

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-06-19

Ärendenummer EXF-2024-00857

EXN 2024-08-26

Handläggare

Sara-Louise Ylander

Telefon: 0722557658

E-post: sara.ylander@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till program – samråd för program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden under förutsättning att de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning beaktas.
2. Exploateringsnämnden översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande
3. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om att genomföra samråd för del av evenemangsområdet den 18 juni 2024. Programområdet omfattar knappt 20 hektar markyta och ligger inom stadsdelen Heden och avser området från Ullevi till Svenska Mässan, väster om Mölndalsån och öster om Burgårdsparken. Marken ägs av Göteborg Stad genom exploateringsnämnden med undantag för Stora Katrinelunds landeri som ägs av det kommunala bolaget Higab. Flera förvaltningar och bolag har olika former av markupplåtelser inom området. Området omfattar Scandinavium, Valhallabadet med sporthallar, Burgårdsparken, Burgårdsplatsen, Valhalla IP med fotbollsarena, Valhallagatan 4 förskola, Stora Katrinelunds landeri, serviceyta och markparkering väster om Mölndalsån.

Programmet ska övergripande beskriva förutsättningar för en utveckling av området inför kommande detaljplanearbeten. Syftet är att möjliggöra för stadsutveckling i evenemangsområdet med centralbad, arenor och blandstad. Programområdet ska utvecklas med service, bostäder, park och gröna stråk. Området ska utvecklas med hög kvalitet och utgöra en attraktiv stadsmiljö både vid evenemang och i vardagslivet.

En hög grad av exploatering, samnyttjande och funktionsblandning är en bärande del av programförslaget och är nödvändigt för att programmets uppdrag och innehåll ska lösas. Det innebär prioritering mellan olika intressen och medför kostnadsdrivande lösningar på allmän platsmark ur drift- och förvaltningsperspektiv samt behov av lösningar för exempelvis parkering och social service som inte fullt ut kan hanteras i kommande detaljplaner utan förutsätter lösningar i andra delar av staden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utveckling inom del av evenemangsområdet innebär omfattande investeringar för Göteborg som ska komma staden och regionen till gagn för lång tid framöver. Investeringarna kommer bidra till förbättrade faciliteter och större publikkapacitet när det gäller anläggningarna och satsningarna förväntas gynna idrotts- och föreningsliv, besöksnäring och arbetstillfällen.

De ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av uppdraget om att planera för arenor och stadsutveckling i evenemangsområdet kommer att beskrivas närmare i kommande inriktningsbeslut.

Exploateringsförvaltningen bedömer i nuläget projektinkomsterna till mellan 500-800 miljoner kronor och projektutgifterna till 550-850 miljoner kronor (år 2024). Detta är en ögonblicksbild av exploateringsekonomin och kommer att studeras vidare i arbetet med detaljplanerna och inför kommande inriktningsbeslut. Risken för ett negativt projektnetto behöver ses i relation till de nyttor och mervärden som tillskapas staden.

Arbetet med att bedöma exploateringsförvaltningens kostnader för iordningställande av kvartersmark och allmän platsmark samt intäkter från försäljningen av kvartersmark, har visat på att det kan finnas möjligheter att nå en exploateringsekonomi i balans. Det finns dock risk för ett underskott vilket till stor del har att göra med upplägg för markupplåtelser och om inte intäkter från markförsäljning av arenakvarteret kan tillgodoräknas exploateringsekonomin.

Kostnader för allmän platsmark omfattar bland annat omdaning av Valhallagatan, nya lokalgator, gång och cykelvägar, utveckling av Burgårdsparken, omdaning av stråket längs Mölndalsåns västra sida (å-stråket), ny gång- och cykelbro över Mölndalsån och ny godsutfart mot Örgrytevägen. Kostnader för kvartersmark omfattar bland annat flytt av ledningar, skyfallsåtgärder, markmiljö och fastighetsbildningskostnader.

Exploateringsförvaltningen får intäkter genom försäljning av kvartersmark och exploateringsbidrag.

I beräknade kostnader och intäkter ingår inte utbyggnad av VA, merkostnad för att eventuellt tillfälligt ersätta befintlig förskola och åtgärder som krävs enligt miljödomar. Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar bekostas av VA-kollektivet. I programarbetet har det identifierats åtgärder i randzonen till programområdet som kommer att medföra investeringskostnader för staden. Fortsatt utredningsarbete omfattar bland annat omdaning av Burgårdsplatsen, delar av å-stråket, godsutfart mot Örgrytevägen och förbättring av Gårdabron.

Investeringsmedel för centralbad och sporthallar belastar idrott- och föreningsnämndens investeringsbudget.

Investeringsmedel för ny multiarena och annex belastar Higabs investeringsbudget.

Investeringsmedel för kommunal service såsom skola och förskola belastar stadsfastighetsnämndens investeringsbudget.

Kostnader för åtgärder på allmän plats i randzonen till området samt ökade kostnader för drift och underhåll av allmän plats belastar stadsmiljönämnden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Programförslaget förväntas medföra både positiva och negativa ekologiska effekter. Möjlighet att stärka gröna kopplingar i området, utveckla kvaliteten på de rekreativa miljöerna och planera i ett centralt kollektivtrafknära läge är några positiva effekter. Förslaget bibehåller och utvecklar grönstruktur för att tillgodose behov ifrån omgivande områden men på samma gång föreslås delar av Burgårdsparken tas i anspråk för exploatering vilket innebär avsteg från översiktsplanen. De delar av Burgårdsparken som inte tas i anspråk för exploatering utvecklas för att uppfylla kriterierna av en stadsdelspark med fler vistelsevärden, mötesplatser och förbättrad tillgänglighet. Stråket utmed Mölndalsån utgör en viktig funktion som en ekologisk funktionell kantzon där den befintliga vegetationen föreslås bevaras i möjligaste mån.

Förslaget medför påverkan på ett stort antal uppvuxna träd som inte kommer att kunna kompenseras för fullt ut. Exploateringen innebär också att mängden grönyta i området minskar, vilket begränsar möjligheterna att utveckla vissa ekologiska värden. Nya rekreativa ytor föreslås tillkomma men totalt innebär förslaget en minskning av andelen ekologiskt värdefulla ytor.

Föreslagen dagvattenhantering förväntas ge bättre vattenkvalitet i Mölndalsån och en genomtänkt höjdsättning i området kan skydda från översvämningsrisker. Markmiljön kan förbättras när befintliga föroreningar tas om hand vid exploatering. Geotekniska förutsättningar och hantering av arkeologi och dagvatten/skyfallshantering kan medföra påverkan på ekologiska värden på allmän platsmark.

Programförslaget innehåller verksamheter som innebär både en hög andel besökare och stora godsflöden. En central placering av besöksintensiva verksamheter där det finns tillgång till god kollektivtrafik är positivt. Staden tar fram en grön transportplan och en grön resplan med mål för ett hållbart resande och en hållbar godshantering. Den föreslagna godslösningen för arenorna och Svenska mässan innebär samnyttjande avseende körvägar och godshantering vilket gynnar miljön.

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

Staden har bedömt att ett genomförande av förslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att det ska miljöbedömmas. Staden hanterar detta vidare inom ramen för detaljplanearbetet.

Bedömning ur social dimension

En social konsekvensbeskrivning och barnkonsekvensanalys har genomförts i samband med arbetet med planprogrammet. Programförslaget förväntas medföra både positiva och negativa effekter sett ur socialt perspektiv och barnperspektiv.

En utveckling av evenemangsområdet är centralt för att Göteborg ska fortsätta vara en konkurrenskraftig och attraktiv evenemangsstad, både för göteborgarna och för andra besökare.

Den föreslagna utvecklingen skapar förutsättningar för området att på ett tydligare sätt bli en del av Göteborgs innerstad, med stärkta kopplingar och högre prioritet för gående och cyklister, utveckling av blandstad med bostäder och offentliga rum. Den ökade blandningen av funktioner och aktivitet över dygnet skapar goda förutsättningar för ökad trygghet. Arenans föreslagna placering bidrar dock till utmaningar för trafiksäkerheten på Valhallagatan och omgivande gator då körvägar och godshantering överlappar stråk där många människor förväntas röra sig, i synnerhet barn och unga.

