgärd krävs.

Kompensation för ekosystemtjänster

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 sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

En bedömning av behov av kompensationsåtgärder har genomförts gemensamt inom arbete med planprogram för evenemangsområdet, detaljplan för Centralbad och blandstad norr om Valhallagatan samt aktuell detaljplan för arena och blandstad söder om Valhallagatan (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024).

Burgårdsparken utgör en grön oas i stadsdelen. Planförslaget innebär att Burgårdsparken minskar till ytan, blir mer hårdgjord med en ökad tillgänglighet men detta bedöms medföra lägre grad av upplevelse av vild natur. Färre träd annan vegetation minskar

naturligt upptag av koldioxid. Mindre vegetation och med hårdgjorda ytor ger en naturlig bullerreduktion.

Växter och djur (fåglar, fladdermöss, fiskar) finns främst inom Burgårdsparken och åstråket. Planförslaget påverkar inte fladdermus negativt (enligt utredning). Inom planområdet finns träd (särskilt skyddsvärda, jätteträd, rödlistade arter och hålträd) och vattenlevande växter. Biotopskyddade alléer finns på olika platser i området. Flertalet stora träd kommer tas bort, så som ett större almbestånd, flera biotopskyddade alléer, hålträd med mera. Allén vid Levgrensvägen kan komma att påverkas.

Almbestånd har undersökts närmare och konstaterades att alla är sjuka.

Fler besökare orsakar mer slitage och detta påverkar också känslan av grön oas negativt. Utvecklingen av parken kan bidra till ökade sociala funktioner, såsom fler vistelsevärden och målpunkter, men innebär sammantaget en minskning av ekologiska funktioner i området. Fler besökare betyder ett större totalt upplevelsevärde men kräver mer av skötsel och underhåll vilket i sin tur kan påverka naturvärdena.

Tillkommande bebyggelse påverkas siktlinjer från berget och mot berget. Å-rummet som landskapselement påverkas negativt med begränsade utsikt.

Planförslaget innebär att mark som både omgivande skolor och Vallhalla IP använder för idrottsverksamhet tas i anspråk. När parkytan minskar kan andra besökare, så som förskolor, motionärer eller bollsportsutövare påverkas negativt.

Inom planområdet finns rester av en engelsk park som tillhört Stora Katrinelunds landeri, med kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Utöver detta finns Valhalla IP samt ett fornlämningsområde i Burgårdsparken. Länsstyrelsen har i sitt yttrande i programsamrådet lyft påverkan på Norra Burgårdens landeri, vilket skulle kunna kompenseras med skola med odling.

Nedan anges möjliga kompensationsåtgärder för de ekosystemtjänster som planprogram och detaljplaner bedöms ha stor påverkan på.

Kulturella ekosystemtjänster

Kulturella ekosystemtjänster som bedöms påverkas av planförslaget är Pedagogik, Estetisk, landskap, Bollsport, Grön oas, Kulturhistoria, Motion, Naturupplevelse och utblick. Påverkan sker framför allt genom att delar av parken och idag öppna ytor som används för motion och naturupplevelser ianspråkats av ny bebyggelse och begränsar utblickar från höjdryggarna i Burgårdsparken.

Kompensation för kulturella ekosystemtjänster kan vara att tak på ny bebyggelse tillgängliggörs för vistelse, att befintliga bollplaner ersätts på annan plats och att parken utvecklas med nya vistelsekvaliteter såsom stadsdelslekplats, nya planteringar, stråk som uppmuntrar rörelse och motion med mera. Vilka kompensationsåtgärder som är möjliga att genomföra behöver studeras vidare.

Stödjande ekosystemtjänster

Stödjande ekosystemtjänster som bedöms påverkas av planförslaget är Vistelseplats, Växtplats, Artrikedom, Individriktedom, Rödlistad art och Övrigt viktigt naturområde. De

stödjande ekosystemtjänsterna påverkas negativt framför allt på grund av minskade gröna ytor, utvecklade målpunkter vilket ger mer slitage och ökat antal besökare i parken.

