

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-10

SBN 2025-03-25

Diarienummer SBF-2023-00156

Handläggare

Robin Sjöström

Telefon: 031-368 17 51

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

Samråd om detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan inom stadsdelen Heden.

Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att i linje med *Program för del av evenemangsområdet* stärka områdets kvaliteter och funktioner som event- och idrottsområde med nya arenor samt tillskapa blandstad. Planförslaget innebär rivning av nuvarande Scandinavium, Valhalla sporthallar och Valhallabadet. Anläggningarna ersätts av en ny multisportarena som placeras inom planområdets östra del på Valhallabadets nuvarande tomt. Ett hotell och en ny mindre arena placeras i läget för dagens Valhalla sporthallar och logistikyta. I den västra delen av området där Scandinavium ligger idag föreslås en eventhall som mot Skånegatan och Valhallagatan kringbyggs med blandstad med verksamheter, kontor, vuxen- och gymnasieutbildning och bostäder. I den södra delen mot Svenska Mässan föreslås en samordnad logistiklösning för att internt kunna betjäna kvarteret inifrån. Planområdet omfattar även Valhallagatan, delar av Skånegatan och årummet längs Mölndalsån. Den tillkommande bebyggelsen bidrar till stadslivet, ramar in gaturummet och tillskapar bostäder, kontor och andra publika verksamheter.

Platsens centrala läge och närheten till noden Korsvägen ger stöd för en hög exploateringsgrad och att bebyggelsen går upp i höjd då det medför ett effektivt nyttjande av markresurser och goda möjligheter att nyttja kollektivtrafikläget som kraftigt kommer att stärkas. Läget invid Korsvägen ger många medborgare möjlighet att genom kollektivtrafik kunna nå och nyttja det omfattande innehållet av allmänna och publika verksamheter.

Inom ramen för detaljplanen har intresset av ett effektivt markutnyttjande och många efterfrågade funktioner på en begränsad yta ställts mot intresset av påverkan på kulturmiljöer, påverkan på ytor inom allmän plats och en god stadsbild. Detaljplanen bedöms utifrån uppdraget utgöra ett väl avvägt förslag mellan de olika intressena där exploateringsgraden hålls hög och skälig hänsyn har tagits mot de övriga intressen som påverkas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

I november 2024 fattade respektive nämnder och styrelser inriktningsbeslut kring planeringsinriktning som är förenat med genomförandet av ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet. Inriktningsbeslut har fattats i exploateringsnämnden, idrotts- och föreningsnämnden och av styrelserna för Higab AB och Got Event AB. Inriktningsbeslut för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet har sedan fattats av kommunfullmäktige 2025-02-27.

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

Exploateringsekonomi

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats (gator, torg, gång- och cykelväg och natur), förrättningskostnader, ledningsomläggningar, marksanering och kompensationsåtgärder. Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark samt exploateringsbidrag. Intäkterna påverkas av marknadsvärdet och antalet bostäder, kontor och verksamheter som planeras inom området.

Exploateringsförvaltningen bedömer i nuläget exploateringsprojektets inkomster till mellan 300 och 550 miljoner kronor och att utgifterna för allmän plats och åtgärder som är nödvändiga för att möjliggöra planerad byggnation inom kvartersmark uppgår till mellan 200 och 450 miljoner kronor (år 2024). Exploateringsförvaltningen bedömer att ett troligt scenario är att utgifterna uppgår till cirka 340 miljoner kronor.

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

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

En hög exploateringsgrad, samnyttjande och funktionsblandning är bärande delar av projektet.

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

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter. Bedömningen är att detaljplanen inte innebär utgifter för utbyggnad av kommunala vatten-, dagvatten och spillvattenledningar.

Bolagens ekonomi

Arena med annex och ishall belastar Higabs investeringsbudget. Investeringskostnaden för arena och annex med logistiklösning och kringfunktioner bedöms i nuläget till ca 6 500 – 7 500 miljoner kronor. Investeringskostnaden för hotell och kommersiella lokaler bedöms i nuläget till ca 2 000 – 2 500 miljoner kronor.