Förslaget möjliggör en grundskola eller en förskola. Eftersom inte båda skolformerna kan uppföras inom området så riskerar utvecklingen att bidra till bristen på platser för skol- och förskoletableringar i centrala staden. Detta är inte en konsekvens isolerad till programförslaget. Om det är en skola som kommer uppföras kan den komma att behöva samnyttja del av friytan med serviceyta för Got Event vilken tjänar nya Ullevi och Scandinavium. Möjlig omfattning och ytanspråk kommer studeras i detaljplanearbetet.

Grönytornas kvaliteter planeras stärkas, men eftersom grönytan inte ökar samtidigt som det tillkommer fler besökare och boende, resulterar det i mindre grönyta per person med ökat slitage och hög belastning på de vilsamma miljöerna.

Programförslaget innebär att existerande kulturmiljöer i Valhallabadet och Scandinavium rivs till förmån för ny arena och centralbad, vilket har en social påverkan. Upplevelsen av Mölndalsån och det historiska landskapsrummet förändras genom föreslagen exploatering och den visuella kopplingen mellan Burgårdsparkens höjder och Mölndalsån bryts. Påverkan på kulturmiljön som helhet utreds inom arbetet med detaljplaner.

Förslaget möjliggör ett tillskott av målpunkter, ett brett utbud av service och goda förutsättningar för de tillfälliga besökare som ska besöka evenemang. För människor som lever och bor i området finns en risk att tillgången till service, verksamheter och allmän platsmark kommer att begränsas och behöva anpassas utifrån förekomsten av evenemang och de konsekvenser de kan medföra.

Programförslaget möjliggör en stadsdelslekplats och att å-stråket kan utvecklas både som koppling och med rekreativa värden för att fungera som mötesplats för flera målgrupper. Målet är att bevara de ekologiska värdena i så stor utsträckning som möjligt men i programförslaget finns en inbyggd konflikt mellan ekologiska värden och sociala behov utmed Mölndalsån.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

Komplett planhandling finns tillgänglig på [Plan- och byggprojekt](#), se ”Planer öppna för synpunkter”.

1. Översiktskarta samt detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Exploateringsförvaltningen har tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen och övriga förvaltningar och bolag medverkat till programförslag för del av evenemangsområdet. Samrådet äger rum under juni till september 2024.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2022-04-28 att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta program för del av evenemangsområdet. Exploateringsförvaltningen har tillsammans med berörda förvaltningar och bolag, samverkat i arbetet med framtagande av programhandlingen. Exploateringsnämnden informerades om ärendet 2024-04-22 och 2024-06-17.

Programförslaget

Programområdet omfattar knappt 20 hektar markyta och ligger inom stadsdelen Heden och avser området från Ullevi till Svenska Mässan, väster om Mölndalsån och öster om Burgårdsparken. Syftet med programmet är att möjliggöra för stadsutveckling i evenemangsområdet med centralbad, arenor och blandstad. Programområdet ska utvecklas med service, bostäder, park och gröna stråk. Området ska utvecklas med hög kvalitet och utgöra en attraktiv stadsmiljö där evenemang kan samspela med vardagslivet.

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

Innehåll i programmet:

- Multiarena med kringfunktioner för 16 000 - 18 000 åskådare.
- Annex/kompletterande arena för 5000 åskådare samt en isrink och nya ytor för mässan.
- Badhus med motionssim, undervisning, familjebad, tävlingsdel och hoppbassäng, plats för 2000 åskådare.
- Valhallasport med bland annat fyra idrottshallar.
- Skola F-6 för ca 400 elever eller förskola med 8 avdelningar
- Handel, hotell, kontor och cirka 300 - 350 bostäder.
- Serviceyta

Utöver ovanstående innehåller förslaget utveckling av allmän platsmark. Burgårdsparken föreslås få utvecklade kvaliteter och förbättrade entréer där en stadsdelslekplats föreslås vid den östra entrén. Stråket utmed Mölndalsån utvecklas med fler vistelsekvaliteter.

Valhallagatan utvecklas till ett stadslivsstråk med torg, mötesplatser, verksamheter i bottenvåningar och entréer till de större arenorna. Burgårdsplatsen omvandlas ifrån primärt en trafikyta till ett torg för vistelse. Förslaget innehåller också nya kopplingar med bland annat en ny gång och cykelbro över Mölndalsån och en ny lokalgata mellan Levgrensvägen i norr och Valhallagatan i söder.

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

Förslaget överensstämmer huvudsakligen med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Utifrån markanvändning i Översiktsplanen innebär förslaget ett mindre avsteg då en begränsad del av området som är utpekad som stadsdelspark tas i anspråk för bebyggelse. Detta kompenseras i viss mån av tillkommande parkyta med ny entré och stadsdelslekplats i den östra delen av parken.

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

Förvaltningens bedömning

De ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av uppdraget om att planera för arenor och stadsutveckling i evenemangsområdet behöver fortsatt fördjupas inom staden och beskrivas närmare i kommande inriktningsbeslut och i arbetet med detaljplanerna.

I arbetet med planprogrammet har det krävts prioriteringar mellan olika intressen för att uppnå målen för området och för att uppfylla uppdraget från Kommunfullmäktige. Uppdraget att möjliggöra för en blandad stadsutveckling, förstärka kapaciteten och utbudet i dagens evenemangsområde och lägga till fler funktioner ger stor utvecklingspotential men kräver också att många funktioner ska samsas på en relativt liten yta. För att marken ska utnyttjas effektivt och innehållet ska rymmas krävs en hög grad av samnyttjande och funktionsblandning samtidigt som området ska fungera under tiden det byggs ut. Givet uppdraget medför det kostnadsdrivande faktorer.

Dessa handlar exempelvis om hantering av tillståndskrävande åtgärder kopplat till vattendom, utredningar kring grundläggning och stabiliserande åtgärder, ledningsomläggningar, hantering av markföroreningar, behov av markhöjningar och bergschakt, uppförandet av ny gång- och cykelbro över Mölndalsån samt tillfälliga lösningar under utbyggnadstiden. Uppdragets ambition om en hög grad av samnyttjan, hög arkitektonisk kvalitet och att kunna ta emot fler besökare medför därför höga investerings- och driftskostnader för allmän platsmark. Staden behöver därför planera för tillräckliga ekonomiska driftsmedel.

Programmet föreslår åtgärder som medför kostnader som belastar staden men som ligger utanför exploateringsekonomin, det rör sig framför allt om åtgärder i mötet mellan befintlig stad och planerad stadsutveckling som inte omfattas av kommande detaljplanearbeten. Det är därför viktigt att staden fortsätter utreda åtgärderna och nominera in investeringsbehovet till berörda förvaltningar.

Parkering för besökare föreslås lösas genom parkeringsköp inom området. Då parkering och social service inte fullt ut kan hanteras i detaljplanerna behöver lösningar i andra delar av staden fortsatt arbetas med.

Allmän platsmark - gata

För godshanteringen inom området är Örgrytevägens framtida utformning avgörande. En förstudie för Örgrytevägen är under framtagande och arbetet behöver följa programmets intentioner.

Vid stora flöden av människor i samband med evenemang i området finns det brist på markytor, i synnerhet vid spårvagnshållplatsen Scandinavium och kring Burgårdsplatsen. För gående och cyklister vid Burgårdsplatsen saknas gena kopplingar och för att åtgärda

dessa brister behöver Burgårdsplatsen samt delar av Skånegatan omgestaltas och en ny detaljplan för det prioriteras.

Verksamheter i området är i flera fall beroende av att allmän platsmark stängs av under vissa tider. Detta kan inte garanteras i planprogram eller detaljplan utan enbart möjliggöras. Avstängningar av allmän platsmark prövas i varje enskilt fall av Polismyndigheten. Detta kan också innebära att vissa verksamheter föreslagna i programmet inte är möjliga då det saknas angöring under vissa tider. En förutsättning för att avstängning ska fungera är att Lokalgatan och Valhallagatan är allmän platsmark för att säkerställa tillgänglighet till såväl bostäder som verksamheter och skola. Barns möjlighet att kunna röra sig säkert till, från och inom området behöver prioriteras i arbetet med detaljplanerna.

Programmet förutsätter en permanent avstängning av fordonstrafik på Valhallabron. Detta behöver studeras vidare i detaljplanerna för området.

För att inte öka trafik under rusningstider på E6 och reducera behovet av bilparkering tas en grön resplan fram med möjliga åtgärder. Det är viktigt att detta arbete tas vidare i detaljplanerna.

Samnyttjande av serviceytan och allmän platsmark gata behöver studeras vidare för att inte begränsa tillgängligheten till funktioner i området.