Möjliga kompensationsåtgärder för stödjande ekosystemtjänster kan vara att om möjligt flytta träd inom området, plantera nya träd och blommande buskar i de mer naturlika delarna av parken, skapa utrymme för död ved och hålträd samt sätta upp mulm- och fågelholkar samt insektshotell i området. Vilka specifika åtgärder som föreslås behöver studeras vidare.

Reglerande ekosystemtjänster

Reglerande ekosystemtjänster som bedöms påverkas av planförslaget är Pollinering, Bullerreduktion och Luftrening. För att kompensera för förlorade värden föreslås gröna tak och fasader samt en komplettering av blommande buskar och växter i parkmiljöerna.

Sammantagen bedömning

Detaljplanerna bidrar med en förlust av ekologiska värden, framförallt värden kopplade till träd, som det inte bedöms möjlig att kompensera för fullt ut. Detta behöver studeras vidare efter samråd. Dock bedöms sociala värden kunna öka genom att fler vistelsevärden och målpunkter utvecklas i området.

Kompensation av träd

En grov uppskattning av de antal träd som kommer att behöva tas ned (exklusive biotopskyddade alléer) är ca 55st vilket innebär en kompensation om ca 165 nya träd enligt Stadens rutin, där varje nedtaget träd föreslås kompenseras med tre nya. De träd som bedöms påverkas av planförslaget/exploateringen står inom befintlig förskolegård, i Burgårdsparken där centralbadet gör intrång och längs med åstråket väster om befintlig gång- och cykelväg både norr och söder om Valhallagatan. Utredning pågår avseende vilka träd som kan bevaras på plats och vilka som eventuellt kan flyttas. Ett antal träd kommer att behöva tas ned.

På grund av brist på lämpliga ytor inom planområdet att plantera ett så stort antal träd, kommer kompensationsplantering av träd troligtvis även behöva ske utanför planområdet.

Grönytefaktor

Här redovisas genomförandet. Eventuella utredningar som har tagits fram för detaljplanen redovisas i avsnittet Planeringsföresattningar.

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

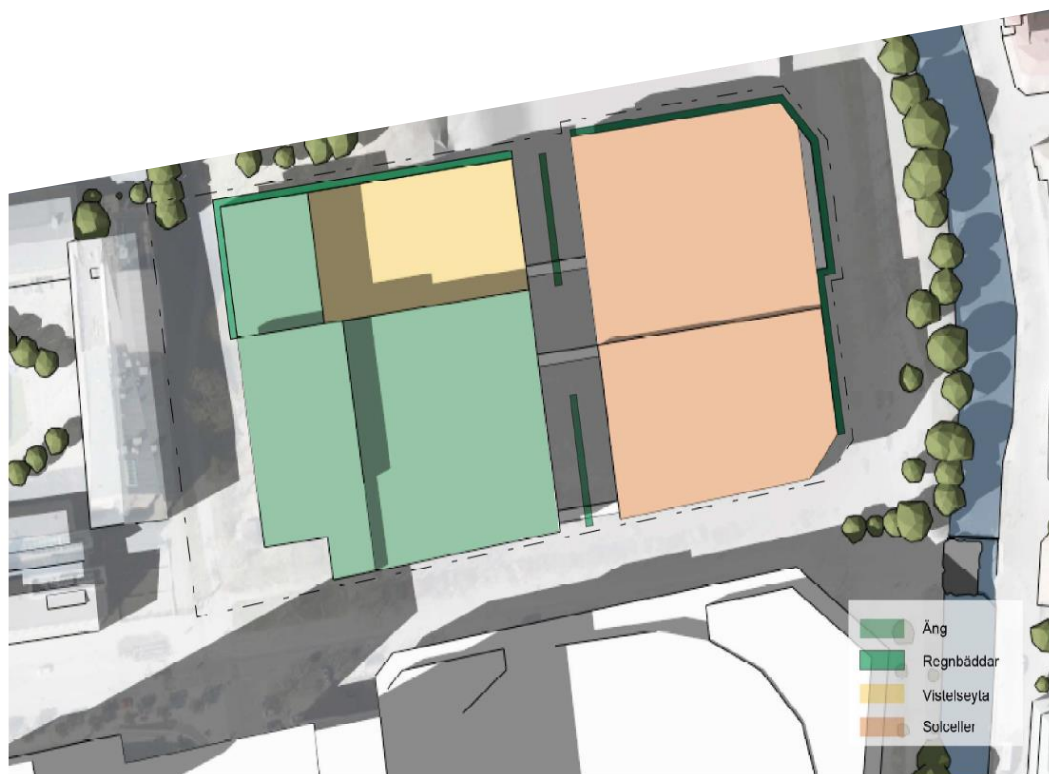
Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva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