Resultatpåverkan för Arena och Annex bedöms till 0. Detta baseras på att Got Event bär Higabs totala kostnader över tid genom hyresersättning med produktionskostnadshyra. Driftnettot inklusive räntekostnader för det kommersiella tillägget bedöms till ca 30–45 miljoner kronor årligen, men inkluderas även avskrivningarna medför det en årlig resultatpåverkan på 5 miljoner kronor till 20 miljoner kronor. Nämda siffror kan komma att ändras då byggrättspriser ännu inte är bestämda.

Kommunala följdinvesteringar

Eventuell ny utfart mot Örgrytevägen, upprustning av kanalmur längs Mölndalsåns västra sida och eventuell utveckling av Burgårdsplatsen för att förstärka kopplingen mellan arenaområdet och den befintliga staden avses att hanteras inom ramen för den ordinarie investeringsplaneringen inom stadsmiljönämndens ansvarsområde.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planförslaget utgår ifrån Program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden, SBF-2023-00175. Den grönstruktur som är föreslagen i planprogrammet säkerställs genom planförslaget. Det är viktigt att bevara och utveckla grönska för att tillgodose en grön och robust stad som är resilient mot klimatförändringar och bidrar med ekosystemtjänster. Stråket längs med Mölndalsån utgör en viktig funktion som ekologisk kantzon där det finns en ambition att bevara och stärka den befintliga vegetationen. För att säkerställa tillräcklig stabilitet i området behöver dock en befintlig palissad längs med ån bytas ut, vilket kommer att påverka befintliga uppvuxna träd längs med ån. Som kompensation är ambitionen dock att förbättra den ekologiska kantzonen genom att utveckla ny vegetation i flera skikt längs med Mölndalsån, genom att planlägga en yta för ekologisk kantzon.

Valhallagatan föreslås att vinklas om och de flesta träd längs med gatan kommer att behöva tas ned. Nya träd behöver dock tillkomma längs Valhallagatan, både genom nyplantering och flytt av befintliga träd inom området. Inom projektet påverkas trädrader med biotopskydd och dessa behöver kompenseras för inom Valhallagatan.

Idag består en stor del av området av byggnader med kala takytor. De nya takytorna förväntas till stora delar vara gröna med större ekologiska värden jämfört med idag. De stora spännvidderna i takkonstruktioner kan dock komma att innebära begränsningar för att uppnå gröna värden.

Planförslaget har en hög exploateringsgrad med verksamheter som innebär både ett stort antal besökare och stora godsflöden. En central placering av besöksintensiva verksamheter där det finns mycket god tillgång till kollektivtrafik är positivt utifrån ett ekologiskt perspektiv. För att ytterligare stärka detta tar staden fram en grön

godstransportplan och en grön resplan med mål för en hållbar godshantering och ett hållbart resande för verksamheter inom programområdet.

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.

Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en hållbar ekologisk utveckling genom att planera i ett centralt kollektivtrafikhögt läge samt att stärka platsens gröna kvaliteter vid Mölndalsån. Förlorade ekologiska värden ska så långt som möjligt kompenseras inom planområdet, exempelvis genom nyplantering av träd, men sammantaget kommer de ekologiska värden som påverkas genom planförslaget inte vara möjliga att kompensera fullt ut inom planområdet. Den påverkan som sker på de ekologiska värdena bedöms kunna motiveras av de stora bidrag planförslaget ger för sociala värden för staden i stort samt att förslaget utifrån det mycket centrala läget ger ett effektivt utnyttjande av marken och i längden bidrar till mindre utsläpp från transporter.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Lokala mål, stadens miljö- och klimatprogram

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

Det övergripande miljömålet för klimatet

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

Arbeta för renare hav och sjöar

Detaljplanområdet ligger i direkt anslutning till Mölndalsån som har måttlig ekologisk status. Det finns en ambition att bevara och stärka den befintliga vegetationen längs ån. För att säkerställa tillräcklig stabilitet i området behöver dock en befintlig palissad längs med ån bytas ut, vilket kommer att påverka befintliga uppvuxna träd. Som kompensation är ambitionen dock att förbättra den ekologiska kantzonen genom att utveckla ny vegetation i flera skikt längs med Mölndalsån. Området planläggs som naturmark och strandskydd inträder. Detaljplanen hanterar fördröjning och rening av dagvatten samt försämrar inte möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten, vilket bidrar till indikatorn att andel ytvattenförekomster med god ekologisk status ska vara 100 % år 2030.

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

Öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön

Detaljplanen bedöms bidra till att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön genom att den nya bebyggelsen föreslås få gröna tak. Som del i utredningen av nya arenor har Higab tittat på möjlig takutformning för de nya anläggningarna. Förslag inför samråd består av två alternativ innehållande solceller, torräng och takpark samt trädgård eller ytterligare torräng. Totalt innebär detaljplanen omkring 20 000 kvm takyta som kan anläggas med torräng, takpark och eventuellt trädgård som bidrar till den biologiska mångfalden. De stora spännvidderna i takkonstruktioner kan dock komma att innebära begränsningar för att uppnå gröna värden.

Genom Higabs åtagande om takanläggningar bidrar detaljplanen till delmålet genom indikatorn andel kommunala bolag och förvaltningar som arbetar med skötsel och utveckling av utemiljöer, i syfte att främja biologisk mångfald.

Göteborgs Stad minskar energianvändningen i bostäder och lokaler

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

Higab kommer att ställa krav på energieffektivitet vid byggnation.

Göteborgs Stad producerar enbart energi av förnybara källor

Inom planarbete har möjligheten till solceller på tak utretts översiktligt och främst på arenatak. Solceller skulle bidra till förnybar el lokalt.

Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter

Föreslagen utveckling har mycket god tillgång till kollektivtrafik och bidrar till en väl utbyggd infrastruktur för gång och cykel. Placering av arenor och bostäder i detta centrala läge har goda förutsättningar för en minskad andel bilresor jämfört med en placering i ett mer perifert läge. Logistikytan samnyttjas mellan Got Event och Svenska Mässan vilket effektiviserar godstransporter i området. Delmålet bedöms kunna påverkas positivt.

Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från inköp

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

Säkra en god luftkvalitet för göteborgarna

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

Säkra en god ljudnivå för göteborgarna

Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser med avseende på buller. Buller kommer öka i området med tillkommande trafik och tekniska installationer. Anpassningar behöver genomföras vid de nya bostäderna för att klara riktvärden.

Säkra tillgången till grönområden och nyttja ekosystemtjänster

Detaljplanen bidrar även till delmålet, enligt indikator för andel invånare med tillgång till grönområde större än 0,2 hektar inom 300 meter är 100 %, genom att tillföra nya bostäder i närheten av Burgårdsparken.

Hållbarhetsprogram

På grund av projektets komplexitet och behov av samverkan mellan många aktörer organiserar stadsledningskontoret stadens arbete i form av ett samverkansprogram. I samverkansprogrammet ingår Higab AB, Got Event AB, exploateringsförvaltningen, idrotts- och föreningsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen. Inom samarbetet pågår arbete med att ta fram ett hållbarhetsprogram som konkretiserar mål både avseende social och ekologisk hållbarhet. Detta görs i linje med stadens mål och ambitioner som uttrycks i ett flertal olika beslutade program, till exempel Miljö- och klimatprogrammet, för att nå en ökad effekt inom viktiga hållbarhetsområden.

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

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

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

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

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

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

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. En social konsekvensbeskrivning och barnkonsekvensanalys genomförs integrerat med arbetet med planprogrammet och detaljplanerna. Syftet är att beskriva vilka sociala värden och behov som finns.

Inom ramen för planprogrammet har utredningen ”Konsekvensanalys sociala perspektiv och barnperspektiv” 2024-02-09 tagits fram. Analysen utfördes genom studie av tidigare genomförda dialoger, trygghetsvandringar och rapporter som berör området, studier av statistik och geografisk information, två platsbesök, tre workshops med tjänstepersoner, en dialog med elever från angränsande grundskola, deltagande på skissmöten för planprogrammet. Utöver konsekvensanalysen har föreningar med ungdomsverksamhet i området varit inbjudna till en dialogpromenad som genomfördes under samrådstiden för planprogrammet. Två föreningar deltog med ungdomar mellan 14–18 år. Fortsatt arbete kring social konsekvensbeskrivning och barnkonsekvensanalys kommer att fortgå under detaljplanearbetet och fördjupas till granskningsskedet.

Förslaget ger både positiva och negativa konsekvenser sett ur socialt perspektiv och barnperspektiv. Bland de största positiva konsekvenserna finns möjliggörandet av nya arenor, vilket skapar nya möjligheter för socialt liv, rekreation, hälsa med mera, både i evenemangsområdet, för staden och regionen. Det främjar barn och ungas möjlighet till idrott och aktivitet. För att slippa avbrott i verksamheterna och för att säkra föreningslivets fortlevnad planeras utbyggnaden av området ske innan några verksamheters byggnader rivs. Det innebär att en byggnad ska stå klar och vara i drift innan den verksamhet som den ska ersätta kan tas ur drift. Utbyggnadsordningen skapar därigenom mycket stora sociala värden.

Gående och cyklister prioriteras vilket är positivt för barns hälsa och trygghet. Det är också positivt för tryggheten att området tillförs blandstad med både bostäder och verksamheter som kan skapa vardagsliv i området.

Den största negativa effekten på sociala värden är att två, för många göteborgare betydelsefulla och välkända byggnader, rivs. Byggnaderna Scandinavium och Valhallabadet innehar dokumenterade kulturmiljövärden och 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.

En annan brist som identifierats är att utvecklingen av området inte kommer bidra till att lösa innerstadens bristande tillgång till social service för barnfamiljer. Detta är inte en konsekvens isolerad till planförslaget, utan beror på att det råder brist på möjliga platser för skol- och förskoleetableringar i centrala staden. Möjligheter till att åstadkomma skola i närområdet för F-6 i inom stadens befintliga lokalbestånd utreds vidare av stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med stadsfastighetsförvaltningen och berörda verksamhetsförvaltningar.

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

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

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

Ärendet

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

Samrådet beräknas kunna äga rum under april till maj 2025.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet är beläget inom stadsdelen Heden och är en del av evenemangsområdet i Göteborg. Planområdet omfattar Valhallagatan, Scandinavium, Valhallabadet, Valhalla sporthallar, delar av Svenska Mässan och en del av Burgårdstråket vid Mölndalsån.

Detaljplanens övergripande syfte är att stärka områdets kvaliteter och funktioner som event- och idrottsområde samt att tillskapa blandstad.

Planförslaget innebär rivning av nuvarande Scandinavium, Valhalla sporthallar och Valhallabadet. Anläggningarna ersätts av en ny multisportarena som placeras inom planområdets östra del på Valhallabadets nuvarande tomt. Ett hotell och en ny mindre arena placeras i läget för dagens Valhalla sport och logistikyta. I den västra delen av området där Scandinavium ligger föreslås en eventhall som mot Skånegatan och Valhallagatan kringbyggs med blandstad med verksamheter, vuxen- och gymnasieutbildning, kontor och bostäder. I den södra delen mot Svenska Mässan föreslås en samordnad logistiklösning för att internt kunna betjäna kvarteret inifrån.

Den tillkommande bebyggelsen bidrar till stadslivet genom att definiera gaturummet mot Valhallagatan och tillskapar kontor, bostäder och andra publika verksamheter. Valhallagatan utvecklas till ett viktigt sammankopplande stråk med entréer till kommande större målpunkter och med levande bottenvåningar. Valhallagatan utformas med hög standard och medger att gaturummet används för evenemang. Gatan vinklas om något längre mott norr. Ett torg längs Valhallagatan placeras mellan tillkommande arenor, centralbad, Burgårdens gymnasium och entrén till Burgårdsparken.

Ny blandstadsbebyggelse utformas med hänsyn till riksintresset Göteborgs innerstad vilket innebär att gestaltningen av planförslaget utgår från stenstadens principer. Stenstadens karaktär utgörs bland annat av omsorgsfullt utformade bottenvåningar, artikulerad takvåning och takfot, där mötet mellan fasad och takvåning är speciellt markerad. Angiven högsta nockhöjd för kvarteret längs med Skånegatan är anpassad till stenstadens skala. Utöver detta får två högdelar uppföras. Högdelarna har ett fem meter indrag från Skånegatan för att tydliggöra upplevelsen av stenstadens skala. Tillåtna högdelar är förenligt med stadens gestaltungsprincip för högre skala vid större kollektivtrafiknoder. Principer för gestaltningen kommer att studeras vidare efter samråd.

Naturmiljön längs Mölndalsån, i detaljplanens östra del, planläggs som ekologiskt funktionell kantzon och gång- och cykelstråk.

Förslaget överensstämmer i huvudsak med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Förslaget avviker ifrån översiktsplanen avseende skrivningar om bevarande av byggnader och miljöer av kulturhistoriskt värde då Valhallabadet och Scandinavium behöver rivas vid ett genomförande.

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

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

Detaljplanen gör avsteg från TTÖP avseende höga flöden genom den tillåtna logistiklösningen, även kallad ryggraden. Ryggradens konstruktion och entré ligger under +3,2 meter som är rekommenderad planeringsnivå för byggnad.

Gällande detaljplaner för området.

- För området gäller stadsplan akt 1480K-II-2728 som vann laga kraft 1951-10-05 och anger inom aktuellt planområde ytor för gata och parkering inom allmän plats. Genomförandetiden har gått ut.
- För området gäller stadsplan akt 1480K-II-3464 som vann laga kraft 1976-08-10 och anger idrottsändmål och trafik. Genomförandetiden har gått ut.
- För området gäller del av stadsplan akt 1480-II-3598 som vann laga kraft 1983-07-04 och anger samlings- och utställningslokaler, lokaler för hälsovård, socialvård och dylikt.
- För området gäller stadsplan akt 1480K-II-3837 som vann laga kraft 1990-04-24 och anger idrott med syfte att möjliggöra ny entré mm till Scandinavium. Genomförandetiden har gått ut 1995-04-24.
- För området gäller stadsplan akt 1480K-II-4256 som vann laga kraft 1996-04-01 och anger park, idrott och mässhall och utställningsområde. Genomförandetiden har gått ut 2001-04-24.
- För området gäller stadsplan akt 1480K-II-4483 som vann laga kraft 2002-01-03 och anger park, idrott och mässhall och utställningsområde. Genomförandetiden har gått ut 2007-01-03.

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs på kvartersmark samt den allmänna platsen gata, torg och gång- och cykelbana. För den ekologiska kantzonen vid Mölndalsån inträder strandskydd.

Ett förslag till samrådshandling för detaljplan har nu tagits fram.

Ärendets handläggning

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

Detaljplanen är av större karaktär med avseende på betydelse för hela staden och regionen, detaljplanen är även av karaktären att den ska miljöbedömmas, planförslaget avviker även till viss del från översiktsplanen då värdefulla kulturhistoriska byggnader föreslås rivas. Planen bedöms därmed vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige beslutade 2022-04-28 att uppdra åt byggnadsnämnden att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra en ny arena med annex och sporthallar i anslutning till arenan söder om Valhallagatan. Kommunfullmäktige beslutade 2023-06-08 om placering av arenan på Valhallabadets tomt.

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat att:

- | | |
|----------------|--|
| SBN 2025-02-25 | <ol style="list-style-type: none">1. Godkänna samrådsredogörelse för program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden.2. Godkänna program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden. |
| SBN 2024-06-18 | <ol style="list-style-type: none">1. Genomföra samråd om program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden.2. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att, i samverkan med grundskoleförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, förskoleförvaltningen och Higab AB, utreda förutsättningarna för att inom befintligt lokalbestånd möta tillkommande såväl som befintliga behov av grund- och förskolelokaler i området samt centrala staden. Förutsättningarna för att på detta sätt kunna öka bostadsbyggandet inom planområdet ska redovisas. |

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

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Miljöpåverkan

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

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

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

Sammantaget bedöms förslaget, utan skyddsåtgärder, riskera att ge stora negativa konsekvenser för planområdets kulturmiljövården kopplade till enskilda objekt samt stads- och landskapsbild och bebyggelsekaraktär. Fördjupade studier efter

samrådsprocessen av planförslaget samt skyddsåtgärder kan behövas för att mildra de negativa konsekvenserna för kulturmiljön.

Planförslaget bedöms påverka Riksintressen för kulturmiljövården Göteborgs innerstad [O 2:1-5] samt Gårda [O 2:4]. Risk för kumulativa effekter till följd av planförslagets höga volymer tillsammans med genomförda och planerade projekt av höga torn i direkt anslutning till eller strax utanför Göteborgs innerstad kan inte uteslutas.

Med nuvarande underlag för planförslag 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 och mildrar eventuell skada. Detta innebär att risk för påtaglig skada på riksintressena kan undvikas.

Föreslagna åtgärder innefattar bland annat anpassning av tillkommande bebyggelse i anslutning till Gårdas karaktär för att minska negativ påverkan. Bebyggelse ska gestaltas och programmeras så att baksideskaraktär undviks samt koppla ihop ny bebyggelse med riksintressets industri- och fabrikskaraktär. Inför detaljplanens granskningsskede, när bidrag från kommande arkitektävling är framtagna, föreslås att en antikvarisk konsekvensbedömning tas fram. Det föreslås också en samlad analys av aktuella planer inom Göteborgs innerstad med hög bebyggelse för att utreda påverkan på riksintresse Göteborgs innerstad gällande eventuella kumulativa effekter som kan skada riksintresset. En ny bedömning krävs i kommande planskede om hänsyn och åtgärder genomförts i tillräcklig omfattning.

Rivning av Valhallabadet och Scandinavium

Byggnaderna Scandinavium och Valhallabadet innehåller dokumenterade kulturmiljövården. En rivning av Valhallabadet innebär att stora kulturhistoriska värden i form av badets arkitektur, välbevarade interiör samt berättelse går förlorad. En rivning av Scandinavium innebär att en ikonbyggnad som de flesta göteborgare känner igen och som har utpekade kulturhistoriska värden försvinner.

Val av placering av höga hus och nedtrappning

Platsens centrala läge och placering vid noden Korsvägen motiverar en hög exploateringsgrad. Bebyggelsen har bedömts kunna gå upp i skala åt sydväst med två indragna höga byggnader mot Skånegatan och en indragen hög byggnad mot Valhallagatan samt att regleringen av takfoten relaterar till riksintresset Stenstaden. Området ligger intill känsliga kulturmiljöer som har bedömts kräva en mer nedtrappad skala som möter den lägre bebyggelsen i Gårda. Avvägningen av skala är också gjord utifrån påverkan på stadsbild, upplevelsen av det offentliga rummet och möjligheten till goda boendemiljöer.

Exploateringsgrad

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

Platsens centrala läge och närheten till noden Korsvägen ger ett tydligt stöd för en hög exploateringsgrad då det medför ett effektivt nyttjande av markresurser och goda möjligheter att nyttja kollektivtrafikläget som kraftigt kommer att stärkas. Läget invid Korsvägen ger många medborgare möjlighet att genom kollektivtrafik kunna nå och

nyttja det omfattande innehållet av allmänna och publika verksamheter. För att nå en så hög måloppfyllelse som möjligt för uppdragets alla delar föreslås en hög exploateringsgrad vilket även är i linje med kommunfullmäktiges uppdrag för att arbeta för förbättrad total kalkyl och planera för hög övrig exploatering på arenakroppen.

Inom ramen för detaljplanen har intresset av ett effektivt markutnyttjande, intresset att stärka Göteborg som evenemangsdestination, behovet av en ökad kapacitet i en växande stad och översiktsplanens strategi för området att området ska utvecklas till en del av innerstaden ställts mot intresset av påverkan på intilliggande kulturmiljöer, det allmänna intresset av bevarande av kulturhistoriskt värdefull byggnad, påverkan på ytor inom allmän plats och en god stadsbild. Detaljplanen bedöms utifrån det givna uppdraget utgöra ett väl avvägt förslag mellan de olika intressena där exploateringsgraden hålls hög och skälig hänsyn har tagits mot de övriga intressen som påverkas.

Valhallagatan för fest och vardagsliv

Valhallagatan föreslås bli en plats för både fest och vardagsliv. Gatan ska möjliggöra att evenemang kan ta plats i det offentliga rummet där Valhallagatans funktion är avgörande för evenemangsområdets förutsättningar för de nya arenorna och gatumiljön ses som en del av evenemangen. Alla evenemang omges idag av ökande krav på såväl säkerhet som på kringytor lämpliga för publikområden, fanzone, försäljnings- och serveringsområden. Säkerhetskraven kan exempelvis reglera ytor och zoner för köbildning, visiteringsområden, utrymning och utsläpp. Förutsättningarna för att tillgängliggöra Valhallagatan som evenemangsområde med anpassningar som till exempel tillfälliga avstängningar vid evenemang kommer utredas ytterligare. För att möta förväntningarna med en plats för evenemang samtidigt som gatan ska fungera till vardags föreslås Valhallagatan gestaltas med en hög ambitionsgrad, som ett torg med ett enhetligt golv från fasad till fasad. Gående prioriteras och motortrafik rör sig på gående och cyklisters villkor. Den allmänna platsen kommer därmed att ges en högre gestaltningsmässig kvalitet än vad som utgör normal standard för staden. En större insats har gjorts tidigt i projektet för att se på genomförbarheten av ett sådant sammanhängande golv. Ett iterativt arbete med höjdsättning har gjorts, där analys av skyfallsmängder och arbete för att minimera behovet av uppfyllnader på allmän plats ingick vilket visar på att det är genomförbart. Det finns fortsatt många anspråk på Valhallagatan och intilliggande allmän plats vilket innebär ett behov av fortsatt arbete kring utformning och funktion som kommer att fördjupas fram till granskningsskedet. Hållbarhetsmålen ger också incitament att prova andra metoder för utbyggnad av allmän plats än i normalfallet, till exempel flytt av träd och återbruk av vissa ytor i stället för nyanläggning.

Vinkling av Valhallagatan

Under planarbetet har ytbehovet inom kvartersmarken för arenan och logistikfunktionen studerats särskilt. Arenans och den inre logistiklösningens utbredning har ett breddmått som medför att Valhallagatan inte kan ligga i sin tidigare sträckning och samtidigt breddas. För att uppnå en allmän plats som kan omhänderta de många funktioner och människor som ska besöka arenorna krävs en gata med en viss bredd. Den lösning som föreslås är att Valhallagatan breddas genom en vinkling av gatan där siktlinjen nu möter tornet på före detta Tomtens fabriker. Gatan får en något smalare sektion utanför arenan. Gatans nya läge ger konsekvenser på befintliga trädrader, ledningar samt att tillkommande byggnader i intilliggande detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan hamnar längre norr ut. Det innebär ett intrång i Burgårdsparken samt att

byggrätter för bostäder i Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan minskar jämfört med tidigare läge för gatan. Att tillgodose intresset av en välfungerande arena med tillhörande logistiklösning bedöms väga tungt då intresset av en ny arena stärker Göteborg som evenemangsstad och är i linje med detaljplanens syfte.

Göteborgs utvidgade innerstad

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad följs till viss del för komplettering av byggelsen vid Skånegatan. Resten av planförslaget upptas av storskaliga evenemangsfunktioner som i sin karaktär bryter med det småskaliga stadsmönster som finns i Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad. Planförslaget planerar även för ett torg för att hantera folksamlingar där Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad föreslår byggnader.

Översiktsplan och budget

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

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen. Förvaltningen bedömer att den föreslagna bebyggelsen vid Skånegatan kan uppfylla kraven från översiktsplanen och stadens budget gällande gestaltningen av flerbostadshus.

Även uppförande av ny arena, annex samt eventhall är förenlig med översiktsplanens intentioner för detta område. En arkitektävling för de två arenorna, hotellkomplexet vilket är de delar Higab ansvarar för kommer att genomföras mellan samråd och granskning för att åstadkomma höga arkitektoniska kvaliteter i staden.

Förslaget avviker ifrån översiktsplanen avseende skrivningar om bevarande av byggnader och miljöer av kulturhistoriskt värde då Valhallabadet och Scandinavium behöver rivas vid ett genomförande.

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

Barnperspektivet

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Under framtagande av samrådshandlingar har det bedömts att sporthallarna ska ligga tillsammans med Centralbadet i Detaljplanen för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan. Annexets tak föreslås utformas som aktivitetstak som blir offentligt och

tillgänglig för olika aktiviteter med syftet att främja rörelse hos alla åldrar. Boendemiljöer behöver utvecklas vidare under arbetet med granskningshandlingen.

Detaljplanen möjliggör för bostäder vilket innebär ökat behov av service. Planen bedöms generera ett behov av 64 skolplatser och 45 förskoleplatser. Förskoleplatser tillgodoses inom Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan som upprättas parallellt med den aktuella planen. Skolplatser förutsätts kunna tillgodoses i närområdet. 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 till skapa en F-6 skola i området kommer utredas vidare fram till granskning av stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med stadsfastighetsförvaltningen och berörda verksamhetsförvaltningar. Att till skapa en F-6 skola i närområdet skulle även bidra till att lösa kommande skolbehov som genereras av bland annat planprogram för Gårda. Skulle det visa sig att omlokaliseringen inte är genomförbar, är andrahandsalternativet att omhänderta evenemangsområdets behov genom att pröva om det går att utöka den skola som planeras i pågående *Detaljplan för kommunal service mm vid södra Gibraltargatan*.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan