

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-10

SBN 2025-02-04

Diarienummer SBF-2023-00175

Handläggare

Linnéa Finskud

Telefon: 031-368 19 29

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

Godkänna program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Godkänna samrådsredogörelse för program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden.
2. Godkänna program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden.

Sammanfattning

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

För att nå målsuppfyllelse för uppdragets alla delar så föreslås en hög exploateringsgrad med bebyggelse på höjden i de delar där det bedöms finnas stöd för detta. En hög exploateringsgrad bedöms viktigt för att möjliggöra för en förbättrad exploateringsekonomi. Platsens centrala läge och närheten till noden Korsvägen innebär att det bedöms finnas stöd för att kunna gå upp i skala för bebyggelsen åt sydväst. Samtidigt ligger området invid känsliga kulturmiljöer vilket medför ett behov av att trappa ned skalan mot norr och mot öst. Avvägning mellan dessa intressen kommer att utvecklas i pågående detaljplanearbete.

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

Programarbetet kan utföras inom stadsbyggnadsförvaltningens budget.

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

Exploateringsförvaltningen har ett övergripande ansvar att belysa planprogrammets ekonomiska konsekvenser för hela staden.

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

Exploateringsekonomi

Exploateringsnämnden får utgifter för iordningställande av kvartersmark och mark för allmän plats. Utgifter för allmän plats omfattar bland annat omdaning av Valhallagatan, nya lokalgator, gång- och cykelvägar, upprustning och utveckling av Burgårdsparken, ny gång- och cykelbro över Mölndalsån och ny godsutfart mot Örgrytevägen (om den bedöms nödvändig för genomförandet). Utgifter för kvartersmark omfattar bland annat flytt av ledningar, skyfallsåtgärder, åtgärder för markmiljö och fastighetsbildning.

Exploateringsnämnden får inkomster genom försäljning av kvartersmark och exploateringsbidrag.

Exploateringsnämnden bedömer i nuläget projektinkomsterna till mellan 600 och 850 miljoner kronor och att utgifterna för allmän plats och åtgärder som är nödvändiga för att möjliggöra planerad byggnation inom kvartersmark till mellan 700 och 1 200 miljoner kronor (år 2024). Utöver detta tillkommer investeringsrelaterade driftskostnader för exploateringsförvaltningen som beräknas uppgå till cirka 7 miljoner kronor (engångssumma).

Bedömningen innebär att det finns möjligheter att nå en ekonomi i balans men också att det finns en risk för underfinansiering, vilket är beroende av upplägget för markupplåtelser. Friköp av arena- och mässkvarteret skulle gynna exploateringsekonomin medan fortsatt tomträttsupplåtelse skulle ge en årlig intäkt till staden.

Det är viktigt att understryka att antagandena är mycket osäkra, dels utifrån byggrätternas slutliga utformning samt dels på grund av exponeringen mot marknads- och konjunkturriskerna. Osäkerheterna kommer successivt att minska i takt med fortsatt utrednings- och planeringsarbete.

Planprogrammets genomförande bedöms kunna påbörjas omkring 2027 med en genomförandetid som sträcker sig över åtminstone femton år. Genomförandet av planprogrammet är förenat med en framtung ekonomi som innebär att stora investeringar behöver göras i ett tidigt skede av genomförandet, medan planerade inkomster tillfaller kommunen längre fram.

Utöver utgifter som ingår i bedömningen av exploateringsekonomin tillkommer investeringar för stadsfastighetsnämnden och stadsmiljönämnden genom nybyggnation av förskola och övergripande anläggningar i allmän plats. Vidare tillkommer investeringar för kretslopp- och vattennämnden för utbyggnad av ledningsnätet.

De investeringar i allmän plats som programmet innebär medför ökade årliga driftskostnader för stadsmiljöförvaltningen, framför allt i form av kapitalkostnader avseende ränta och avskrivning. Bedömda årlig ökade driftskostnader bedöms uppgå till cirka 30 miljoner kronor.

Investeringsekonomi

För centralbadet finns tidigare redovisat investeringsunderlag i 2021 års prisnivå på cirka 1,7 miljarder kronor, vilket behandlades i idrotts- och föreningsnämnden 2021-11-25 § 194. Efter det har en del förändringar föreslagits, bland annat att Valhalla sporthallar som

tidigare låg i det södra kvarteret nu placeras som en påbyggnad på centralbadet och att en fjärde sporthall har tillkommit.