Allmän platsmark - park

Programstrukturens höga exploateringsgrad och samnyttjade lösningar medför ökade kostnader för allmän platsmark. Det kan bero på ledningsflyttar, utmaningar att lösa tillgänglighet och förutsättningar för att plantera träd och växtlighet i gata. Frågor som rör geoteknik, stabilitet, miljötillstånd och underjordisk infrastruktur återstår att fortsatt studera då såväl genomförande, utbyggnad och ekonomi kan komma att påverkas.

Den nya bebyggelsen med centralbad, sporthallar och arena riskerar medföra upplevelsemässiga konsekvenser samt påverkan på lokalklimatet i form av skuggiga platser som påverkar förutsättningar för att skapa vistelsekvaliteter inom allmän platsmark men även påverka upplevelsen av trygghet och tillgänglighet i Burgårdsparken. Allmänna grönytor riskerar upplevas privata när bostäder mot Burgårdsparken förläggs dikt an. Det är viktigt att ha en medvetenhet om konsekvenserna i arbetet med detaljplanerna.

Inom programområdet finns det naturvärden bestående av flertalet skyddade biotoper. Programförslaget innebär att vissa ytor med identifierade naturvärden tas i anspråk för andra ändamål. Den ekologiskt funktionella kantzonen vid Mölndalsån ska i huvudsak bevaras men kan påverkas vid anläggning, till exempel vid stabiliserande åtgärder.

Genomförandet av programförslaget kommer att medföra behov av kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden och ekosystemtjänster.

Kvartersmark - förskola/skola

Det råder brist på skola och förskola i den centrala staden. Det har inte bedömts möjligt att åstadkomma både skola och förskola inom området utifrån uppdraget. Vägvalet vad som kommer att uppföras görs i ett senare skede.

Förvaltningen har försökt att bidra till att söka lösningar för utbildningslokaler i närområdet till programområdet. Det är svårt att finna andra fastigheter i närområdet som kan erbjuda den fastighetstorleken och friyta som en grundskola kräver. Ett gemensamt arbete i staden bör fortgå för att optimera markanvändningen.

Arbete med flytt av befintlig förskola på Valhallagatan bör fortgå för att möjliggöra för en utbyggnad av centralbadet.

Vid uppförande av en grundskola förutsätts delar av området kunna fungera både för skolans behov som skolgård och vid andra tillfällen som serviceyta vid evenemang kopplat till arenorna. Genomförbarhet, möjlig omfattning och ytanspråk behöver studeras i detaljplanearbetet.

Kvartersmark - arenakvarter och centralbad

Programstrukturen visar på en hög exploatering söder om Valhallagatan.

Bullersituationen från framtida anläggningar kan komma att påverka möjligheten till bostäder i kvarteret söder om Valhallagatan. Genomförbarheten i det södra kvarteret behöver arbetas vidare med i detaljplanearbetet.

Ytterligare byggrätter ovanpå centralbadet utöver föreslagna sporthallar föreslås inte i planprogrammet. I detaljplanearbetet kan möjligheter till påbyggnad av centralbadet/sporthallarna med kontor fortsatt komma att studeras för att bidra till totalekonomin (hyresintäkter), det påverkar inte exploateringsekonomin.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson

Avdelningschef projekt söder

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-08-26. Dnr EXF-2024-00857



Kartredovisningen har inte fattat värdering.
© Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2024-08-12

The map shows the Gårda area in Göteborg, Sweden. A red line outlines a specific area of interest, which includes the Burgårdsparken and the surrounding streets. The map is labeled with various streets and landmarks, including Stampgatan, Ullevigatan, Ingemar Johanssons Plats, Hugo Levins Plats, Fabrikstorget Gårda, Gårdabotorget, Gårdavägen, Vädursgatan, Gårdamotet, Kungsbackaleden, Odinslundsgatan, Örgrytemotet, Sofierodgatan, Lisebergsallén, Korsvägen, Södra Vägen, Fågelsången, Johannebergsgatan, Tegnersgatan, Burgårdsgatan, Hedagsgatan, Wadmansgatan, Sten Sturegatan, Skånegatan, and Mässans Gata. The map also shows the location of the Gårda district, which is bounded by the city center to the west and the Gårda district to the east.