Detaljplanen har grönytefaktor med målnivåer för gata, park och kvarter. Syftet med grönytefaktor är att värna och stärka ekosystemtjänster samtidigt som staden växer och utvecklas. Grönytefaktor är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger. Gällande målnivåer för aktuell detaljplan följer stadens grönytefaktormodell, som anger gata 0,15, park 0,55 och kvartersmark 0,25.

Hur målnivåer är tänkt att uppnås redogörs i respektive utredning för park, gata och bebyggelse.

Gata

I framlagt trafikförslag uppnås grönytefaktor 0,15. För att öka grönytefaktor ytterligare, bör projektet arbeta med att få in en variation av vegetation men framför allt behövs det planteras många stora träd (>10 m). Detta bör studeras vidare i nästa skede.



Figur 56 Bild visar möjlig fördelning av takytor som bidrar till grönytefaktor. (Bild hämtad från förstudierapporten för Centralbadet, framtagen av Norconsult 2024 på uppdrag av idrott- och föreningsförvaltningen, Göteborg.)

Park

Detaljplanens område för park, både Burgårdsparken och åstråket, uppfyller stadens målnivå för park.

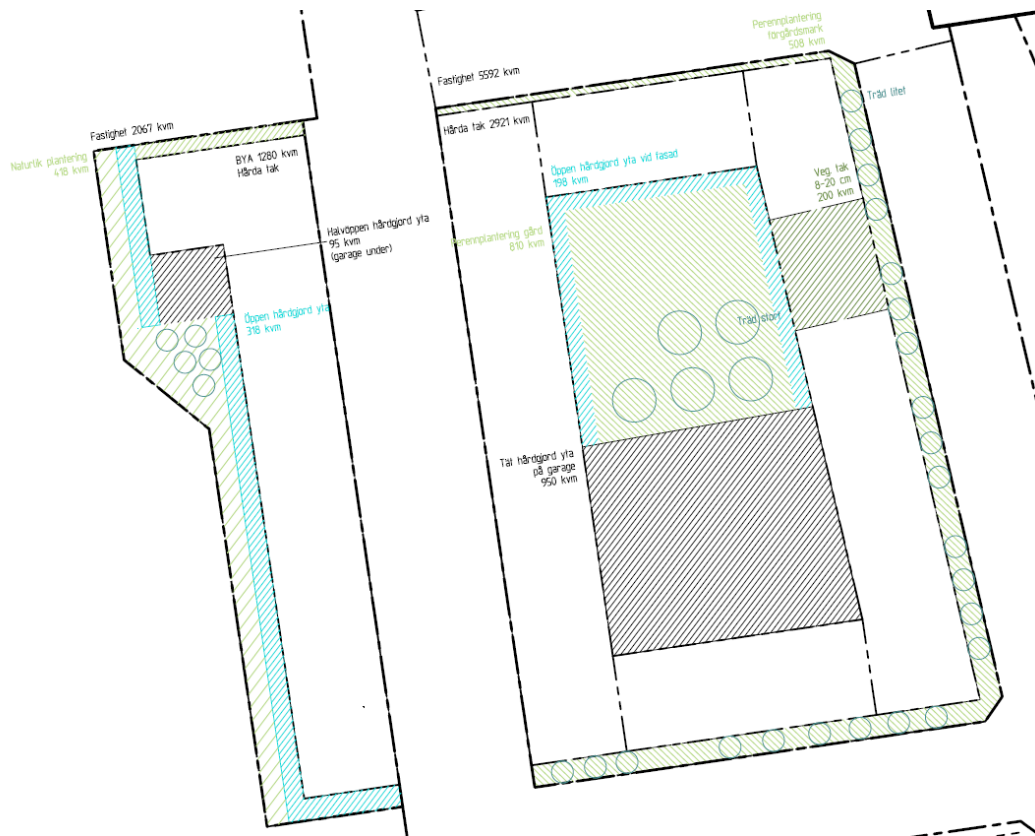
Kvartersmark

Centralbadets målvärde på 0,25 uppnås då beräknad grönytefaktor landar på ca 0,27. Utgångspunkt har varit att en stor del av taken ska utgöras av gröna tak, till exempel

ängsyta. Gröna ytor som kan tillkomma och som inte är medräknade i grönytefaktor är ytor på entrétorget, ytor på vistelseyta på tak samt gröna väggar.

Kvarteret mot ån för bostäder och centrumverksamheter uppnår 0,25, exempelvis genom att del av bostadsgård utformas som perennplantering på gård samt med några större träd, perennplantering på förgårdsmark med ett 20-tal små träd samt att en mindre del av takytan (200 kvm) utformas med vegetationstak.

Lamellen mot park för bostäder och centrumverksamhet uppnår också 0,25, genom att del av bostadsgården utformas med naturlig plantering med mindre träd. Detta behöver studeras vidare inför granskning.



Figur 57 Bild illustrerar möjligt sätt att uppnå grönytefaktor 0,25 för bostäder mot park respektive Mölndalsån. (Exploateringsförvaltningen, 2024)

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

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. Marköverlåtelse sker till marknadsmässigt pris.

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

Göteborg Energi får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnation i området. Kostnaden för flytt av anläggningar står staden för 50–100% enligt markupplåtelseavtalet beroende på vilken typ av anläggningar det är och hur deras sakrättsliga skydd ser ut. Omfattning, kostnad och ansvar för övriga skyddsåtgärder behöver utredas vidare i kommande genomförandestudie.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Inom planområdet finns arrendeupplåtelser som avses upphöra eller minskas. Exploateringsnämndens drifts- och förvaltningsekonomi minskar till följd av att den årliga arrendavgiften minskar. Exploateringsnämndens driftsekonomi påverkas även av utgifter för demontering och utrangering av befintlig förskola.

Exploateringsnämnden får inkomster för arrendeupplåtelse till Higab AB för serviceytan samt för kommuninterna markupplåtelser för tomter till stadsfastighetsnämnden och idrotts- och föreningsförvaltningen.

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av nya anläggningar inom allmän plats i form av ränta och avskrivningar, samt skötsel och underhåll.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar och för driften av vatten-, dagvatten och spillvattenledningar.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden får utgifter för delar av stråket längs Mölndalsån, samt del av förbättringsåtgärder i Burgårdsparken. Stadsmiljönämnden får även utgifter för eventuell upprustning av Gårdabron för det fall det utförs av i samband med genomförandet av detaljplanen.

Idrott och föreningsnämnden får utgifter för byggnation av nytt centralbad och idrottsanläggningar samt kostnader för ränta och avskrivningar, drift av anläggningar och markupplåtelseavgift genom ett kommuninternt markupplåtelseavtal. Ersättning för Valhalla IP hanteras inom ramen för idrott och föreningsnämndens ordinarie uppdrag och investeringsplanering/prioriteringar både på kort och längre sikt.

Stadsfastighetsförvaltningen får utgifter för byggnation av förskola och paviljong samt kostnader för demontering av förskola, ränta och avskrivningar, drift och markupplåtelseavgift genom ett kommuninternt markupplåtelseavtal.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Markanvisade exploatörer bekostar utredningar och utbyggnad av den egna kvartersmarken inklusive eventuella erforderliga gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Higab AB får i samband med arrendets upphörande utgifter för avröjning och demontering av Valhalla IP.

Göteborgs stads parkerings AB får i samband med arrendets upphörande utgifter för avröjning av markparkering.

En ny gång- och cykelbro förstärker kopplingen mellan Gårda och Burgårdsparken vidare till Skånegatan. Bron ingår inte i planområdet, men ingår i övergripande planprogram för del av evenemangsområdet. Den planerade stadsdelslekplatsen avser även att uppfylla Gårdas behov av en nära lekplats. Båda dessa funktioner utgör en nödvändighet och nytta för stadsdelen Gårda. Därmed är dessa åtgärder föremål för exploateringsbidrag.

Organisatoriska frågor

Avsiktsförklaring

Avtal för fortsatt samverkan och utveckling inom området har tecknats mellan Higab AB, exploateringsförvaltningen och Svenska Mässan Stiftelse.

Genomförandeavtal

Genomförande-och marköverlåtelseavtal

Genomförandeavtal kommer att tecknas med exploatörer för bostadskvarteren. Genomförandeavtalet reglerar bland annat samordning mellan kommun och exploatör samt specifika villkor som ingått i markanvisningen. Avtal som hanterar överlåtelse av mark från kommunen till exploatör tecknas parallellt med genomförandeavtalet.

Andra avtal för detaljplanens genomförande

Kommuninternt markupplåtelseavtal

Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska tecknas mellan exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen avseende tomt för förskola samt tomt för paviljongen. Kostnader för att iordningställa kvartersmarken för förskolan avräknas mot resultat av markexploatering.

Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska tecknas mellan exploateringsförvaltningen och idrotts- och föreningsförvaltningen avseende tomt för centralbad och idrottshallar. Den ekonomiska ersättningen baseras på kostnader för att iordningställa kvartersmarken.

Andra genomförandeavtal

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.

Markanvisning

Marken inom området ägs av Göteborgs Stad genom exploateringsnämnden. De båda bostadskvarteren kommer att markanvisas av exploateringsnämnden efter detaljplanens laga kraft. En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom det aktuella markområdet som staden äger. Genom markanvisningsavtal kan kommunen ställa villkor om miljöanpassat byggande eller villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis bostädernas upplåtelseform. Markanvisningar ska följa vid tillfället aktuella riktlinjer för markanvisningar i Göteborgs Stad.

Befintliga avtal som berörs

De arrende- och nyttjanderättsavtal som nämns nedan kommer att behöva sägas upp till avflyttning eller villkorsändring för att inte förhindra detaljplanens genomförande.

Higab AB har lägenhetsarrende för Valhalla IP med serviceytan på fastigheten Heden 705:7. Arrendeavtalet sägs upp för villkorsändring. Efter detaljplanens laga kraft tecknas ett nytt arrende för serviceytan mellan exploateringsnämnden och Higab AB.

Göteborgs stads parkerings AB har lägenhetsarrende för markparkering om ca 315 p-platser på fastigheten Heden 705:7. Arrendeavtalet sägs upp för avflyttning.

Stadsfastighetsförvaltningen har ett kommuninternt avtal för förskolan på Valhallagatan 4 fastigheten Heden 705:7. Avtalet sägs upp för avflyttning.

Tidplan

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

Planförslaget reglerar inte utbyggnadsetapperna men en samordning kring utbyggnadsetapper finns mellan staden och aktörerna. Utgångspunkten för utbyggnad och

etappindelning är att centralbadet och idrottshallarna är prioriterat och att utvecklingen i största möjligaste mån ska ske sömlöst för de befintliga verksamheter i och i anslutning till planområdet som berörs.

En temporär förskola behöver finnas på plats innan befintlig förskola rivs för att ge plats åt det nya centralbadet. Stadsfastighetsförvaltningen och Exploateringsförvaltningen samverkar kring ny lokalisering. Vissa idrottsfunktioner behöver ersättas utanför området innan Valhalla IP rivs. Idrotts- och föreningsförvaltningen ansvarar för att ersätta idrottsfunktionerna inom och utanför planområdet.

Serviceytan i norr används vid evenemang på Ullevi och Scandinavium. Funktionen behövs under hela utbyggnadstiden. Om ytan behöver tas i anspråk under genomförandetiden ska vid behov annan yta ordnas för att säkra funktionen.

Ungefärlig tidplan

Q4 2026	Tillfälliga ersättningslösningar för Valhalla IP och förskola är på plats.
Q1 2027	Detaljplanen antas
Q1 2027	Tillträde till centralbadets tomt
Q1 2031	Centralbad och sporthallar färdigställda och i drift (osäkerhet +/- 1-2 år) Efter Centralbadets och sporthallarnas färdigställande kan Valhalla-badet rivas.
2035 -	Förskolan och de två bostadskvarteren kommer att byggas först efter att nytt centralbad med sporthallar och ny arena i den angränsande detaljplanen <i>Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan</i> är färdigställda.

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

För att möjliggöra centralbadets byggstart omgående efter detaljplanens laga kraft används arbetssättet parallella processer som innebär att idrotts- och föreningsförvaltningen, exploateringsförvaltningen och berörda ledningsägare projekterar parallellt med detaljplaneprocessen samtidigt med en tidig start av processerna för nybyggnadskarta, fastighetsbildning och bygglov.

Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet

Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

Marköverföringar mellan fastigheter eller bildande av nya fastigheter och servitutsrättigheter innebär prövning enligt fastighetsbildningslagen. Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.

Dispenser och tillstånd

Tillstånd för, eller anmälan om vattenverksamhet kommer att krävas och hanteras av den som behöver respektive tillstånd eller anmälan. Samordning med Exploateringsförvaltningen ska ske då förvaltningen ansvarar för en övergripande samordning av utbyggnadsplanering.

Ett stort antal träd inom området uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd. Det krävs samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för att ta bort särskilt skyddsvärt träd.

Biotopsskyddsdispens för påverkan av alléträd hanteras och samordnas av exploateringsförvaltningen. Detsamma gäller eventuell dispens från artskyddsförordningen samt strandskyddsdispens för genomförande av ekologisk kantzon.

Inga markarbeten får ske inom fornlämningsområde innan området är slutundersökt och/eller tillstånd medgivits från Länsstyrelsen. Se mer under rubriken Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.

En anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska lämnas in till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan planerade markarbeten påbörjas.

Upplysningar

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. 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.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Övrigt

Fasad i fastighetsgräns och hantering av privata anläggningar inom allmän plats

Planförslaget medger byggnation med fasad i fastighetsgräns. Därutöver ställer planförslaget gestaltungs krav som innebär att dagvattenhantering inom kvartersmark inte är möjlig. Både utifrån planeringen med byggnadsfasad i fastighetsgräns samt vid avsaknad av kvartersmark uppstår frågor kring hur privata anläggningar som normalt placeras utanför huskroppen, men inom kvartersmark, ska hanteras. Exempel på sådana anläggningar är dagvatten- och dräneringsledningar, balkonger samt länkplattor.

I byggskedet kan dispositionen ge upphov till behov av att tillfälligt nyttja mark utanför egen kvartersmark för exempelvis spont.

Genomförandestudie allmän plats

En genomförandestudie kommer utföras för att säkerställa att de allmänna behoven av

utrymme för exempelvis ledningar, stödmur, träd, vägdagvattenhantering mm inryms i gatorna samt för att utreda om det därutöver finns plats för de privata behoven enligt ovan i gatorna. Utifrån detta utredningsarbete kommer det finnas mer information inför granskningen om och vilka eventuella prioriteringar som behövs.

Sprängning

Tillkommande bebyggelse, centralbadet och bostadskvarteret i öster, kräver sprängning. Genomförandet innebär att befintlig parkmark utanför kvartersgränsen kommer att behöva nyttjas tillfälligt. Exploateringen innebär återställnings- och anpassningsåtgärder i parken.

Skyddsbestämmelse träd

Detaljplanen föreslår skyddsbestämmelse för 3 st. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Planförslaget föreslår samtidigt utbyggnad av gata i nära anslutning till träden. På grund av höjdskillnader behöver stödmur uppföras längs gatan på samma sida som träden. Det är inte säkerställt att utbyggnad av gata och stödmur kan genomföras utan att inkräkta på eller skada de skyddade träden. Fortsatt utredning behövs under planarbetet.

Kompensationsplantering

Genomförande av planförslaget innebär att biotopsskyddade alléträd behöver tas ned. Kompensationsplantering av en del av de nedtagna alléträden säkras i detaljplanen genom att bestämmelse om trädplantering ska utföras i lokalgatan mellan skol – och bostadskvarter.

Planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och omfattning. När planprocessen är avslutad förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

Arkeologiska utredningar

- **Arkeologisk utredning**, Göteborgs stadsmuseum, 2023, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- **Arkeologisk utredning (redovisning av preliminära resultat)**, Göteborgs stadsmuseum, 2023, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- **Avgränsande förundersökning**, Göteborgs stadsmuseum, 2024, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- **Arkeologisk förundersökning (redovisning av preliminära resultat)**, Göteborgs stadsmuseum, 2024, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 212000–1355, 2024-12-04, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Förutsättningsstudie dagvatten och skyfall, Kretslopp och vatten, 212000–1355, 2024-03-06, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Evenemangsområdet – Kulturmiljöunderlag till planprogram, Göteborgs Stadsmuseum, 2023–04, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Geotekniska utredningar

- **Markteknisk undersökningsrapport (MUR)**, Markera, organisationsnummer: 559128–1992, 2024-06-20, beställd av Exploateringsförvaltningen
- **PM Geoteknik**, Markera, organisationsnummer: 559128–1992, 2024-06-28, beställd av Exploateringsförvaltningen
- **Projekterings-PM**, Markera, organisationsnummer: 559128–1992, 2024-06-28, beställd av Exploateringsförvaltningen
- **PM Geoteknik och Bergteknik**, Norconsult, organisationsnummer: 556405–3964, 2023-06-22, beställd av Exploateringsförvaltningen
- **MUR Geoteknik**, Norconsult, organisationsnummer: 556405–3964, 2023-06-22, beställd av Exploateringsförvaltningen
- **Detaljerad stabilitetsutredning**, Sweco, organisationsnummer: 556542–9841, 2011-09-15, beställd av Stadsbyggnadskontoret
- **Stabilitetsutredning**, Tellstedt, organisationsnummer: 556075–6537, 2005-02-16, beställd av Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag
- **Geoteknisk utredning: PM beträffande geotekniska förhållanden**, Norconsult, organisationsnummer: 556405–3964, 2017-05-24, beställd av Higab
- **Geoteknisk undersökning, geotekniska förhållanden, planritning**, Norconsult, organisationsnummer: 556405–3964, 2010-11-19

Grönstrukturutredning, Exploateringsförvaltningen, 2024-03-07

Inventering av fladdermöss, Enviro Planning, organisationsnummer: 556589–2105, 2024-09-16, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Kvalitetsprogram, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2025

Luftutredning för evenemangsområdet, COWI, organisationsnummer: 556204–950, 2024-08-20 beställd av exploateringsförvaltningen

Lokaliseringsutredning, Stadsbyggnadsförvaltning, 2025-02-24

Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns, organisationsnummer: 556194–7986, 2025-03-05, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Mobilitets- och parkeringsutredning för del av Evenemangsområdet, Trivector, organisationsnummer: 556555–1701, 2025-01-08, beställd av Exploateringsförvaltningen

Mobilitets- och parkeringsutredning för Centralbadet, Norconsult, organisationsnummer: 556405–3964, 2024-05-31, beställd av Exploateringsförvaltningen

Naturvärdesinventering, Jakobi, organisationsnummer: 556997–7175, 2023-09-08, beställd av Stadsbyggnadsförvaltning

Samrådsunderlag markmiljöutredning, Exploateringsförvaltningen, organisationsnummer: 212000–1355, 2023-06-05

Social- och barnkonsekvensanalys, WSP, organisationsnummer: 556057–4880, 2024-02-09, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Solljusanalys Evenemangsområde, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024-12-10

SAMRÅDSHANDLING

Trafikanalys arenastaden, Sweco, organisationsnummer: 556542–9841, 2024-02-21,
beställd av Göteborgs stad

Trafik- och utformningsförslag, COWI, organisationsnummer, 2024-11-29, beställd av
Exploateringsförvaltningen

Trafik- och industribullerutredning – arenaområdet norr om Valhallagatan,
Norconsult, organisationsnummer: 556405–3964, 2024-12-12, beställd av
Exploateringsförvaltningen

Underlag för gestaltning av allmän plats, 02Landskap, organisationsnummer, 2024-05-
31, beställd av Exploateringsförvaltningen

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2023-11-02

Vybildsbilaga, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2025-03-07

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan Centrum Öst

Ivana Markovic
Planarkitekt

Emmelie Gustavsson
Plankonsult

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Enhetschef Projektledning nordost

Janna Andersson, Projektledare