I underlagen till inriktningsbeslut framtagna under 2024 bedömer idrott och föreningsförvaltningen investeringen i anläggningen i ett intervall mellan 2,8 och 3,4 miljarder kronor, där badet utgör 2 till 2,3 miljarder kronor och sporthallsdelen till mellan 500 och 600 miljoner kronor. I anläggningen ingår också lokaler och kontor som utgör 300 till 500 miljoner kronor av den totala investeringen. Med hänsyn tagen till de senaste årens indexuppräknningar innebär bedömda investeringsutgifter i 2024 års prisnivå ingen betydande ökning utöver index, jämfört med 2021.

De huvudsakliga driftskostnaderna består av fastighetsrelaterade kostnader som bedöms uppgå till mellan 200 och 220 miljoner kronor per år, samt verksamhetskostnader som bedöms uppgå till mellan 120 och 150 miljoner kronor per år. Kontor och lokaler bedöms kunna hyras ut till marknadsmässiga priser och påverkar därmed inte driftskostnaderna. Intäkterna för anläggningen bedöms uppgå till mellan 60 och 80 miljoner kronor per år.

Investeringsmedel för kommunal service såsom förskola belastar stadsfastighetsnämndens investeringsbudget. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer i ett tidigt skede att investeringen för en förskola skulle innebära 100–120 miljoner kronor (år 2024).

I programarbetet har det identifierats åtgärder som kommer att medföra ytterligare investeringar för staden. Fortsatt utredningsarbete omfattar bland annat omdaning av Burgårdsplatsen, som eventuellt också kan utgöra en del av exploateringsekonomin, omdaning för delar av å-stråket, godsutfart mot Örgrytevägen (som också delvis kan vara en del av exploateringsekonomin) och förbättring av Gårdabron. Investeringar som skulle vara förenade med sådana åtgärder bedöms uppgå till cirka 100 – 240 miljoner kronor.

Sammantaget bedömer de stadsutvecklande nämnderna att de skattefinansierade investeringarna, det vill säga de investeringar som inte ingår i exploateringsekonomin, skulle uppgå till cirka 3,0 – 3,75 miljarder kronor.

Utöver de skattefinansierade investeringarna tillkommer investeringar på ytterligare cirka 50 miljoner kronor för kretslopp- och vattennämnden för utbyggnad av VA-nätet.

Bolagens ekonomi

Investeringen för en ny arena har tidigare bedömts uppgå till mellan 3,5 och 5 miljarder kronor och en ny arenapark (multiarena, annex och då även tre sporthallar) bedömdes totalt uppgå till mellan 4,5 och 6,5 miljarder kronor (2022). Förändringar som påverkar bedömningen är att de tre sporthallarna nu föreslås flyttas till badet. Higab bedömer att grundläggningskostnaderna blir dyrare vid den nu föreslagna placeringen av arenan jämfört med en placering på Scandinaviums plats som tidigare beräkningar utgick ifrån. Kommersiella ytor som exempelvis hotell tillkommer, vilket motiveras av att det finns en intäktssida och att det bedöms bidra positivt till stadsliv och attraktivitet. Ersättning för Valhallarinken ingick inte i den tidigare kostnadsbedömningen men kommer nu belasta projektet.

Higab bedömer att investeringarna i arenakvarteret, det vill säga arena, annex, träningsrink, inre logistiklösning och inre arenatorg samt utgifter för gemensamma

anläggningar bedöms uppgå till mellan 6,5 och 7,5 miljarder kronor, varav arenan med tillhörande funktioner bedöms utgöra till 4 till 5 miljarder kronor.

Ytterligare investeringar i kommersiella ytor, inklusive hotell, bedöms uppgå till i storleksordningen 2 – 2,5 miljarder kronor. Alla investeringsnivåer är i kostnadsläge januari 2024, det vill säga ingen indexering har gjorts till färdigställande.

Bedömning ur ekologisk dimension

Programförslaget bidrar positivt genom att planera i ett centralt och kollektivtrafikhögt läge och genom att stärka platsens gröna kvaliteter. Exploateringen föreslås på ytor som idag till stor del är hårdgjorda där det finns möjlighet att utveckla gröna värden jämfört med nuläget. En begränsad del av Burgårdsparken tas i anspråk för bebyggelse genom förslaget vilket innebär en negativ effekt för ekologiska värden.

Programförslaget innehåller grönstruktur som är viktig att bevara och utveckla för programområdet och för att tillgodose behov ifrån omgivande områden. Stråket utmed Mölndalsån utgör en viktig funktion som ekologisk kantzon där den befintliga vegetationen föreslås bevaras. Gator i området kompletteras med trädrader.

Förslaget innehåller verksamheter som innebär både ett stort antal besökare och stora godsflöden vilket i sin tur innebär en ökad belastning för området. En central placering av besöksintensiva verksamheter där det finns tillgång till mycket god kollektivtrafik är dock positivt då det ger förutsättningar för hållbart resande. Staden tar fram en grön transportplan och en grön resplan med mål för ett hållbart resande och en hållbar godshantering.

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

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Förvaltningen har bedömt att ett genomförande av förslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att det ska miljöbedömmas. En miljökonsekvensbeskrivning tas fram inom det pågående arbetet med att ta fram detaljplaner.

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om inriktning för det fortsatta arbetet med miljökonsekvensbeskrivningar. Utöver detta lyfter Länsstyrelsen att det är viktigt att miljökonsekvensbeskrivningen även behandlar markmiljö, kulturmiljö, natur, risk för skred och ras, miljökvalitetsnormer för luft och miljökvalitetsnormer för vatten. Kommunen hanterar detta vidare inom det pågående arbetet med att ta fram detaljplaner.

Lokala mål, stadens miljö- och klimatprogram

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25, § 18 presenteras tre övergripande mål om naturen,

klimatet och människan samt tolv delmål. Nedan redovisas de delmål som berörs mest utav programförslaget.

Arbeta för renare hav och sjöar

Programområdet ligger i direkt anslutning till Mölndalsån som har måttlig ekologisk status. Den ekologiska kantzonen bevaras i förslaget. Under förutsättning att 5 % av marken avsätts för reningsanläggningar bedöms programområdet inte försämrade möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Frågan utredas vidare inom det pågående arbetet med att ta fram detaljplaner och inkluderas i miljökonsekvensbeskrivning.

Öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön

Förslaget utgår ifrån att till övervägande del planera ny bebyggelse på redan hårdgjorda ytor. Programförslaget medför dock att den totala mängden parkyta minskar, ca 0,1 hektar genom att delar av Burgårdsparken tas i anspråk för bebyggelse, vilket påverkar målet negativt och där förlusten av de ekologiska värdena är svåra att kompensera helt för. Idag utgörs den norra delen av programområdet mellan Burgårdsparken och Mölndalsån till stor del av asfaltsytor. Med förslaget tillkommer där ytor med större potential för biologisk mångfald i form av bostadsgård och förskolegård. Gatorna avses kompletteras med trädtrader. Ett nytt gång- och cykelstråk föreslås i Blekealléns förlängning vilket har potential att bli ett grönt stråk som knyter ihop Mölndalsån och Burgårdsparken. Det finns möjlighet att öka den biologiska mångfalden med gröna miljöer på tak, bland annat på badet och på annexet där Higab planerar för en grön yta med vistelsekvaliteter. Grönyta är en brist i närheten till området.

Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter

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

Säkra en god luftkvalitet för göteborgarna

Programförslaget innebär utveckling i ett läge med mycket god kollektivtrafik och där stora besöksintensiva verksamheter placeras i direkt närhet till kollektivtrafiknoder vilket bedöms påverka målet positivt då det medverkar till att minska andelen bilresor. Programområdet är utsatt för luftföroreningar från främst vägtrafiken. Halterna inne i programområdet, en bit från genomfartsgator, bedöms ligga under miljö kvalitetsnormernas gränsvärden. I områdets ytterkanter och utmed Valhallagatan är situationen mer oklar. Frågan kommer att utredas mer inom ramen för pågående detaljplanearbete.

Säkra en god ljudnivå för göteborgarna

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

Säkra tillgången till grönområden och nyttja ekosystemtjänster

Andelen park minskas något inom området vilket ger en negativ effekt för delmålet. En utveckling av Burgårdsparken föreslås dock, med förbättrade entréer och etablering av en

stadsdelslekplats vid den östra entrén. Å-stråket bevaras och utvecklas med fler vistelsekvaliteter. Ny gång- och cykelkoppling över Mölndalsån förbättrar Gårdas tillgång till park.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av programförslaget. En social konsekvensbeskrivning och barnkonsekvensanalys har genomförts integrerat med arbetet med planprogrammet med syftet att beskriva sociala värden och behov. Analysen utfördes med stöd av dialoger och trygghetsvandringar, statistik, platsbesök och workshops med tjänstepersoner från Göteborg stad. Det har även genomförts ett dialogmöte med skolbarn samt ett dialogmöte med ungdomar ifrån föreningar som är aktiva inom anläggningar i området.

Förslaget ger både positiva och negativa konsekvenser sett ur socialt perspektiv och barnperspektiv. Bland de största positiva konsekvenserna finns möjliggörandet av ett nytt bad och ny arena, vilket skapar nya möjligheter för socialt liv, rekreation och hälsa, med mera, både i evenemangsområdet, staden och regionen. Det främjar barn och ungas möjlighet till idrott och aktivitet. Utvecklingen av Burgårdsparken och utvecklingen av en stadsdelslekplats är positivt utifrån barnperspektivet. Programförslaget innehåller fler och förbättrade stråk som kopplar ihop området med andra stadsdelar. Gående och cyklister prioriteras vilket är positivt för barns hälsa och trygghet. Det är också positivt att området kompletteras med blandstad innehållande kommunal service (exempelvis förskola) och bostäder. Detta underlättar för vardagsliv och bidrar till att öka tryggheten.

De negativa effekterna, som har lyfts i yttranden i samrådet, handlar om att förslaget inte innehåller tillräckligt med yta för kommunal service för att täcka underskott i centrala staden. Området innehåller yta för kommunal service som ger förutsättningar för att täcka det behov av förskola som området bedöms generera samt ersättning av befintlig förskola. Utifrån uppdraget har det inte bedömts möjligt att rymma även en grundskola inom området vilket kan få konsekvenser för barns vardag. Ytterligare en negativ effekt handlar om platsens existerande kulturmiljöer i Valhallabadet och Scandinavium som går förlorade, vilket har en social påverkan.

Bilagor

Programhandlingar

1. Programhandling

Övriga handlingar

2. Samrådsredogörelse program
3. Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden förslås besluta om att godkänna planprogram med tillhörande samrådsredogörelse för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden. Förvaltningen har tillsammans med övriga förvaltningar och bolag tagit fram ett programförslag och förvaltningen bedömer nu att förslaget kan tas upp för godkännande.

Beskrivning av ärendet

Programförslaget

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

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

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

Innehåll i programmet:

- Multiarena med kringfunktioner för 16 000–18 000 åskådare.
- Annex/kompletterande arena för 5 000 åskådare samt en isrink och nya ytor för mässan.
- Badhus med motionssim, undervisning, familjebad, tävlingsdel och hoppbassäng, plats för 2 000 åskådare.
- Valhalla sporthallar med bland annat fyra idrotthallar.
- Kommunal service motsvarande ytan för en förskola med åtta avdelningar.
- Handel, hotell, kontor och cirka 300–500 bostäder.
- Serviceyta för kringfunktioner till arenorna.

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

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

Förslaget överensstämmer huvudsakligen med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Förslaget innebär ett mindre avsteg utifrån översiktsplanens markanvändningskarta 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.

Förslaget avviker ifrån översiktsplanen avseende skrivningar om bevarande av byggnader och miljöer av kulturhistoriskt värde.

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

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-06-18, § 451 att genomföra samråd om program för del av evenemangsområdet. Samrådstiden var 2024-06-26 till 2024-09-03.

Programhandlingen har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3. Öppet hus kring förslaget anordnades 2024-08-22 på Stadsbiblioteket med cirka 60 deltagare.

Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse daterad 2025-01-20. Ett förslag till programhandling för godkännande har tagits fram.

Ärendets handläggning

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

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

SBN 2024-06-18 att genomföra samråd om programmet.

Miljöpåverkan

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

Kommunen bedömer att platsens känslighet främst är kopplad till närheten till Mölndalsån (som har måttlig ekologisk status), påverkan på rödlistad art samt riksintresse kulturmiljö: Göteborgs innerstad (O 2:1-5) och Gårda (O 2:4). Påverkan på kulturmiljö har i avgränsningssamråd med Länsstyrelsen bedömts som risk för en betydande påverkan och ska därför utredas vidare genom miljökonsekvensbeskrivning i detaljplaneprocessen.

Inkomna synpunkter

De viktigaste synpunkterna som inkommit under samrådet avser:

- Att det finns risk för betydande miljöpåverkan avseende kulturmiljö.
- Att rivningen av Valhallabadet och Scandinavium innebär stor negativ påverkan både på kulturmiljö och utifrån hållbarhetsperspektiv.
- Att förslaget skulle innehålla mer kommunal service än det förslaget gör för att även möjliggöra för skola och täcka bristen i centrala staden. Att barns bästa därmed inte har beaktats.
- Att exploateringen är för hög med stora och höga volymer som påverkar befintliga kultur- och naturvärden och försämrar möjligheterna att åstadkomma attraktiva publika miljöer.

- Att programförslaget innehåller otillräckliga serviceytor för arenornas behov.
- Att det upplevs som att mycket är bestämt på förhand innan programarbetet inleddes och att det därmed funnits begränsad möjlighet till påverkan ifrån allmänheten.

Länsstyrelsens bedömer att planprogrammet i sin nuvarande utformning kan medföra risk för påtaglig skada på landerier som de bedömer är en värdekärna i riksintresse för kulturmiljö. De beskriver även att programförslaget inte i tillräckligt stor utsträckning och på ett styrande sätt visar en lämplig komplettering sett till höjder och volymer inom riksintresse kulturmiljö Göteborgs innerstad (O 2:1-5). Den samlade påverkan på kulturmiljö behöver framgå och beskrivas i kommande planhandlingar och miljökonsekvensbeskrivningar. Likaså behöver resonemang och bedömningar kring strandskydd utvecklas i kommande detaljplaner.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

I arbetet med planprogrammet har det krävts prioriteringar mellan olika intressen för att uppnå målen för området och för att uppfylla uppdraget ifrån kommunfullmäktige. Uppdraget att bygga blandstad, förstärka kapaciteten och utbudet i dagens evenemangsområde och lägga till fler funktioner ger stor utvecklingspotential men kräver också att många funktioner ska samsas på en relativt liten yta.

För att nå måluppfyllelse för uppdragets alla delar så föreslås en hög exploateringsgrad i området med bebyggelse på höjden i de delar där det bedöms finnas stöd för detta. En hög exploateringsgrad bedöms viktigt för att möjliggöra för en förbättrad exploateringsekonomi. Platsens centrala läge och närheten till noden Korsvägen innebär att det bedöms finnas stöd för att kunna gå upp i skala för bebyggelsen åt sydväst. Samtidigt ligger området invid känsliga kulturmiljöer som har bedömts kräva en mer nedtrappad skala som möter den lägre bebyggelsen i Gårda och landeriet i norr. Avvägningen av skala är också gjord utifrån påverkan på stadsbild, upplevelsen av det offentliga rummet och möjligheten till goda boendemiljöer. Avvägning mellan dessa intressen kommer att fördjupas och utvecklas i pågående detaljplanarbete.

De stora volymer som föreslås i form av arenor och centralbad ställer också höga krav på allmän plats, både för parkytor, gata och torg. Valhallagatan blir ett centralt stråk i området och ska gestaltas för att fungera väl både för evenemang och för vardagsliv. Läget av Valhallagatan har i planprogrammet justerats något åt norr med en vinkling som tar upp siktlinjen mot Tritongatan och tornet tillhörande före detta Tomtens tekniska fabrik i Gårda. Detta för att möta utrymmesbehoven för arenan och behov av allmän plats.

För att marken ska nyttjas effektivt och innehållet ska rymmas krävs en hög grad av samnyttjande och funktionsblandning. Exempel på samnyttjande är gemensam godslösning för arenan och Svenska Mässan samt att ersättning av Valhalla sport placeras ovanpå badet.

Förslaget påverkar flera viktiga kulturmiljöer. Programområdet angränsar till riksintresset Göteborgs innerstad (O 2:1-5) och Gårda (O 2:4). Inom området finns byggnadsminnet Stora Katrinelunds landeri som Länsstyrelsen i sitt yttrande lyfter utgör en värdekärna för riksintresset. Byggnaderna Scandinavium och Valhallabadet innehar dokumenterade kulturmiljövärden. En rivning av Valhallabadet innebär att stora kulturhistoriska värden i

form av badets arkitektur, välbevarade interiör samt berättelse går förlorat. En rivning av Scandinavium innebär att en ikonbyggnad som de flesta göteborgare känner igen och som har utpekade kulturhistoriska värden försvinner.

Omfattningen av riksintresset och anpassning till byggnadsminnet stora Katrinelunds landeri har varit en förutsättning in i programarbetet och de avvägningar som har gjorts i förslaget. Programförslaget är dock på en övergripande nivå och avvägningarna kommer att fördjupas i pågående detaljplanearbeten. I uppdraget ifrån kommunfullmäktige till stadsbyggnadsnämnden ingår att den nya arenan ska placeras på Valhallabadets tomt samt att det nya badet ska placeras norr om Valhallagatan. En rivning av Valhallabadet och Scandinavium har därför utgjort en förutsättning för programarbetet.

Påverkan på kulturmiljön, både avseende påverkan riksintresse och påverkan byggnader med kulturhistoriska värden inom området har i avgränsningssamråd med Länsstyrelsen bedömts som risk för en betydande påverkan och ska därför utredas vidare genom framtagande av miljökonsekvensbeskrivningar samt en konsekvensanalys för kulturmiljö som tas fram inom det pågående detaljplanearbetet.

I samband med en arkeologisk undersökning sommaren 2023 påträffades fornlämningar på den södra höjden i Burgårdsparken. Det rör sig om gravar och en offerplats från förhistorisk tid. Gravarna dateras till vikingatid. Bostadsbebyggelsen öster om Burgårdsparken har efter samrådet justerats både avseende höjd och utbredning för att minska påverkan på fornlämningen.

Inom samarbetet med ingående förvaltningar och bolag pågår arbetet med att ta fram ett hållbarhetsprogram för stadsutvecklingsprojektet som helhet. Detta utgår ifrån stadens mål och ambitioner inom hållbarhet ifrån bland annat Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Det har i yttranden ifrån flera förvaltningar framhållits behovet av ytterligare kommunal service i området. Det har inte bedömts möjligt att åstadkomma både skola och förskola inom området utifrån övriga anspråk i uppdraget. Ytan som programmet föreslår för kommunal service motsvarar ytbehovet för en förskola för åtta avdelningar. En kommunal grundskola bedöms inte som möjlig att rymma inom området, då den kräver ytterligare yta vilket inte har bedömts möjlig i avvägning mot andra funktioner. För att åstadkomma blandstad och en levande stadsmiljö under fler timmar av dygnet krävs att förslaget även innehåller en tillräcklig mängd med bostäder. Utveckling ihop med eventuell bostadsutveckling i Gårda innebär en god möjlighet att få till stadsliv i området.

I samrådshandlingen föreslogs att en del av den norra ytan inom programområdet skulle kunna användas som både skolgård och serviceyta, dock inte samtidigt. Detta har i arbetet och utifrån inkomna synpunkter i samrådet inte visat sig framkomligt. För att beakta Ullevis och kommande arenors behov av serviceyta har den dedikerade serviceytan ökat i godkännandehandlingen. För att uppnå cirka 10 000 kvm som behovet angivits till tidigare i arbetet förutsätts fortfarande samnyttjande av yta med den nord-sydliga lokalgatan

I samband med beslut om samråd för planprogrammet gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen, att i samverkan med berörda förvaltningar, utreda förutsättningarna för att inom befintligt lokalbestånd möta tillkommande såväl som befintliga behov av grund- och förskoleplatser i området samt centrala staden.

Förutsättningarna för att på detta sätt kunna öka bostadsbyggandet inom planområdet ska redovisas. Uppdragets resultat har ännu inte lyfts till nämnd. Att rymma ytterligare bostäder inom området bedöms dock i detta skede som svårframkomligt, dels utifrån ytbehov ifrån övriga funktioner, dels i avvägning av skala som även är kopplat till påverkan på riksintresse kulturmiljö samt utifrån påverkan av buller ifrån evenemangsverksamheten. Bullerutredningar kommer att tas fram i detaljplanearbetet.

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan