Samrådshandling
Stadsbyggnadsförvaltningen

Göteborgs Stad

Program för del av evenemangsområdet

inom stadsdelen Heden

Dnr SBF-2023-00175

Program för del av evenemangsområdet i stadsdelen Heden

Samrådshandling 240619

Diarienummer: SBF-2023-00175

Köpmansgatan 20
403 17 Göteborg

Titel: Program för del av evenemangsområdet i stadsdelen Heden

Framtaget av: Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad

Projektgrupp:

Stadsbyggnadsförvaltningen

Linnéa Ekström Finskud, projektledare

Elisabet Ejeborn, handläggare

Robin Sjöström, Ashwin Karjatkar, Ivana Markovic, Alexander Dalbert Börefelt

Exploateringsförvaltningen

Janna Andersson, Emely Lundahl, Beata Åhall, Emma Lundholm, Anna Therese Eha Montelius, Sara-Louise Ylander, Maja Moberg

Kretslopp och vatten

Hanna Schön, Anna Valdusson

Text och layout samt illustrationer där annat ej framgår:

WSP: Ewa Wåhlin, Sigrid Boëthius Väärt, Filippa Andersson

Texter: Göteborgs Stad och WSP

Illustrationer: Göteborgs Stad och WSP

Illustration försättssida:

Illustrationen visar planprogrammets föreslagna bebyggelse tillsammans med planerad ny högre byggnad vid Svenska Mässan. Byggnaden vid Svenska Mässan, grå i illustrationen, ingår inte i planprogrammet. Illustrationen är framtagen av Göteborgs Stad.

Välkommen att läsa om förslaget till nya arenor och stadsutveckling i evenemangsområdet!

Dokumentet du har i din hand beskriver Göteborgs Stads förslag på hur del av evenemangsområdet kan utvecklas. Det redovisar det politiska uppdraget, utgångspunkter som beskrivning av området idag, själva förslaget, dess konsekvenser och genomförandet.

Göteborg växer som stad och behöver utvecklas vidare. Göteborg har som ambition att vara en konkurrenskraftig evenemangs- och besöksstad och som en del i detta föreslås att dagens evenemangsområde utvecklas. Det politiska uppdraget innebär att förstärka evenemangsområdets kapacitet med en ny multiarena och ett nytt centralbad och utveckla området till blandstad, för att åstadkomma en mer levande stadsmiljö och för att möta behoven i den växande staden.

De övergripande mål som Göteborgs stad har formulerat för området är att det ska:

» Bidra till att stärka Göteborg som en attraktiv och hållbar destination

» Skapa en attraktiv stadsmiljöför både besökare, boende och verksamma

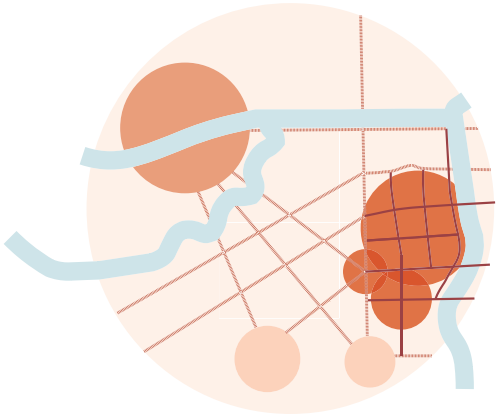
» Bidra till mer välmående Göteborgare

» Bidra till en hållbar ekonomisk utveckling för Göteborg och dess näringsliv

Förslaget innebär i stora drag att en del av dagens evenemangsområde utvecklas till en blandstad i kvartersstruktur som kopplar samman de omkringliggande stadsdelarna och som i sin karaktär tydligt blir en del av innerstaden. Evenemangsområdet utvecklas med fler funktioner och med större kapacitet, med moderna arenor och bad, handel, restauranger, bostäder, kontor och service, liksom mötesplatser, vatten och grönska.

Under samrådet som pågår 26 juni till 3 september 2024 finns det möjlighet att träffa stadens representanter och ge synpunkter på programförslaget.

Trevlig läsning!



Planprocessen

Planprogrammet anger kommunens avsikter, mål och riktlinjer för programområdes utveckling. Under samrådet är det möjligt att ge synpunkter på programförslaget. Kommunens arbete fortsätter sedan med att ta fram detaljplaner med utgångspunkt i planprogrammet.

Välkommen att bidra med synpunkter på programmet!

Samråd pågår 26 juni - 3 september 2024

Programförslaget med bilagor finns på Göteborgs Stads webbplats: www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Förslaget finns också utställt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3, öppet måndag - fredag kl. 08.00 - 18.00 och lördag - söndag kl. 10.00 - 18.00.

Skicka dina synpunkter skriftligt senast 3 september med e-post till: stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

eller med brev till:
Stadsbyggnadsnämnden, Box 2554
403 17 Göteborg

Ange diarienummer SBF-2023-00175

För information om planprogrammet, kontakta:

Stadsbyggnadsförvaltningen

Linnéa Ekström Finskud, projektledare
031-368 19 29

Erica Folkesson, handläggare
031-368 17 61

Stadsbyggnadsförvaltningens kundservice 031-368 18 66

Exploateringsförvaltningen

Sara-Louise Ylander
031-368 12 13

Vad är ett planprogam?

Planprogrammet beskriver viktiga utgångspunkter, mål och riktlinjer för områdets utveckling. Det visar på en övergripande nivå planerad markanvändning, bebyggelsestruktur och gestaltning. Planprogrammet ska vara ett underlag för kommande detaljplanering, för projekt som startas upp i närtid och för projekt med en längre utbyggnadstid. Det godkända planprogrammet är inte juridiskt bindande, men eventuella avsteg från programmet ska motiveras i framtida detaljplaner.

Förslaget är framtaget i dialog med aktörer i området och berörda förvaltningar och är en tidig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Programsamråd

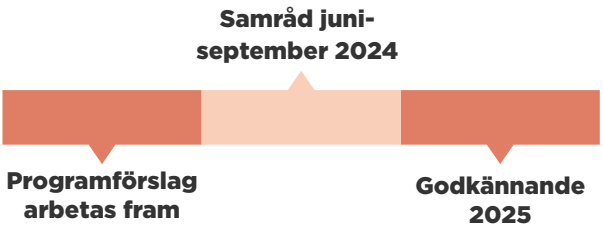
Samrådet om förslaget pågår 26 juni till 3 september. Under denna period har sakägare, allmänhet, andra intressenter och remissinstanser möjlighet att framföra sina synpunkter på förslaget.

Syftet med samrådet få in synpunkter på planprogrammet, fördjupa kunskapen om området och bredda kommunens beslutsunderlag. Efter samrådstidens slut sammanställs inkomna synpunkter och eventuella justeringar av programförslaget görs.

Godkännande av programmet

När planprogrammet anses klart tillstyrker Stadsbyggnadsnämnden programmet och Kommunfullmäktige fattar beslut om godkännande. Berörda meddelas om beslutet och beslutet visas även på kommunens webbplats.

Översiktlig tidplan



Planprogrammet bedöms godkännas 2025 och kommande två detaljplaner beräknas kunna antas under 2026/2027. Arbetet med detaljplanerna är påbörjat och själva utbyggnaden kommer sedan att pågå under en längre tid.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Ett genomförande av planprogrammet antas kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Det görs inte någon miljökonsekvensbeskrivning av planprogrammet, utan det görs i det fortsatta arbetet med detaljplaner. Kommunens tidiga bedömning är att miljökonsekvenserna inte är av sådan grad att de hindrar fortsatt planering av området.

Strandskydd

Programområdet berörs inte av strandskydd idag. När gällande detaljplaner upphävs eller ersätts med nya detaljplaner inträder strandskyddet till 100 m från strandlinjen. Upphävande av strandskydd behöver prövas i det fortsatta arbetet med detaljplaner.

Bilagor till planprogrammet

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Konsekvensanalys sociala perspektiv och barnperspektiv
- Grönstrukturutredning
- Naturvärdesinventering
- Stadsbildssanalys
- Arkeologi i Burgårdsparken
- Kulturmiljöunderlag
- Byggnadshistorisk utredning och konsekvensbeskrivning Valhallabadet
- Byggnadshistorisk utredning och konsekvensbeskrivning Scandinavium
- Kvalitetsprogram
- PM geoteknik och bergteknik
- MUR geoteknik
- Samrådsunderlag markmiljö, norr om Valhallagatan
- Samrådsunderlag markmiljö, söder om Valhallagatan
- Förutsättningsstudie dagvatten och skyfall
- PM Strandskydd

Längst bak i handlingen finns en förteckning över bilagorna med deras fullständiga namn och datum.

Innehåll

Planprocessen 4

Utgångspunkter 7

- Uppdraget 8
- Strategiska inriktningar 10
- Angränsande utveckling 12
- Området idag 15
- Sociala värden 18
- Grönstruktur och rekreation 20
- Trafik och mobilitet 22
- Kulturmiljövärden 24
- Miljö, hälsa och teknik 26

Programförslaget 29

- Från evenemangsområde till evenemangsstad 31
- Så skapas evenemangsstaden 33
- Bebyggelsen 40
- Grönstruktur och rekreation 45
- Trafik och mobilitet 48
- Miljö, hälsa och teknik 51

Konsekvenser 53

- Konsekvenser och avväganden 54
- Stads- och landskapsbild 56
- Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser 57
- Grönstruktur och rekreation 59
- Trafik och mobilitet 60
- Kulturmiljö 62
- Miljö, hälsa och teknik 64
- Ekonomiska konsekvenser 66

Genomförande 67

- Tidplan och genomförande 68
- Utbyggnadsordning 71
- Fördelning kostnader 73

Förteckning bilagor 75

Utgångspunkter

Här beskrivs uppdragets bakgrund och målsättningar tillsammans med andra av kommunens ställningstaganden som är viktiga för programförslaget. Avsnittet beskriver även vad som finns inom området idag och hur det används.

Uppdraget

Göteborgs Stad har som ambition att vara en konkurrenskraftig evenemangs- och besöksstad. För att möta behovet i en expansiv stad behövs en ny, modern multiarena och ett nytt centralbad med större kapacitet. Kommunfullmäktige har gett stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att planera för en ny arena, bad och sporthallar och utveckla området som blandstad.

Bakgrund och uppdrag

Göteborg har under flera decennier varit en framgångsrik evenemangsstad och besöksnäringen är viktig för staden. En av stadens strategier för just besöksnäringen är att området mellan Heden och Mölndalsån och från Ullevi till Liseberg, ska vara ett evenemangsområde, där ett brett utbud av idrott och nöjen samlas. För att Göteborg även fortsättningsvis ska vara en konkurrenskraftig och attraktiv evenemangsstad, både för göteborgarna och för andra besökare behöver området förnyas och utvecklas. Stadsbyggnadsnämnden har fått i uppdrag att ta fram ett planprogram för del av evenemangsområdet.

Inom programområdet ligger Scandinavium och Valhallabadet, som är viktiga för evenemangsutbudet, men som har både kapacitetsproblem och är i behov av omfattande renoveringar.

Stadsbyggnadsnämndens uppdrag

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2022-04-28 har Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att:

» Ta fram ett planprogram för arenor och stadsutveckling i del av evenemangsområdet

» Ta fram en detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan

» Ta fram en detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan

Riktlinjer från kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutade 2023-06-08 att ge kommunstyrelsen i fortsatt uppdrag att, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, Higab AB och Got Event AB planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, med placering av arenan på Valhallabadets tomt. Placeringen av arenan på Valhallabadets tomt innebär att badet rivs.

Nämndens uppdrag från kommunfullmäktige innebär i korthet att det ska planeras för en ny arena med annex samt expansion av Svenska Mässan, i den södra delen av området. Den nya arenan ska ersätta Scandinavium, som kommer att rivas. Området norr om Valhallagatan längs med Mölndalsån ska utvecklas som blandstad i kvartersstruktur ihop med utveckling av ett nytt centralbad. Inom området ska det också planeras för sporthallart. Burgårdsparken ska bevaras och utvecklas. Inom programområdet ska det även planeras för ökad förskole- och skolkapacitet.

Övergripande mål

De övergripande mål som Göteborgs Stad har formulerat för området är att:

» Bidra till att stärka Göteborg som en attraktiv och hållbar destination

» Skapa en attraktiv stadsmiljö för både besökare, boende och verksamma

» Bidra till mer välmående göteborgare

» Bidra till en hållbar ekonomisk utveckling för Göteborg och dess näringsliv

Programområdets läge och avgränsning

Programområdet ligger i centrala Göteborg, en kort promenad från centralstationen och den historiska stadskärnan inom vallgraven.

Programområdet är en del av evenemangsområdet. Det är drygt 18 hektar stort och avgränsas i norr av Ullevi, i öster av Mölndalsån och stadsdelen Gårda, i söder av Svenska mässan och i väster av bebyggelsen längs Skånegatan.

Centralstationen
Historiska stadskärnan
Evenemangs-området
Program-område
Central-stationen
Ullevigatan
Ullevi
Mölndalsån
Gårda
Skånegatan
Burgårdsparken
Sten Sturegatan
Heden
E6
Valhallagatan
Valhalla-badet
Scandi-navium
Kungsportsavenyn
Svenska mässan
Örgrytevägen
Göta-platsen
Kors-vägen
Liseberg

Strategiska inriktningar

I översiktsplanen för Göteborg anges visionen för hur kommunen ska utvecklas. Evenemangsområdet är utpekat som ett område för komplettering med bostäder, service och arbetsplatser. Målsättningen är att skapa en väl sammankopplad stadsdel där evenemang och vardagsliv får bästa möjliga förutsättningar att utvecklas och samverka.

Översiktsplanens strategier för en hållbar stad

Göteborg växer snabbt, med en förväntad befolkningstillväxt på 250 000 invånare till år 2050. Med fler människor som bor, besöker och verkar i staden ställs nya krav på system och funktioner som behöver tillgodoses. Särskilt behöver dessa omhänderta en omställning mot ett mer hållbart samhälle.

Kommunen vill skapa förutsättningar för att alla ska få leva ett gott liv i Göteborg och samtidigt överlämna en hållbar stad till kommande generationer. För att nå målet om en hållbar stad har tre strategier lyfts fram; planera för en nära, sammanhållen och robust stad.

En nära stad innebär korta avstånd mellan människor och de funktioner som behövs för vardagslivet. Fler kan klara vardagen genom att gå och cykla. Det innebär bland annat att innerstaden behöver utvidgas och stadens tyngdpunkter utvecklas.

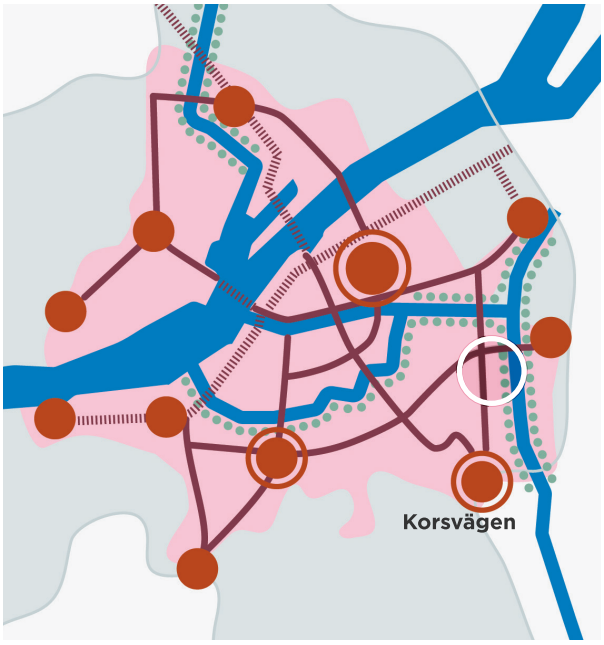
En sammanhållen stad handlar om att överbrygga såväl fysiska som mentala och sociala barriärer. En stad som hänger ihop med kontinuerliga gator och offentliga rum som är till för alla gör att människor möts och får bättre förutsättningar för jämlika livschanser.

En robust stad har motståndskraft och anpassningsförmåga för att möta utmaningar. En hälsosam livsmiljö, ett stabilt infrastruktursystem liksom identitet och kultur är värdefulla resurser för robusthet.

Utvecklingsstrategi för innerstaden

Översiktsplanens utvecklingsstrategi för innerstaden innebär att stadskärnan ska vidgas så att fler får möjlighet att ta del av dess utbud och resurser. Evenemangsområdet ska bli en del av den framtida utvidgade stadskärnan.

Genom att utvidga stadskärnan och sprida de regionala flödena på fler noder avlastas de centrala delarna. Kring noderna är det viktigt att skapa en attraktiv innerstadsmiljö med service, arbetsplatser, kultur och bostäder.



Översiktsplanens inriktning för centrala Göteborg. Programområdets läge är markerat med en vit ring.

- Framtida stadskärna
- Nod för stadsutveckling
- Nod för stadsutveckling och station för Västlänken
- Stadslivsstråk
- Framtida stadslivsstråk
- Grönblå stråk

Innerstaden är det område i Göteborg där det råder störst brist på ekosystemtjänster. Den blågröna strukturen behöver utvecklas, det vill säga gröna stråk för gång och cykel knutna till vattendrag.

Översiktsplanens inriktning för blå och gröna stråk, större parker och naturområden. Programområdets läge är markerat med en vit ring.

Gröna samband och potential för en mer sammanhängande grön infrastruktur

Större parker

Kompletteringar i bebyggelsen ska stärka befintliga värden utifrån olika områdens karaktär, förutsättningar och en god gestaltad livsmiljö.

Utvecklingsstrategi för evenemangsområdet

Evenemangsområdet ska bli en del av en framtida utvidgad stadskärna. Inriktningen är hög täthet och funktionsblandning, kopplat till noder och stråk.

Området berörs främst av stadsutvecklingsnoden Korsvägen. Korsvägen har en särskild strategisk funktion med ett nytt stationsläge i pendeltågstrafiken i och med byggandet av Västlänken. Det innebär en potential för ett ökat stadsliv och funktion som stadsdelscentrum.

Området berörs även av två utpekade stadslivsstråk, Skånegatan och Levgrensvägen. Utvecklingen av stadslivsstråk ska bidra till en attraktiv stadsmiljö och stödja ett levande stadsliv med fokus på gående och upplevelser i ögonhöjd.

Området ingår i ett större, sammanhängande karaktärsområde längs Mölndalsån, ett område som är under stor förändring. En utmaning är att balansera ett högt exploateringstryck med kvalitativa offentliga rum och kopplingar till omkringliggande stadsdelar.

Evenemangsområdet är utpekat som ett område för komplettering. Målsättningen är att skapa en väl sammankopplad stadsdel där evenemang och vardagsliv får bästa möjliga förutsättningar att utvecklas och samverka. Kompletteringar ska ske så att bostäder, service och arbetsplatser blandas. Behov av kommunal service, friytor och offentliga platser ska också tas om hand.

Rekommendationer för evenemangsområdet

» Planera och utforma kompletteringar med Mölndalsåns potential och det omgivande stadslandskapet som självklara utgångspunkter.

» Omhänderta och utveckla kopplingar med fokus på gång och cykel i gröna stadsrum och längs Mölndalsåns blågröna stråk.

» Utveckla offentlig service, mötesplatser samt kvalitativa parker och grönområden.

» Gör ändringar och tillägg med ett respektfullt förhållningssätt till befintlig gestaltad livsmiljö, stadslandskapet, dess kulturvärden och den arkitektoniska helheten.

» Gestalta synliga storskaliga tillägg med hög arkitektonisk kvalitet.

Angränsande utveckling

I nära angränsning till programområdet pågår flera projekt som kommer få direkt påverkan på Evenemangsområdet. Större projekt som särskilt påverkar programområdet är byggandet av Västlänken och den nya stationen vid Korsvägen, samt planprogrammet för Gårda i öster.

Station Korsvägen

Korsvägen är redan idag en viktig knutpunkt för kollektivtrafik. Efter Västlänkens färdigställande blir även regiontåg tillgängliga här. Flera olika uppgångar från Västlänken kommer anläggas. Trafikmiljön kommer förändras för samtliga trafikslag, med högre prioritet för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Tillkomsten av Korsvägens station kommer leda till ökade gångflöden och lägre kapacitet för biltrafik, vilket ger förutsättningar för en omdaning av Skånegatan.

Ur detaljplan för Västlänken, station Korsvägen.
Illustration: White arkitekter. Källa: goteborg.se

Engelbrektslänken

Engelbrektslänken är en ny spårvägsförbindelse i Engelbrektsgatan mellan Södra Vägen och Skånegatan. För att förbättra framkomligheten för cyklister planeras också en cykelväg längs Engelbrektsgatan.

Engelbrektslänken. Illustration: AL studio, 02 landskap.
Källa: goteborg.se

Planprogram för Gårda

Programmet ska ta ett helhetsgrepp om Gårdas utveckling mot en mer levande och blandad stadsdel med starkare kopplingar till övriga staden. Arbetet med planprogram för Gårda och evenemangsområdet samordnas. Bland annat samordnas frågor som rör trafikföring, kopplingar över Mölndalsån, parkering, kommunal service och tidplan.

Vy över Gårda. Foto: Magnus Brink. Källa: Göteborgs stads mediabank

Detaljplan för Smålandsgatan

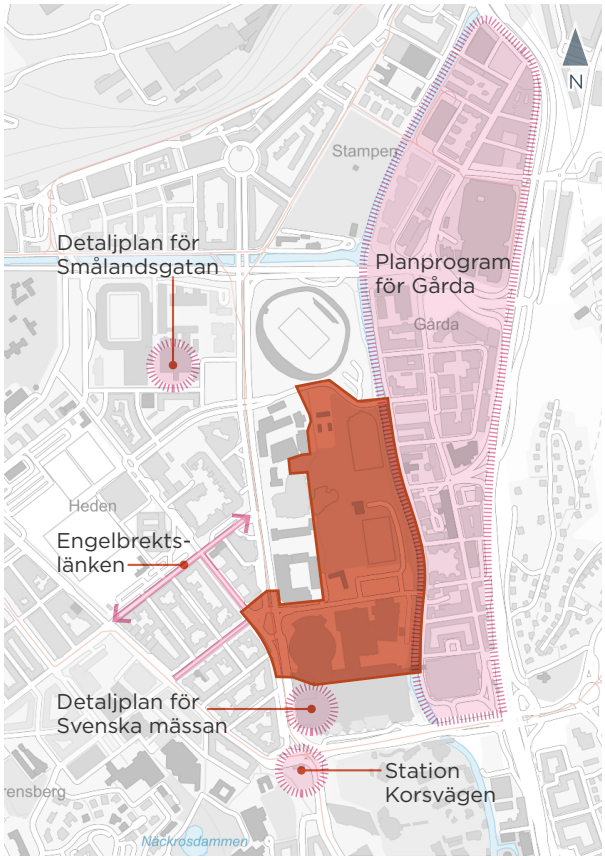
Detaljplanen möjliggör förtätning med bostäder och utveckling av befintliga verksamheter inom rättsväsendet.

Ur detaljplan för Smålandsgatan.
Illustration: Kanozi arkitekter. Källa: goteborg.se

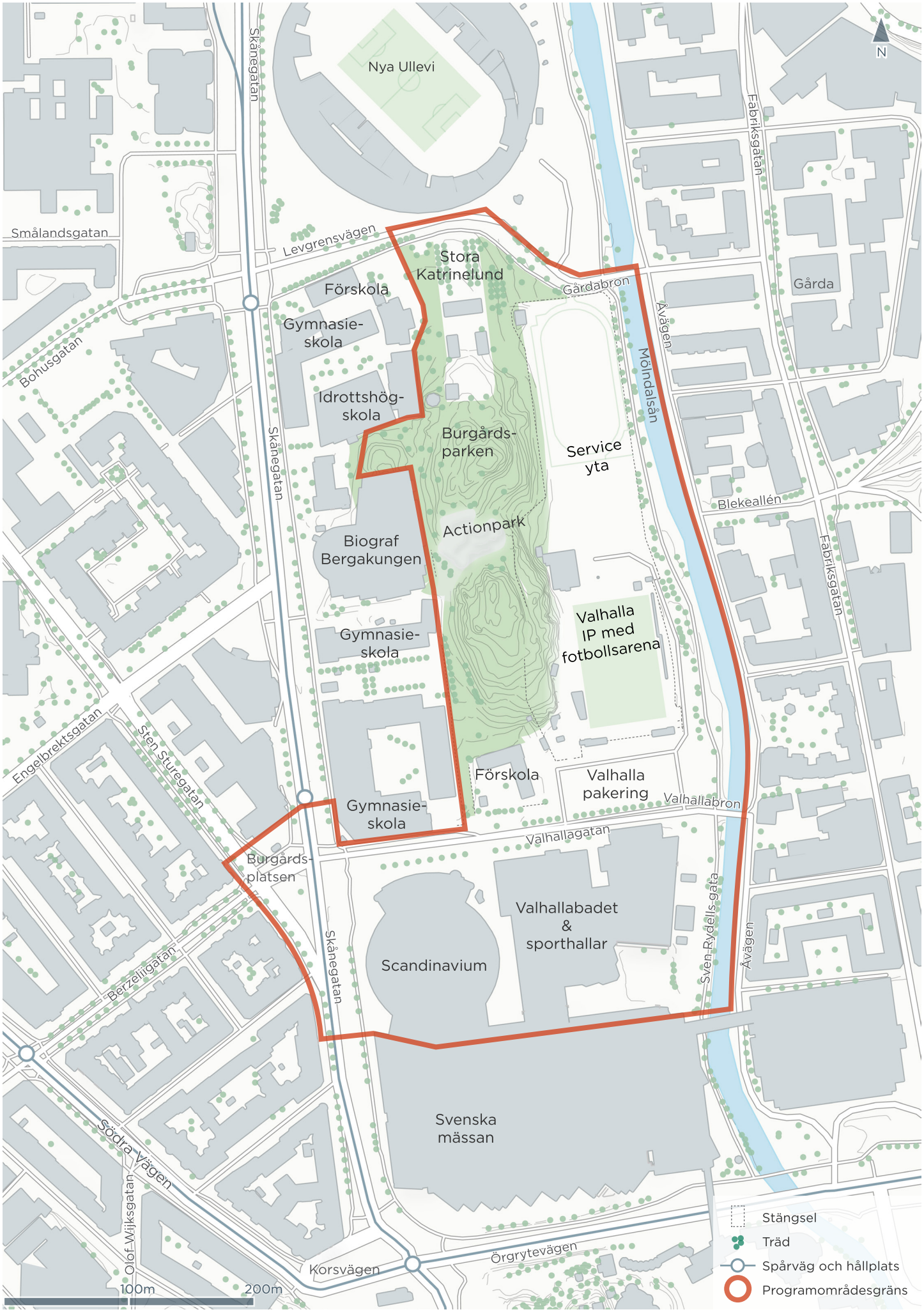
Detaljplan för Svenska mässan

Detaljplanen ska göra det möjligt att bygga ett nytt höghus som förnyar och markerar Svenska mässans entré mot Korsvägen. Detaljplanen ska också bidra till en mer inbjudande miljö mellan Svenska mässan och Korsvägen. Detaljplanen föreslår en byggnad som är väsentligt mycket högre än befintliga. byggnader

Ur detaljplan för Svenska mässan.
Illustration: Tham & Videgård. Källa: goteborg.se



Karta som visar pågående och planerad utveckling runt programområdet, som är markerat med rött.



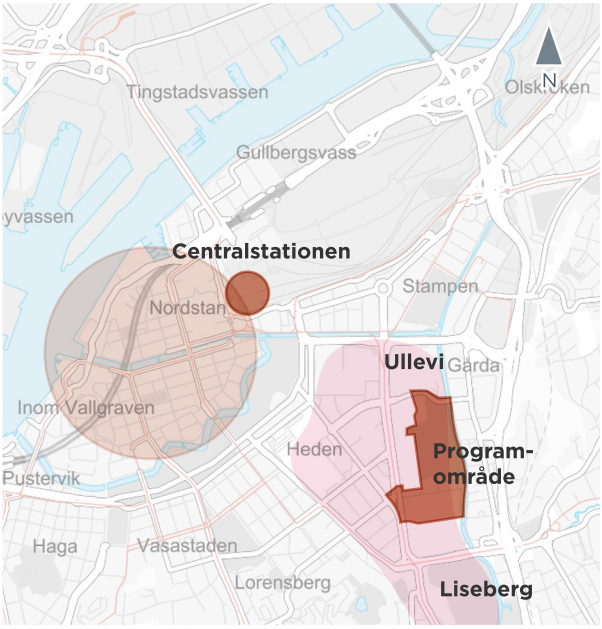
Karta över programområdet

Området idag

Programområdet är en del av Göteborgs evenemangsområde där några av stadens största och populäraste besöksmål ligger samlade. Här finns Scandinavium, Valhalla idrottsplats, sporthallar och Valhallabadet. Tidvis lockar evenemang och aktiviteter tusentals människor, andra tider upplevs området öde.

Läge, landskap och omgivning

Programområdet är en del av evenemangsområdet, känt bland Göteborgarna och besökare utifrån för sina stora och populära besöksmål. Här finns Ullevi, Liseberg, Svenska mässan, Universeum och Världskulturmuseet. Inom själva programområdet ligger bland annat Scandinavium och Valhallabadet.



Karta som visar programområdets läge i staden.

Den historiska stadskärnan
Centralstation
Evenemangsområdet
Programområdet

Evenemangsområdet särskiljer sig i staden genom de stora arenorna och ytor som stundtals ska kunna hantera stora flöden av människor. I angränsande områden är strukturen en annan. Gårda i öster består av blandstad med gamla, före detta fabrikslokaler, kontorskomplex och bostäder. Området väster om Skånegatan består av klassisk tät kvarterstad.

Programområdet ligger i den långsträckta dalgången längs Mölnalsån. Programområdet är förhållandevis flackt, bortsett från Burgårdsparkens höjdrygg i väster. Burgårdsparken består till största delen av kuperad naturmark med ädellövträd. I parkens mitt finns en actionpark som är välbesökt av ungdomar. I Burgårdsparkens norra del ligger Stora Katrinelunds landeri, ett gammalt jordbruk med herrgårdsliknande miljö, som numera används för utbildning.

Mölndalsån är en potential och kvalitet i området med grönska och utblickar mot Gårda. Vattendraget fyller en ekologisk funktion och är präglat av historisk och pågående användning. Marken mellan Burgårdsparken i väst och Mölndalsån i öst används för idrottsverksamhet, som serviceyta för evenemang på Ullevi och Scandinavium och till parkering.

Områdets historiska utveckling

Göteborg grundlades som en befäst försvars- och handelsstad år 1621. På den tiden var vattenvägarna viktiga transportleder. Programområdets läge vid Mölndalsån var gynnsamt för produktion av varor, som enkelt kunde transporteras vattenvägen direkt in i staden, innanför vallgraven.

Inom programområdet etablerades tidigt två landerier med jordbruk, Burgården i söder och Stora Katrinelund i norr. Landerisystemet upplöstes vid sekelskiftet 1900 och under första halvan av 1900-talet präglas området till stor del av tillfälliga användningar, som nödbostäder, koloniområde och friluftsteater. Burgårdsparken och de omgivande friytorna användes av omgivande skolor till både lek och utegymnastik och på 1940-talet tillkom ett daghem. Områdets utveckling som idrottscentrum började på 1950-talet med Valhallabadet och Ullevi, följt av Valhalla IP och Valhalla sporthallar på 60-talet och Scandinavium på 70-talet.

Katrinelunds landeri. Foto: Cecilia Fors. Källa: goteborg.se.

Scandinavium, vy från Skånegatan. Källa: higab.se

Valhallabadets entré. Foto: Sigrid Boëthius Väärt, Wsp.

Valhalla IP med Burgårdsparken i fonden.
Bildkälla: higab.se.

Verksamheter

Vid korsningen Skånegatan och Valhallagatan ligger Scandinavium, en multiarena från 1971. Arenan tar emot upp till 14 000 besökare. Längre in på Valhallagatan ligger Valhalla sporthallar och Valhallabadet. Valhallabadet från 1956 är ett av Skandinaviens största inomhusbad med nära en halv miljon besökare per år. Söder om, och i direkt anslutning till Scandinavium och Valhallabadet, ligger Svenska mässan, en mäss-, och hotellanläggning.

På norra sidan av Valhallagatan finns också en stor allmän parkering och Valhalla idrottsplats med en modern fotbollsarena med en publikkapacitet på 4000 besökare och en löparbana.

Mölndalsån, vy åt sydöst, mot Gårda. Foto: Sigrid Boëthius Väärt, Wsp.

Actionpark i Burgårdsparken.
Foto: Elisabet Ejeborn, Göteborgs Stad.

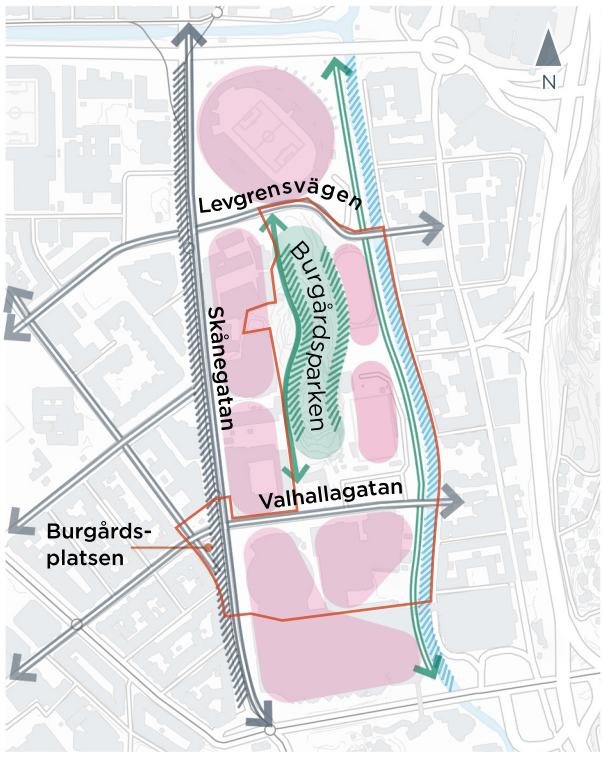
Inhägnad serviceyta mellan Burgårdsparken och Mölndalsån, söder om Ullevi. Foto: Sigrid Boethius Väärt, Wsp.

Karta som visar nuvarande verksamheter inom och intill programområdet.

Byggnad

Anläggning

Byggnad/anläggning utanför programområdet



Karta som visar kopplingar och barriärer inom och i anslutning till programområdet.

Viktiga kopplingar för gång och cykel

Barriärer

Längst upp i den norra delen av programområdet ligger Stora Katrinelunds landeri, som numera hyser en trädgårdsutbildning. Öster om landeriet finns en inhägnad serviceyta som används vid evenemang på Ullevi och Scandinavium. Inom ytan finns också Valhalla idrottsplats löparbana. Inom seviceytan låg tidigare daghemmet som uppfördes på 1940-talet. Byggnaden flyttades på 1960-talet till norra sidan av Valhallagatan och används även idag som förskola.

Samband och barriärer

Inom programområdet finns få kopplingar och flera barriärer, framförallt i öst-västlig riktning.

Skånegatan fungerar som in- och utfart till området. Valhallagatan och Levgrensvägen kopplar området till Skånegatan och den historiska stadskärnan i väster, och med broar över Mölndalsån till Gårda i öster.

Skånegatan, Valhallagatan och Levgrensvägen är de stråk som idag är bäst sammankopplade med andra stråk i staden. Där rör sig större flöden med människor till fots och det är attraktiva lägen för publika verksamheter, som bidrar till livfulla stadsmiljöer.

I Burgårdsplatsen möts flera starka stråk för kollektivtrafik, gång och cykel såväl som biltrafik. Detta skapar potential för en attraktiv platsbildning men ställer även höga krav på utformning då många funktioner ska samverka på ytan.

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

Ett flertal barriärer finns i området främst i öst-västlig riktning. Burgårdsparken utgör en barriär i med sina stora nivåskillnader, Mölndalsån med få broar och Skånegatan med sina höga trafikflöden och få korsningspunkter. Instängslade områden och de storskaliga anläggningarna såsom Ullevi, Scandinavium och Valhallabadet skapar också barriärer i området.

Sociala värden

Många förknippar området med storskaliga arenor, underhållning och evenemang, men där finns också mycket annat som är viktigt i människors vardagsliv, som förskola, sporthallar och Burgårdsparken. Den allmänna bilden av området är förhållandevis positiv, även om det upplevs som att det inte hänger samman med resten av staden och på vissa ställen upplevs det som otryggt.

Analys av sociala värden och behov

En social konsekvensbeskrivning och barnkonsekvensanalys genomförs integrerat med arbetet med planprogrammet. Syftet är att beskriva vilka sociala värden och behov som finns. Analysen görs med stöd av dialoger och trygghetsvandringar, statistik, platsbesök och workshops med tjänstepersoner från Göteborg stad. Det har även genomförts ett dialogmöte med skolbarn.

Identitet och sammanhang i staden

Programområdets identitet präglas i stor utsträckning av de stora målpunkterna för evenemang och idrott. I medborgardialog om framtidens evenemangsområde framkommer att området främst förknippas med underhållning, evenemang och publiksport. Det framkommer en förhållandevis positiv bild och att evenemangen är samlade, mitt i stan och lättillgängliga. Samtidigt upplevs området också som outnyttjat, lite dött, rörigt och inte särskilt tryggt. Många upplever att området är dåligt sammankopplat med resten av staden, trots att det rent geografiskt ligger centralt samt att det finns få anledningar och få sätt att ta sig genom och runt i området idag.

Inga bostäder men stor dagbefolkning

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

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

Stort behov av samhällsservice

I Centrum finns utmaningar med att tillhandahålla tillräcklig samhällsservice för befolkningens behov. Detta gäller särskilt vid förtätning med nya bostäder. Det finns ett behov av att etablera fler boenden med särskild service, boendealternativ för äldre, familjecentraler och öppna förskolor. Att säkerställa utrymme för förskolor och skolor är viktigt då det, även om det bor få barn i centrum, ändå tidvis är svårt att få förskoleplats.

I programområdet finns en förskola och i programområdets närhet finns ytterligare två förskolor. Generellt i Centrum har förskolegårdarna svårt att nå upp till stadens riktlinjer för utemiljöer på grund av storlek och utsatta lägen. Den geografiska tillgängligheten till förskola är god, både i programområdet och i närliggande områden. Tillgängligheten till grundskola är sämre. I anslutning till programområdet finns flera gymnasieskolor. I nära anslutning till programområdet ligger också Idrottshögskolan.

Foto: Thomas Johansson. Källa: Göteborgs Stads mediabank.

Stora målpunkter, ojämna flöden och avsaknad av stadsliv

De många målpunkterna är viktiga mötesplatser för både boende och besökare. Arenorna bidrar till en levande stadsmiljö vid pågående evenemang, men i övrigt utgör de glesbefolkade miljöer som kan upplevas öde och otrygga. Valhallabadet, Valhalla sporthallar och Vallhalla IP fotbollsarena har ett mer jämt besöksflöde och för människor dagligen till området.

De flesta som besöker området gör det på grund av evenemangsrelaterade aktiviteter. Området upplevs sakna stadsliv med caféer och restauranger. Likaså önskas fler platser där man inte behöver betala för att vara.

I en undersökning som fokuserar på önskemål för ny arena beskrivs att många uppskattar den variation av evenemang som finns på Scandinavium idag. Valhallabadet används både av elitidrottare, motionärer och för skolundervisning. I dialog med närliggande grundskola lyfts att kapaciteten för idrottsundervisning på Valhallabadet inte är tillräcklig.

Burgårdsparken och skateparken Actionparken är viktiga målpunkter. Actionparken används av unga från hela regionen. I anslutning till programområdet ligger Bergakungens biograf som också utgör en målpunkt för besökare.

Foto: Frida Winter. Källa: Göteborgs Stads mediabank.

Parker och rekreation

Programområdet är också en plats där man tränar och promenerar och har sin vardag. Burgårdsparken är en mycket viktig grönyta i programområdet. Det är den enda större grönytan mellan Avenyn och E6.

Foto: Stadsmiljöförvaltningen. Källa: goteborg.se.

Inom programområdet kan tillräcklig nåbarhet till stadsdelspark uppnås förutsatt att Burgårdsparken utvecklas. Däremot är det brist på bostadsnära park i södra delen av programområdet samt inom hela Gårda. Stråket längs Mölndalsån är en viktig resurs med stor social potential, men saknar vistelsekvaliteter och är för smalt för att utvecklas till en bostadsnära park. Den tidigare områdeslekplatsen i Burgårdsparken har till stor del tagits bort. Detta gör att det råder brist på områdeslekplats inom programområdet samt i angränsande Gårda.

Området har flera ytor som tidvis används aktivt, likt den inhägnade serviceytan. I arbetet med sociala konsekvenser och barnkonsekvenser har flera dialogparter uttryckt att det gör att områden upplevs som underutnyttjat och delvis otryggt.

Vissa områden upplevs otrygga

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

Miljöerna runt Katrinelundsgymnasiet upplevs delvis som otrygga och stökiga, särskilt skolområdets baksida.

Grönstruktur och rekreation

Programområdet erbjuder en möjlighet till naturnära rekreation i en stadsmiljö där det annars är låg tillgång till park- och naturmark. Burgårdsparken och Mölndalsåns blågröna stråk har stora kvaliteter och kommer få en än större betydelse när området omvandlas för fler boende och besökare.

Grönstruktur och landskapskaraktär

De huvudsakliga landskapselementen inom programområdet är Burgårdsparkens, Mölndalsåns å-rum och ett antal alléer.

Burgårdsparken

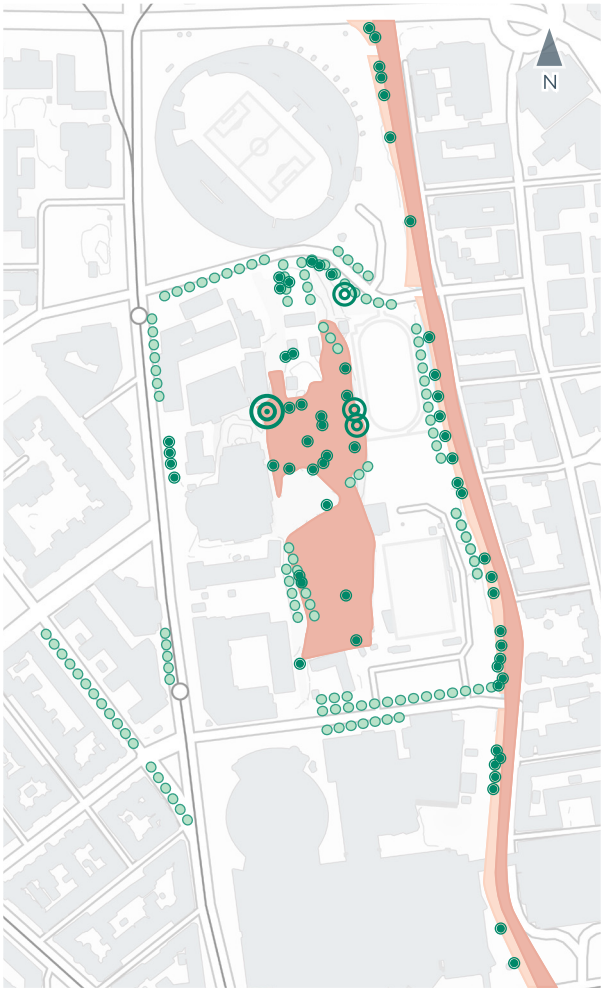
Burgårdsparken har en yta om cirka 3,5 ha. Parken utgörs av en långsträckt höjdrygg med två tydliga toppar och är till stor del bevuxen med lövträd, varav en stor del ädellövträd. Ett system av gångvägar löper i främst nord-sydlig riktning i parkens utkanter. Till parkens centrala delar är tillgängligheten sämre på grund av topografin och avskurna gångstråk. Mellan de två höjderna ligger Burgårdens skatepark, en viktig målpunkt i parken som lockar många besökare. Längst norrut i parken ligger Stora Katrinelunds landeri med en fruktlund och odlingar.

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

I parkens södra del låg tidigare en lekplats. Om en stadsdelslekplats kan tillskapas inom parkytan kommer nåbarhet till lekplats inom 1000 m vara tillgodosedd inom både programområdet och intilliggande stadsdelar.

Mölndalsåns blågröna stråk

Utmed programområdet är Mölndalsåns östra sida hårdgjord med kaj. Den västra sidan av å-stråket, inom programområdet, är ett av få områden längs Mölndalsån som delvis har en befintlig fungerande ekologisk kantzon med uppvuxen vegetation och en varierad strandlinje. Strandzonen med både större



Karta som visar natuvärden.

Naturvärdesklass 3
Naturvärdesklass 4
Biotopskyddad allé
Jätteträd
Träd äldre än 200 år
Hålträd

och mindre träd erbjuder en variation av livsmiljöer för olika djur och växter och är även viktig för Mölndalsåns vattenkvalitet. Det är därför viktigt att värna och utveckla befintligt grönstråk.

Ett välanvänt gång- och cykelstråk löper genom grönstråket. En omdisponering av gång- och

Eken som är ett jätteträd, med en stamdiameter större än en meter i brösthöjd. Foto: Sigrid Boëthius Väärt, Wsp.

cykelstråket skulle behövas för att minska konflikter mellan fotgängare och cyklister. Å-stråket skulle även behöva utvecklas med sociala kvaliteter såsom mötesplatser för att uppnå sin potential som blågrönt stråk. Kantzonens bredd varierar idag från 10 m till drygt 30 m. Översiktsplanens rekommendation är att kantzonen bör vara minst 13 m bred och bredare där det är möjligt, för att rymma både fredade ekologiskt funktionella zoner, gång- och cykelstråk, och vistelsekvaliteter.

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

Naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts under vår och sommar 2023. Områdets naturvärden är främst knutna till Burgårdsparkens ädellövträd och till å-stråket. Naturvärden klassas på en skala från 1 till 4, där 1 är det högsta värdet. Parken och själva ån bedöms ha naturvärdesklass 3, ett påtagligt naturvärde och å-stråket på land bedöms ha naturvärdesklass 4, visst naturvärde.

Skyddade naturvärden

I området finns flera trädrader som omfattas av det generella biotopskyddet för alléer, enligt 7 kap. miljöbalken. Biotopskyddade trädrader bör i möjligaste mån bevaras och det krävs dispens för att ta bort träd.

Ett stort antal träd inom området uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd. Dessa utgörs av en ek som är ett jätteträd, med en stamdiameter större än en meter, tre träd som bedöms vara äldre än 200 år och 62 hålträd med en stamdiameter större än 40 cm. Det krävs samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för att ta bort särskilt skyddsvärt träd.

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

Den grönskande kantzonen längs Mölndalsån. Foto: Sigrid Boëthius Väärt, Wsp.

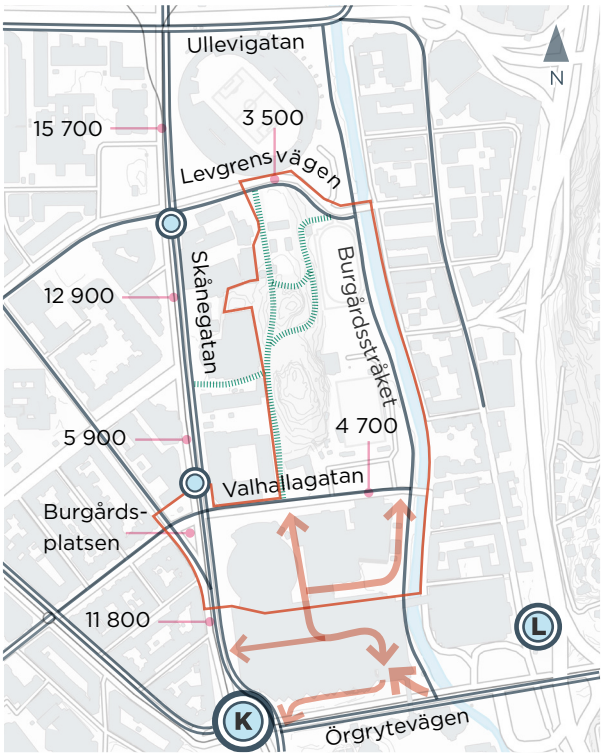
Trafik och mobilitet

Området kännetecknas av få kopplingar, gatu-, gång och cykelstråk, men också av mycket god tillgång till kollektivtrafik. Det är höga gångtrafikflöden mellan hållplatser, verksamheter, bostäder och butiker.

Få kopplingar inom området

Programområdet nås huvudsakligen från Skånegatan och Gårda via Valhallagatan och Levgrensvägen, eller via Burgårdsstråket, som är ett viktigt gång- och cykelstråk utmed Mölndalsån, från Ullevigatan i norr till Örgrytevägen i söder.

Det finns två broar över Mölndalsån, Gårdabron och Valhallabron. Inom programområdet finns få gatu-, gång- och cykelstråk. Valhallagatan sträcker sig i öst-västlig riktning. I nord-sydlig riktning saknas gatukoppling helt.



Karta som visar nuvarande gång- och cykelstråk, kollektivtrafik och fordonsflöden.

- Hållplats/station
- Pendelcykelstråk
- Cykelvägnät
- 1000 Flöden motorfordon
- Godstrafik
- Gångstråk utöver det övriga gatunätet

God till gång till kollektivtrafik

Det finns god tillgång till kollektivtrafik i programområdets närhet. Skånegatan trafikeras av flera spårvagnslinjer och inom ett kort gångavstånd finns både Lisebergs station och Korsvägen som ger tillgång till pendeltåg, spårvagn och regionala och lokala busslinjer. Efter Västlänkens färdigställande kommer Korsvägen även ge tillgång till regiontåg.

Gång och cykel

Fotgängare och cyklister är hänvisade till gångbanor och cykelbanor utmed gatunätet samt till gångbanor genom Burgårdsparken. Till vardags sker de huvudsakliga gång- och cykelflödena mellan Burgårdsskolan, Valhallabadet, Gårda, Burgårdsparken och omkringliggande hållplatser, butiker och bostäder. Vid evenemang blir det större flöden under kort tid, vilket sker flera gånger i veckan.

Programområdet kopplas också ihop med innerstaden, södra och sydöstra Göteborg genom det övergripande cykelvägnätet och pendelcykelnätet utmed bland annat Skånegatan. Särskilt trafikerad är Burgårdsstråkets cykelbana längs Mölndalsån.

På både Gårdabron och Valhallabron är utrymmet för gång och cykel mycket smalt.

Biltrafik och godsflöden

Motorfordonstrafik, inklusive godstrafik kommer till området främst från E6 via Ullevimotet, Gårdamotet eller Örgrytemotet. Skånegatan och Örgrytevägen kopplar samman det övergripande gatunätet och fungerar både som genomfart och uppsamlingsgata för målpunkter i området.

Nuvarande flöden på Valhallagatan påverkas av den pågående ombyggnaden av Korsvägen och av att Örgrytemotet inte är återställt.

Scandinavium, sporthallarna och Valhallabadet genererar visst dagligt godsflöde och vissa högre flöden vid evenemang. Merparten av områdets godsinflöde står Svenska mässan för, som tar in gods via sin infart från Örgrytevägen. Utfart sker till Valhallagatan, direkt öster om Scandinavium eller via Sven Rydells gata vid Mölndalsån. Där sker även avfallshantering.

Parkering

Parkeringsytorna Valhalla och Valhalla idrottsplats är de största parkeringsytorna med totalt cirka 520 platser. Parkeringen Valhalla Idrottsplats, ca 250 platser, är belägen på södra halvan av serviceytan. Parkeringen är temporär och är tidvis avstängd, främst under sommarperioden då ytan används för Ullevis verksamhet. En stor del av de bilburna besökarna parkerar i parkeringsanläggningar utanför området. Angöring och korttidsparkering finns längs Valhallagatan. Cykelparkeringar finns mer utspritt. De flesta platserna, cirka 310 stycken, finns vid entréer längs Valhallagatan. Bussparkering för evenemangsbussar finns utanför Scandinavium samt strax utanför programområdet, på Åvägen i Gårda.

Trafiksystem i förändring

Västlänkens station Korsvägen och Lisebergs station är viktiga knutpunkter. När de färdigställs kommer gång- och cykelflöden öka till och genom området. Gatunätet i anslutning till programområdet kommer att förändras vilket leder till lägre kapacitet för biltrafiken samt att färdvägarna ändras. Tillkommande gång- och cykelbanor kommer leda till ökad kapacitet och fler färdvägar för oskyddade trafikanter.

Förändringen av Korsvägen kan på lång sikt medföra en risk för att Valhallagatan används som en smitväg, med ökade trafikflöden som följd, om ingen åtgärd vidtas.

Göteborgs Stad har som ambition att Örgrytvägen, söder om Svenska mässan, ska gestaltas om från en genomfartsgata till en stadsgata. En ny in- och utfart för godstrafik till Svenska mässan utreds och kvaliteten på gång- och cykelstråk behöver förbättras.

Burgårdsstråkets gång- och cykelväg. I fonden skymtar Valhallabron över Mölndalsån. Foto: Sigrid Boëthius Väärt, Wsp.

Valhallagatan. Foto: Göteborgs Stad.

Korsningen Skånegatan-Valhallagatan. Foto: Göteborgs Stad.

Kulturmiljövärden

Programområdet innehåller många olika lager av kulturhistoriska värden, från förhistoriska gravar till moderna evenemangs- och sportarenor. Programområdet angränsar till riksintressena Göteborgs innerstad respektive Gårda. Inom området finns Stora Katrinelunds landeri som både är riksintresse och byggnadsminne.

Riksintresse för kulturmiljövården

Programområdet berörs av riksintressen för kulturmiljövården. Riksintressen för kulturmiljövården är sammanhängande kulturmiljöer av stor betydelse ur ett nationellt perspektiv. De ska skyddas mot åtgärder som innebär påtaglig skada på de värden som ligger till grund för anspråket som riksintresse.

I väster angränsar programområdet till riksintresset Göteborgs innerstad, som beskrivs som ett av de förnämsta exemplen på 1600-talets stadsanläggnings- och befästningskonst och stadsbyggande under 1800- och 1900-talen. Den nyklassicistiska stenstaden är ett uttryck för det tidiga 1800-talets nydaning. Stenstaden sträcker sig från stadskärnan till Skånegatan. Inom programområdet är Stora Katrinelunds landeri värdebärare för riksintresset Göteborgs innerstad, då resterna av landerierna är intressanta uttryck för 1600- och 1700-talets fästningsstad.

Karta som visar klassade kulturmiljövärden av störst betydelse för planprogramnet. Gränser är ungefärliga.

- Område av riksintresse för kulturmiljövården.
- Landeriets marker sträckte sig till ån. Landerierna är värdebärande för riksintresset Göteborgs innerstad.
- Gravar och offerplats
- Byggnadsminne
- Särskilt kulturhistoriskt värde

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

Särskilt värdefulla kopplingar och fronter att värna

Den öppna ytan mellan Stora Katrinlund och ån ger en värdefull kontakt mellan landeriet och den historiska vattenvägen utifrån riksintresset. Mölndalsåns vattenrum med Gårdas småskaliga miljöer mot ån är en känslig miljö av stort värde för riksintresseområdet Gårda. Vid Burgårdsplatsen möter evenemangsområdet den äldre stenstaden.

Stora Katrinelund, huvudbyggnad samt flyglar.
Foto: Stefan Edetoft. Källa: Göteborgs stadsmuseum.

Byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde

Landeriet Stora Katrinelund

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

Valhallabadet

Planerna på ett idrottscentrum i den här delen av staden startade på 1940-talet. Valhallabadet invigdes i december 1956. Byggnaden är ritad av Nils Olsson och är en modernistisk anläggning med höga arkitektoniska och konstnärliga värden. Valhallabadet var vid invigningen Skandinaviens största och mest tekniskt moderna badhus. Valhallabadet är upptagen i stadens program för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse där Nils Wedels mosaikutsmyckningar beskrivs definiera byggnaden som en ikon för femtiotalets badideal.

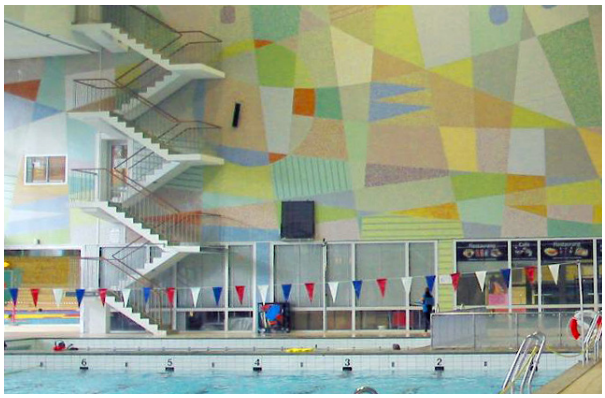
Scandinavium

Idén om en rund arena vid korsningen Valhallagatan och Skånegatan fanns med redan i de tidiga planerna från 1940-talet. Scandinavium byggdes till stadens 350-årsjubileum och invigdes 1971. Byggnaden ritades av Poul Hultberg och uppfördes som en helt fristående byggnad. Den blottade konstruktionen, upprepningen av fasadmotiven och fasadmaterialen betong och kraftigt trapetsprofilerad plåt hör till dess främsta karaktärsdrag.

Scandinavium är upptagen i stadens program för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och benämns som en karaktäristisk siluett i stadslandskapet. Den byggnadstekniska konstruktionen som ger taket sin dubbelkrökta bågformade är ovanligt förekommande i Sverige.

Fornlämningar

I samband med en arkeologisk undersökning sommaren 2023 har fornlämningar påträffats i Burgårdsparken. Det rör sig om gravar och en offerplats



Valhallabadets prisbelönta mosaikvägg.
Foto: Sanja Peter. Källa: Göteborgs stadsmuseum.

Scandinavium stax efter invigning. Fotograf okänd.
Källa: Göteborgs stadsmuseum.

från förhistorisk tid, uppe på den södra höjden. Gravarna dateras till vikingatid. Möjligtvis kan den ena graven dateras till vendeltid. Offerplatsen kan vara samtida med gravarna eller möjligtvis från den äldre järnåldern.

Även andra fynd har gjorts i Burgårdsparken. Ett senare stadslager har påträffats, med fynd av ostindiskt porslin, en ovanlig pipa och rester efter övergiven bebyggelse. Ytterligare en lämning efter en byggnad har påträffats i form av en stengrund med fynd av porslin, rödgods med mera.

Fornlämningarna är skyddade av kulturmiljölagen och det krävs arkeologiska förundersökningar vid fortsatt exploatering av området. Arbete med detta pågår. Utöver fornlämningarna finns andra kulturhistoriska lämningar, som stenmurar och husgrunder.

Miljö, hälsa och teknik

I den fortsatta planeringen och utvecklingen av området behöver vattenkvalitet och översvämningsrisker, markföroreningar, buller och luftkvalitet hanteras. Lera påverkar grundläggning inom hela området och närmast Mölndalsån kan stabilitetshöjande åtgärder behövas.

Dagvatten

Inom programområdet finns två olika ledningssystem som tar hand om dagvatten, duplikat respektive kombinerat ledningsnät. I det duplikata nätet avleds dagvatten i dagvattenledningar med utlopp i Mölndalsån. I det kombinerade nätet avleds dagvatten tillsammans med spillvatten till Ryaverket. Programområdets avrinningsområde till Mölndalsån är idag cirka 8,3 ha stort.

Dagvattenavledning ska kunna ske från programområdet utan att orsaka översvämning vid dimensionerande regn.

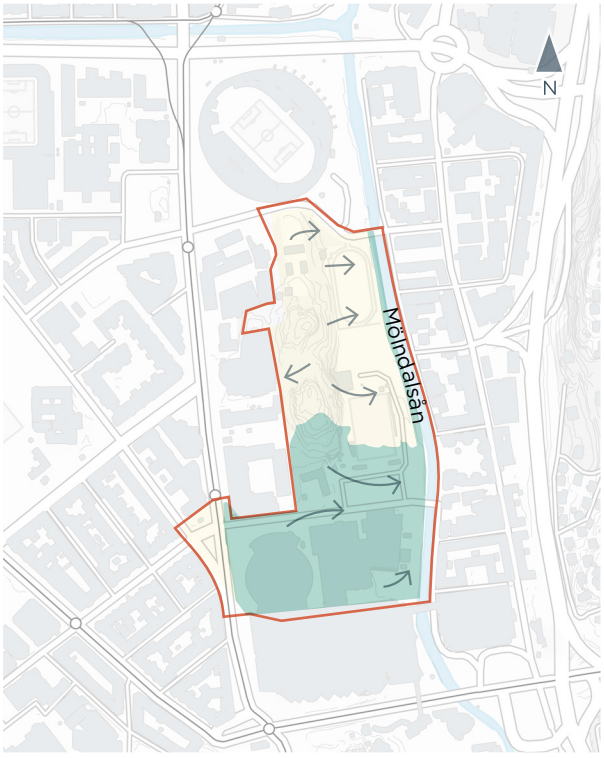
Mölndalsån omfattas av miljökvalitetsnormer

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

Dagvatten bör hanteras i öppna, ytliga lösningar. Det bedöms svårt att skapa större samlande dagvattenanläggningar inom programområdet eftersom det förutsätter att dagvatten kan ledas dit och vidare med självfall. Underjordiska lösningar bör undvikas för att inte riskera behov av att pumpa dagvattnet.

Markavvattningsföretag

Mölndalsån är ett markavvattningsföretag och det finns begränsningar för bland annat utloppsflödet. Parallellt med programarbetet pågår arbete för att se över möjligheterna att styra flödet i Mölndalsån för att skydda närliggande områden mot översvämning.



Karta som visar vilka områden som dagvatten avleds från till Mölndalsån respektive Ryaverket.

Befintligt avrinningsområde som avleds till Mölndalsån

Befintligt avrinningsområde som avleds i kombinerat nät till Ryaverket

Ytledes rinnvägar

Det kan vara relevant att ompröva markavvattningsföretagets nytta för fastighetsägare och VA-huvudmän. Landskapet kring Mölndalsån har förändrats och sannolikt även syftet med markavvattningsföretaget.

Översvämningsrisker

Programområdet är utsatt för översvämningsrisk på grund av tre väderhändelser:

» Höga havsvattennivåer som orsakas av lågtryck och innebär att vattenmassor trycks upp i Mölndalsån.

» Höga flöden i Mölndalsån efter långa perioder av regn eller vid snösmältning.

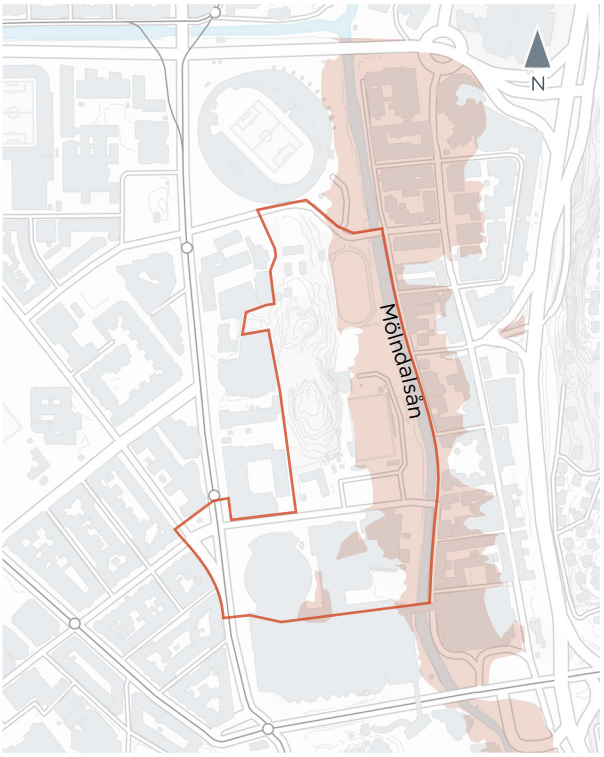
» Skyfall, då dagvattensystemet inte kan ta hand om nederbörden och stora mängder avrinner ytledes och samlas i lågpunkter.

För att minska risken för skador vid höga havsnivåer och höga flöden i Mölndalsån så ska mark och byggnader höjdsättas enligt Göteborgs Stads gällande planeringsnivåer.

Skyfall

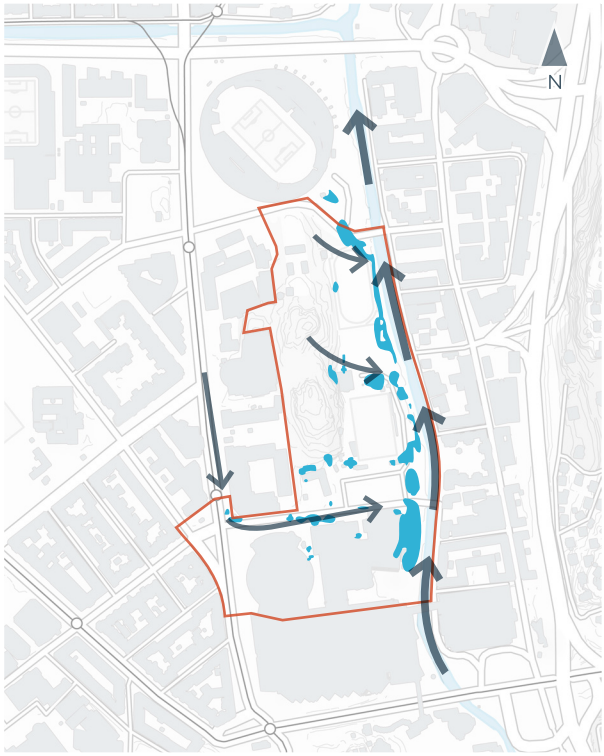
Vid skyfall samlas en volym om cirka 1700 m³ inom programområdet. Flödet vid skyfall följer i stort sett gatorna. Från Burgårdsparken sker ett visst flöde som behöver beaktas vid exploatering. Flödet har en tydlig riktning från väst till öst mot Mölndalsån, som är utpekad skyfallsled i översiktsplanen. Mellan Valhallabadet och Mölndalsån finns en större skyfallsyta.

Efter exploatering ska området kunna omhänderta ungefär samma volym skyfall som idag. Det måste finnas säkra avrinningsstråk som inte skapar risker för människor, infrastruktur eller byggnader. Om ett högvattenskydd anläggs mot Mölndalsån så måste det finnas möjlighet att släppa ut skyfallsvatten genom högvattenskyddet.



Karta som visar ytor som är utsatta för översvämningsrisk vid särskilt höga flöden i Mölndalsån.

Ytor som med nuvarande marknivåer är utsatta för översvämningsrisk vid Mölndalsån, en händelse med 200 års återkomsttid år 2100.



Karta som visar lågpunkter och ytledes rinnvägar.

Lågpunkter där vatten ansamlas vid skyfall med nuvarande marknivåer

Ytledes rinnvägar och flödesriktningar vid skyfall

Geoteknik

Hela området bedöms ur geoteknisk synpunkt vara möjligt att bebygga. Området består till stor del av lermark och till mindre del av fastmark. Lerans mäktighet varierar, från ett par meter till ett tiotal, som mest över 50 meter.

Grundvattennivåer bedöms ligga på ca 0,5-1,3 m under markytan. Ingen sänkning av grundvattennivån får ske med hänsyn till risken för sättningar och skador på omgivande bebyggelse.

Radon

Områden som utgörs av lera klassificeras som lågriskområde för radon. Området som utgörs av berg klassificeras som normalriskområde. Om schaktning görs ner i berg eller vid byggnation i berget ska nya byggnader uppföras radonskyddade.

Markmiljö

Inom programområdet finns konstaterade markföroreningar, vilka behöver utredas vidare i den fortsatta planeringen samt hanteras i samband med rivnings- och schaktarbeten. Inom programområdet förekommer bland annat asfalt med stenkolstjära och förorenat fyllnadsmaterial. Uppgifter finns även om förorenade sediment i Mölndalsån.

Luftkvalitet

Programområdet är utsatt för luftföroreningar från främst vägtrafiken. Halterna inne i programområdet, en bit från genomfartsgator, bedöms ligga under miljökvalitetsnormernas gränsvärden. I områdets ytterkanter och utmed Valhallagatan är situationen mer oklar.

Risk och störningar

E6 är primär transportled för farligt gods. Avståndet mellan E6 och programområdet är drygt 200 m. Det bedöms som ett tillräckligt avstånd för att det inte ska behövas någon vidare riskhantering.

Programområdet påverkas av buller från trafik, godshantering och tekniska anläggningar samt ljud och ljus från arenorna.

Området är en potentiell målpunkt för antagonistiskt hot vilket behöver studeras vidare i fortsatt arbete med till exempel utformning av allmän plats och anläggningar.

Teknik

Ledningsnät och tekniska anläggningar

Ledningsnät för dricksvatten, spillvatten och dagvatten, gas, el, fjärrvärme, fjärrkyla och fiber är till stor del utbyggt i området. Ledningsnätet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten i området har begränsad kapacitet.

På Valhallabadets och idrottshallarnas tak finns det en fjärrkyla-anläggning som kommer behöva ersättas.

Kring Scandinavium finns fyra transformatorstationer som matar Valhallabadet, Scandinavium, fjärrvärmeanläggningen samt kunder väster om Scandinavium. Till stationerna går högspänningskablar och alla stationer innehåller högspänningsställverk. Om stationerna flyttas måste de ersättas inom området.

Längs med hela planområdet, från norr till söder, finns en stor kombinerad ledning för spill- och dagvatten. I områdets norra del finns en fjärrkylaledning mellan Mölndalsån och den kombinerade ledningen. Dessa ledningar är av samma dignitet och ligger på samma djup.

Avfallshantering

Scandinavium, Valhalla Sport och Valhallabadet har miljöstationer vid respektive byggnaders fasader. Hämtning sker för Scandinavium och Valhalla Sport via Valhallagatan, för Valhallabadet sker hämtningen via Sven Rydells gata. Närmaste återvinningsstation ligger vid Heden.

Programförslaget

Här presenteras förslag på hur programområdet ska utvecklas för att uppnå målen i uppdraget. Förslaget presenteras med kartor och illustrationer. I avsnittet framgår även viktiga riktlinjer för fortsatt planering.

Blandstad med utökad kapacitet för arenor och idrottshallar. Områdets nya struktur bygger vidare på rutnätsstaden och kopplar samman de omkringliggande stadsdelarna. Strukturen tillsammans med tillkomsten av flera funktioner och större blandning kommer bidra till att området upplevs mer som en del av innerstaden. I bilden är även det planerade nya höga huset för Svenska Mässan illustrerat, den höga byggnaden i grått i fonden bakom arenan. Illustration: Göteborgs Stad.

Programförslagets innehåll:

Multiarena med kringfunktioner, restauranger, butiker och mötesplatser. Plats för 16 000 - 18 000 åskådare.

Annex/kompletterande arena för 3500 - 5000 åskådare samt en isrink och nya ytor för mässan.

Simarena med plats för 2000 åskådare, motionssim, undervisningsbassänger, hoppbassäng och familjebad.

Fyra sporthallar.

Service och produktionsyta för Ullevi och kommande arenor

Expansionsytor för Svenska Mässan och samnyttjad godslogistiklösning

Skola F-6 för ca 400 elever eller förskola med 8 avdelningar

Handel, hotell, kontor och 300 - 350 bostäder.

Nya sammankopplande stråk och en bro mot Gårda.

Utveckling av å-stråket och Burgårdsparken samt en grön koppling mellan ån och Burgårdsparken.

Från evenemangsområde till evenemangsstad

I evenemangsstaden ska det finnas något för alla. Målet är att skapa en stadsdel som är väl sammankopplad med övriga staden. En blandstad, där evenemang och vardagsliv får bästa möjliga förutsättningar att utvecklas och samverka.

Evenemangsstad - blandstad med attraktiva arenor

Det politiska uppdraget innebär att förstärka kapaciteten och utbudet i dagens evenemangsområde och att tillföra fler funktioner, för att åstadkomma en mer levande stadsmiljö och för att möta behoven i den växande staden. I evenemangsstaden samlas moderna arenor och bad där både bredd och elit får plats, handel, restauranger, bostäder, kontor och service, liksom mötesplatser, vatten och grönska. Även hotell kan komma att prövas.

En kapacitetsstark arenapark, väl integrerad i stadsmiljön, med tillgång till ett stort utbud, skapar intresse för att hålla arrangemang just här. Att samla de nya arenorna tillsammans med Svenska mässan skapar synergieffekter både utifrån en hållbarhetsaspekt och genom att Göteborg kan vara värd för riktigt stora evenemang. De tillkommande bostäderna placeras i goda bostadslägen vid parken och utmed ån.

Centralt läge - en värdefull resurs

Det är ett unikt läge, centralt i staden. Området har god tillgång till kollektivtrafik med Västlänken som unik förutsättning. Det gör det lätt att ta sig hit, både som göteborgare och från hela Sverige. Den centrala marken med kvaliteter som naturnära rekreation både i Burgårdsparken och vid Mölndalsån är en värdefull resurs att hushålla med. Marken ska nyttjas effektivt, genom att ytor och funktioner samnyttjas av olika verksamheter.

Identitet och karaktär

Evenemangsstaden har sin bas i identiteten och karaktären som evenemangsområde men hämtar även inspiration både från den närliggande stenstaden och från Gårda. En stadsmässighet eftersträvas med kvartersstruktur med levande och aktiva bottenvåningar. Arenorna kläs in med andra funktioner med lokaler i bottenvåningar, restauranger och eventuellt hotell och kontor, där så är möjligt. Det ska finnas en blandning av funktioner i området i stort och inom kvarteren. Det centrala läget och arenornas volymer innebär en högre exploatering jämfört med idag.

Evenemangsstaden kopplas samman med övriga staden

Evenemangsstaden får en robust struktur med gator som kopplar samman området bättre med övriga staden. En mer finmaskig struktur för gång och cykel möjliggör livfulla stadsmiljöer. Det ska vara lätt och trivsamt att röra sig här, och naturligt att i första hand välja att gå, cykla eller resa kollektivt.

Det gröna utvecklas och förstärks

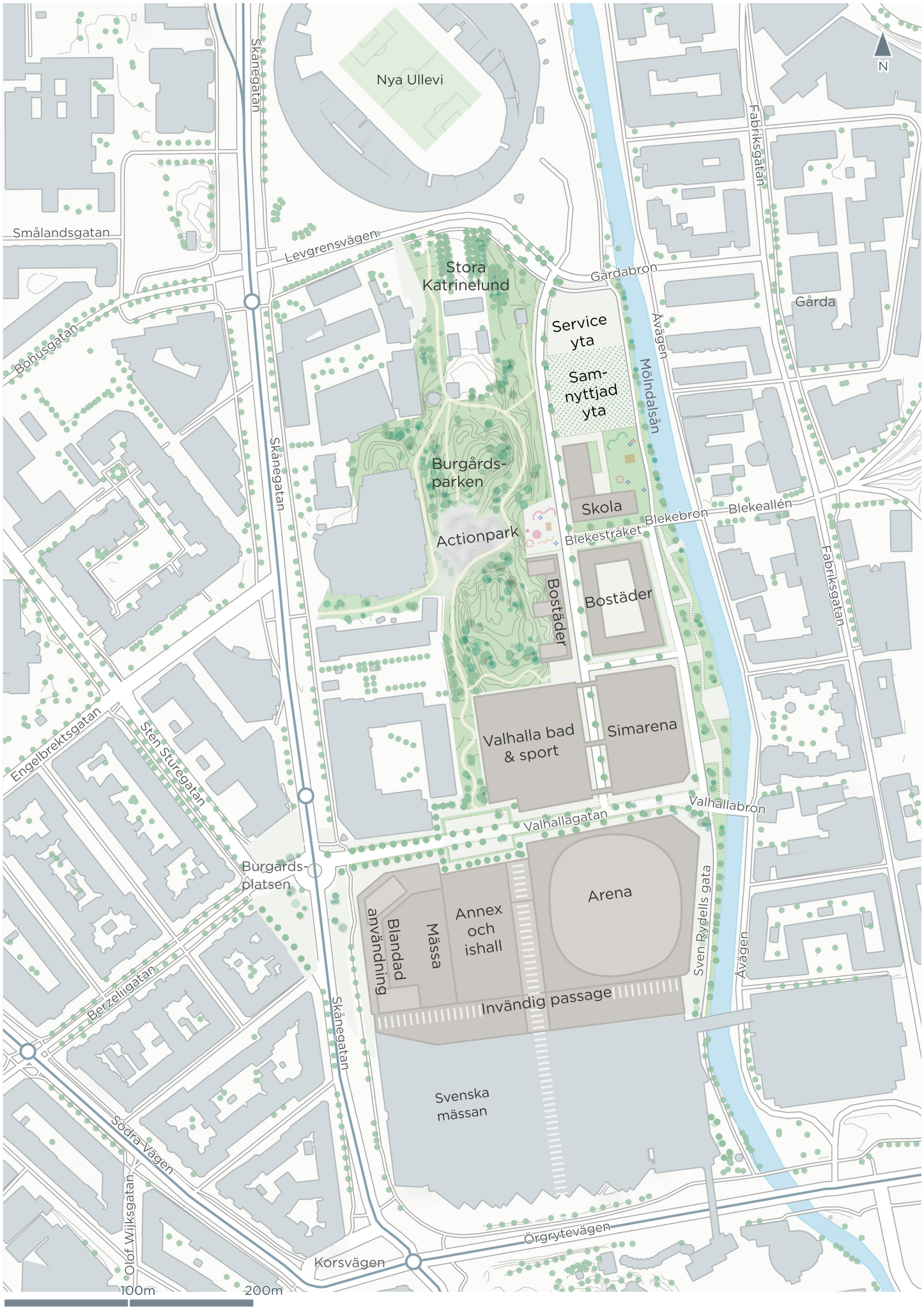
Grönskan i området i form av uppvuxna naturmiljöer har en stor potential att utvecklas till unika platser som kontrast till omgivande stad. Burgårdsparken och å-stråket utvecklas med nya värden. Nya parkytor och en stadsdelslekplats tillkommer.

Mötesplatser - till vardag och fest

Området ska rymma stora evenemang såväl som möten i det lilla. Det ska finnas både storslagna och vardagliga anledningar att besöka området eller stanna till på väg igenom. Det gör evenemangsstaden till en plats där många olika människor har möjlighet att mötas, och med en levande stadsmiljö över i princip hela dygnet.

Hållbar stad, öppen för världen

Programmet utgår från översiktsplanens strategier för en hållbar stad, att skapa en nära, sammanhållen och robust stad. Specifikt för evenemangsområdet finns hållbarhetsmålet att skapa förutsättningar för att leverera miljö- och klimatsmarta evenemang. Utvecklingen av området ska bidra till att Göteborg rankas som en av världens mest hållbara destinationer.



Illustrationsplan

Så skapas evenemangsstaden

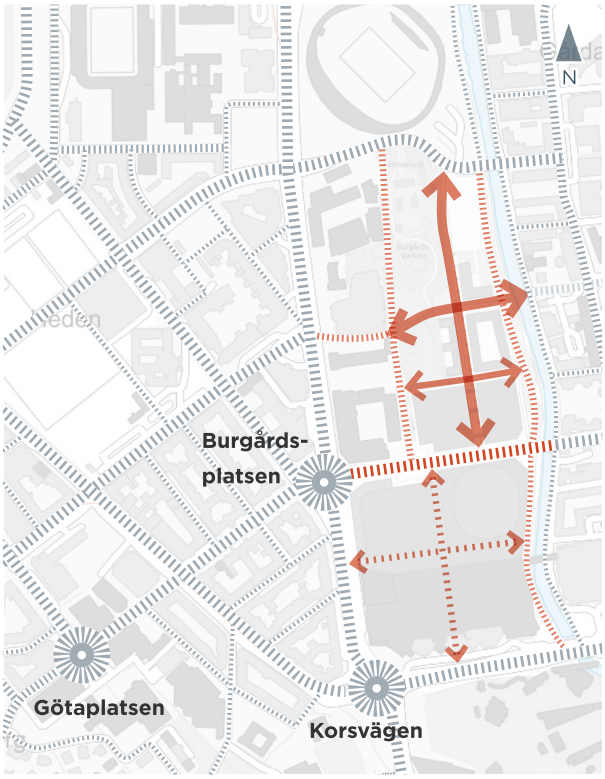
Dagens evenemangsområde utvecklas från att primärt vara ett område med stora arenor till blandstad med utökad kapacitet för arenor och idrottshallar. Nedan beskrivs programmets stadsbyggnadsstrategier för att åstadkomma en funktionsblandad, attraktiv och levande stad.

En integrerad del av staden

För att möjliggöra en levande stadsdel behöver området kopplas bättre till övriga staden. Det är viktigt att lätt kunna nå området och att lätt kunna röra sig inom området. Vissa stråk, där många rör sig och som kopplar till övriga staden på ett bra sätt, har större potential till att bli livfulla stadsmiljöer. Valhallagatan, Skånegatan och delar av å-stråket är just sådana stråk. Platser där flera stråk möts och platser med entréer till viktiga funktioner har också stor stadslivspotential. Burgårdsplatsen och torget vid Valhallagatan är sådana platser.

De nya stråken ska vara gena, tydliga och förbättra orienterbarheten i området. Stråk inom och till angränsande områden behöver tillskapas, det innebär att:

- Gator och gång- och cykelstråk med olika dignitet skapas. Valhallagatan utvecklas, gator liksom ett mer finmaskigt nät för gång och cykel tillkommer.
- Valhallagatan utvecklas till ett stadslivsstråk med mötesplatser, levande bottenvåningar och entréer till de större arenorna.
- Vid Burgårdsplatsen möts flera större stråk och platsen har potential att bli ett aktivt torg och viktig mötesplats. Platsen föreslås ges en ny gestaltning.
- En ny lokalgata i nordsydlig riktning kopplar samman Valhallagatan med Levgrensvägen.
- Ett nytt stråk mellan Gårda och Burgårdsparken möjliggörs genom Blekestråket, ett nytt parkrum och en ny gång- och cykelbro över Mölndalsån. Stråket får en vidare koppling genom parken ut till Skånegatan. Stråket med den nya bron har i studier visat ge god effekt och är en viktig länk för att koppla samman Gårda med innerstaden.
- Det blågröna stråket vid Mölndalsån utvecklas med separat cykelbana, gångstråk utmed vattnet och vistelseytor.



Karta som visar hur nya stråk stärker områdets koppling till övriga staden.

Nytt sammankopplande stråk

Stråk genom byggnad

Befintlig koppling som stärks

Valhallagatan och arenatorget. Illustration: Göteborgs stad.

Möjlig utformning av Valhallagatan med torg och mötesplatser. Vy från Skånegatan mot Gårda. Illustration: Göteborgs Stad

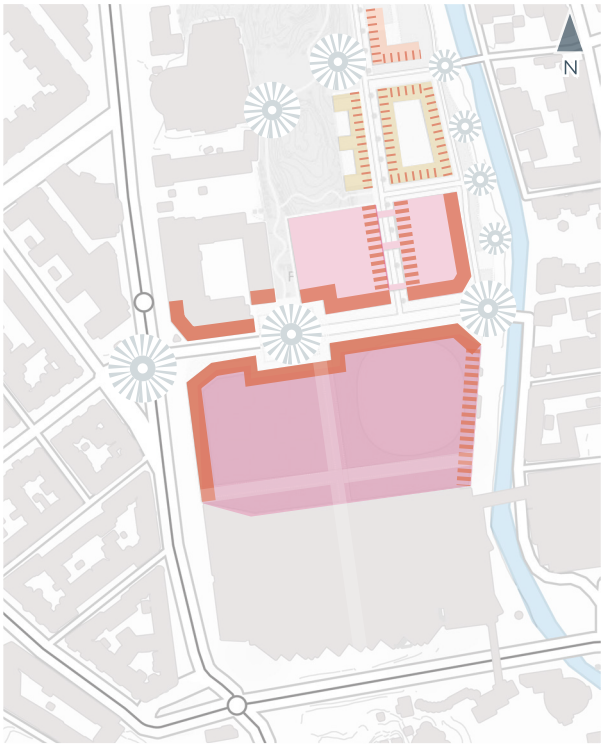


Illustration tät blandstad. Arenor, bad och sporthallar längs Valhallagatan kombineras med andra publika verksamheter som drar nytta av det attraktiva läget. Förskola/skola och huvuddelen av bostäderna placeras i ett lugnare läge.

- Arenor
- Bad och sporthallar
- Bostäder
- Förskola/skola
- Publika verksamheter i varierande grad
- Mötesplatser av olika karaktär i varierade lägen breddar utbudet för olika målgrupper.

Tät blandstad med många funktioner

En hållbar stad innebär korta avstånd mellan människor och de funktioner som behövs för vardagslivet. För att åstadkomma blandstad är det viktigt med ett brett utbud i området och inom respektive kvarter. Rätt placering av de olika funktionerna vid olika stråk och lägen skapar synergieffekter. Samnyttjande av ytor och mellan funktioner krävs för att allt ska få plats. Planprogrammet ska möjliggöra blandstad tillsammans med de stora arenorna. Gator, torg och andra mötesplatser ska utformas så att de stödjer vardagslivet likaväl som evenemang och fest. Det innebär att:

» Kvarteren med arenor och idrottshallar innehåller även andra funktioner såsom hotell, kontor, handel, restauranger och bostäder så att blandstad skapas.

» Nya funktioner tillkommer, som bidrar till att skapa vardagsliv i området, såsom bostäder, skola eller förskola.

» Kvarteren får lokaler i bottenvåningarna för att skapa aktiva och levande stadsmiljöer.

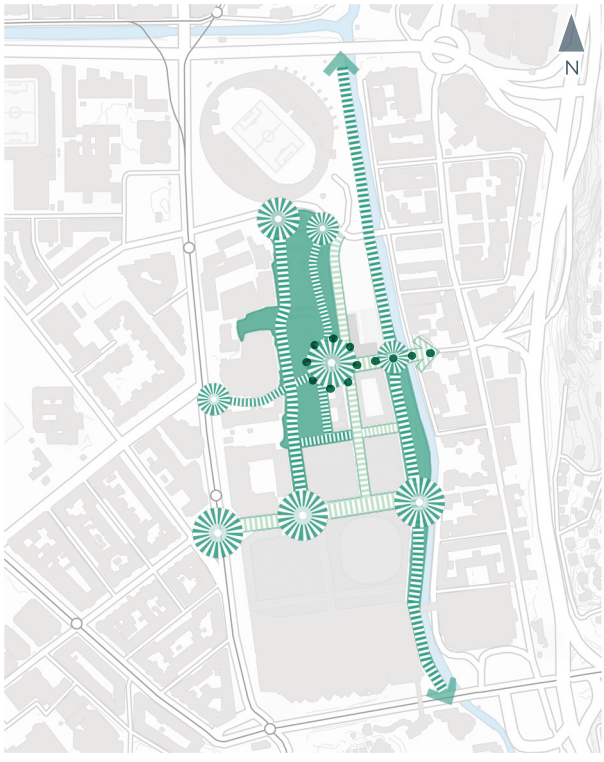
» Vid Valhallagatan skapas torg och mötesplatser, å-stråket utvecklas med platsbildningar och mer grönska, och Burgårdsparken utvecklas som stadsdelspark.

Vy å-stråket. Illustration: 02 landskap.

Grönstrukturen utvecklas och blir mer tillgänglig

Mölndalsåns blågröna stråk, parkmiljöer, och andra gröna kvaliteter ska utvecklas avseende både ekologiska och sociala värden. Omgivande områdens behov av rekreation ska också tillgodoses. De olika grönytorna ska komplettera varandra och ha en hög kvalitet föra att tidvis klara en stor mängd med människor.

- Burgårdsparken utvecklas till stadsdels- och bostadsnära park med fler funktioner och synliggörs med fler entréer.
- Burgårdsparken kopplas samman med å-rummet och Gårda genom ett nytt grönt stråk, Blekestråket, och en ny gång- och cykelbro.
- En ny stadsdelslekplats tillskapas i förlängningen av Blekestråket och skapar samtidigt en ny entré till Burgårdsparken.
- Ytorna i å-stråket omfördelas. Platsbildningar och separata stråk för gång och cykel tillkommer.
- Gatorna i området får trädplanteringar.



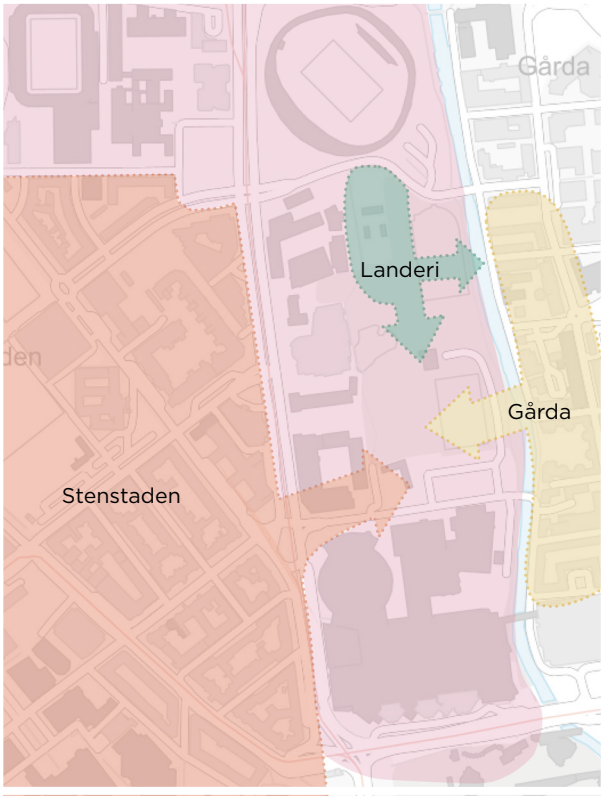
Karta som visar utveckling av grönstruktur.

Park
Parkstråk
Grönskande gaturum
Blekestråket
Entréer/viktiga platsbildningar
Ny lekplats i fonden av Blekestråket

Ny bebyggelse med hög kvalitet

Områdets karaktär

Evenemangsstaden blir i sin karaktär tydligare en del av innerstaden. Den nya bebyggelsen ska behålla och förstärka områdets karaktär som evenemangsområde men också hämta inspiration från den närmaste omgivningen, som stenstaden och Gårda gällande struktur, skala, karaktär och stadsbyggnadskvaliteter.



Karta som visar hur omgivande stadsdelars olika karaktärer möts i evenemangsstaden. Evenemangsstaden ska hämta inspiration från närmaste omgivningen.

Stenstaden i korthet

Tät stadsbebyggelse, kvartersstad med trädplanterade gator i olika bredd och karaktär. Enhetlig bebyggelseskala, 6 våningar. Byggnadernas innehåll avspeglas i fasaderna. Bottenvåningar med stor detaljrikedom och lokaler med entré mot gatan.

Gårda i korthet

Variation i kvartersstorlekar, uppbrutna kvarter och stor variation av bebyggelsevolymer längs ån, 1 - 6 våningar. Blandning av funktioner. Tegel som det dominerande fasadmaterialet i området som helhet både för äldre och nyare bebyggelse. Materialet förmedlar Gårdas historia och karaktär som fabriksområde.

Arenornas roll som identitetsskapare

De nya arenorna har en viktig roll att fylla. De har stor potential, att genom deras gestaltning bli viktiga identitetsbärare för områdets-, och hela Göteborgs identitet som evenemangsstad.

Att införliva stora arenor i en kvarterstruktur och med krav kring anpassning till omgivningen och till höga kulturmiljövärden som finns på platsen innebär utmaningar. Stor vikt kommer att behöva läggas vid gestaltningen, byggnadernas roll i stadsbilden, om de ska inordnas eller kontrastera omgivande bebyggelse, deras roller sins emellan och hur anläggningarna anpassas till områdets känsliga kulturmiljöer. Byggnaderna ska också trots skalan bidra till upplevelsen av mänsklig skala i stadsrummet. Kvalificerade gestaltningsprocesser behöver genomföras för dessa tillägg.

Gestaltningsprinciper

Bebyggelsestrukturen ska i enlighet med stadens översiktsplan ta utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens struktur. Den nya bebyggelsen ska även förhålla sig till Riktlinjer för stadens silhuett, vilket innebär att höga hus ska placeras i lämpliga lägen, i kluster eller i stråk vid platser som är viktiga entréportar, noder eller knutpunkter i staden, eller användas för att förstärka viktiga stråk. Enligt Budget för Göteborgs Stad 2024 ska byggnation av flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus.

Ändringar och tillägg ska göras med ett respektfullt förhållningssätt till befintlig gestaltad livsmiljö, stadslandskapet, dess kulturvärden och den arkitektoniska helheten.

Områdets unika värden ska bevaras och lyftas fram. För evenemangsstaden innebär det att speciell hänsyn ska tas till landeriets unika kulturmiljöer, landskapsrummet med Burgårdsparkens höjder och natur och Mölndalsåns rika vattenmiljöer.

Områdets identitet som evenemangsområde, som även är viktig del av Göteborgs identitet, är ett värde som ska värnas och utvecklas.

Omgivningen

Den nya bebyggelsen ska ta stöd i den äldre närliggande stenstaden, närområdets högre byggnader och Burgårdparkens höjdryggar.

Vid noden Korsvägen finns stöd för höga hus

På utvalda platser och i begränsad omfattning kan den nya bebyggelsen ges en högre skala. Det befintliga klustret av högre hus vid Korsvägen ger stöd för en högre bebyggelse som markerar Burgårdsplatsen och entrén till Valhallagatan.

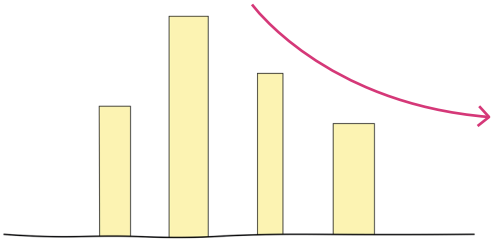


Illustration. Kluster av höga hus vid noder. Från noderna ska bebyggelsen trappas ner till angränsande bebyggelse och skala.

Högre bebyggelse indraget från gatuliv

Ny bebyggelse mot Skånegatan ska förhålla sig till bebyggelsen i stenstaden genom en tydlig takfot som möter skalan på motsatt sida. Högdelar på bebyggelsen som avviker från detta ska placeras indraget.

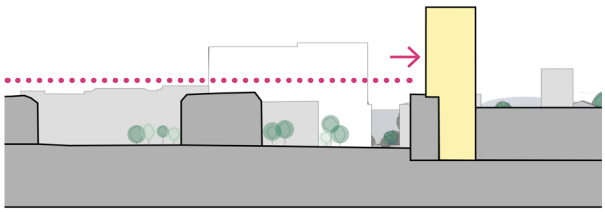


Illustration ny bebyggelse ska förhålla sig till stenstadens skala. Högre bebyggelse ska placeras indraget från gatuliv.

Respektfullt förhållningssätt till kulturmiljöer

Den nya bebyggelsen ska anpassas i höjd och skala, med nedtrappning av volymer mot känsliga kulturmiljöer som Gårda och landeriet Stora Katrinelund.

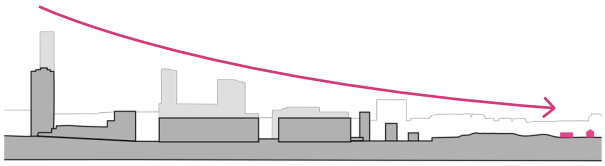
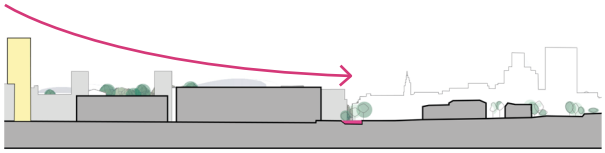


Illustration. Nedtrappning mot Landeriet. Den nya bebyggelsen ska i höjd trappas ned mot landeriet.

Den nya bebyggelsen mot å-rummet bildar en ny fond mot Gårda. Bebyggelsen behöver förhålla sig till Gårdas småskalighet och struktur. Bebyggelsen ska trappas ned mot ån. Parkrummet närmast ån ska hållas fritt från bebyggelse.



Illustration, Nedtrappning mot å-rummet och Gårda.

Burgårdsparkens höjder

Burgårdsparken blir delvis kringbyggd med det nya badet och bostadsbebyggelsen. Det är viktigt att landskapet fortsättningsvist är avläsbart och att Burgårdsparken synliggörs. Tydliga och generösa entréer behövs för att synliggöra parken. Siktlinjer ifrån parken mot å-rummet, Gårda och Örgryte behöver tillskapas.

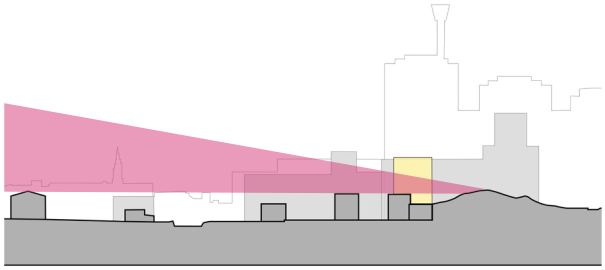


Illustration. Siktlinjer från Burgårdsparken behöver tillskapas.

Valhallagatan och arenatorget. Illustration: Göteborgs stad.

Väl gestaltade, aktiva bottenvåningar

En levande stadsmiljö möjliggörs genom ett samspel mellan det privata och det offentliga rummet. Bebyggelsens bottenvåningar ska utformas så att de stödjer stadslivet, med visuell kontakt mellan gata och bebyggelsens insida och tydliga entréer. Bottenvåningarna ska vara väl gestaltade och omsorgsfullt utformade med hög detaljrikedom.

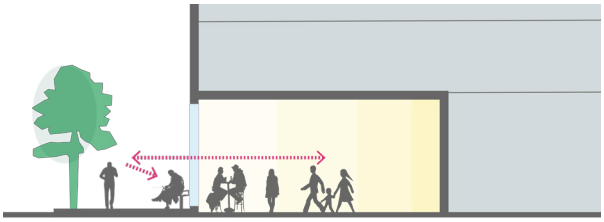


Illustration av bottenvåningar med verksamheter som stödjer stadslivet och främjar attraktiva och trygga gaturum.

Publika verksamheter i attraktiva lägen

Vid Burgårdsplatsen och Valhallagatan finns de mest attraktiva lägena för publika verksamheter. Där bör andelen aktiva bottenvåningar vara hög, uppemot 80% av fasaden i husens bottenvåningar. I övriga lägen bör andelen uppgå till minst 50 %.

Badet

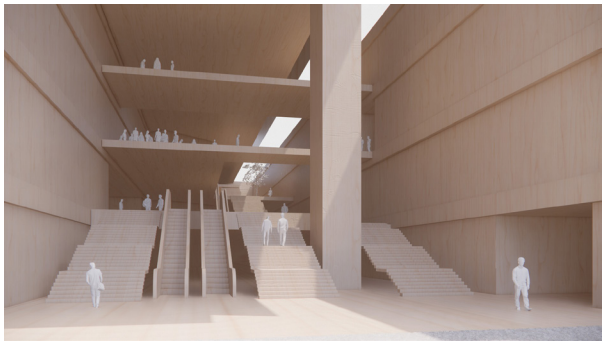
För att möjliggöra en kvarterstruktur med lagom stora kvarter och en lokalgata för angöring som även kopplar samman Valhallagatan och Levgrensvägen ska det nya centralbadet delas upp i två kvarter på varsin sida om den nya nordsydliga gatan. Badets olika delar länkas samman med passager över gatan. Måttkedjan från ån och genom badet ska ge goda möjligheter till en kvalitativ utformning av å-stråket, den nya gatan och entrén till Burgårdsparken från Valhallagatan. Badets anslutning till parken behöver studeras särskilt, till exempel om marken ska terrasseras eller om det skulle vara möjligt att använda badets tak som utökad parkyta. Badet ska utformas så att det bidrar till attraktiva och trygga miljöer längs gatorna, utåt å-stråket och inåt parken.

Bostäderna

Det ska vara tydliga gränser mellan parken och de nya bostäderna, för att undvika att parken med tiden annekteras för bostadsändamål.

Arenakvarteren

Det storskaliga arenakvarteret som tillkommer söder om Valhallagatan ska delas upp med två invändiga stråk., ett i nord-sydlig och ett i öst-västlig riktning. Stråken ger en ökad orienterbarheten och genhet. Arenorna ska kompletteras med andra funktioner där så är möjligt så som kontor, hotell eller liknande. Arenakvarteren ska utformas så att de bidrar till attraktiva och trygga miljöer längs gatorna och ut mot å-stråket.



Invändigt stråk genom arenakvarteret sett från Valhallgatan. Illustration: White.

Kvalificerade gestaltningsprocesser

Storskaliga tillägg såsom arenorna och högre byggnader ska gestaltas med extra hög arkitektonisk kvalitet. Kvalificerade gestaltningsprocesser ska genomföras.

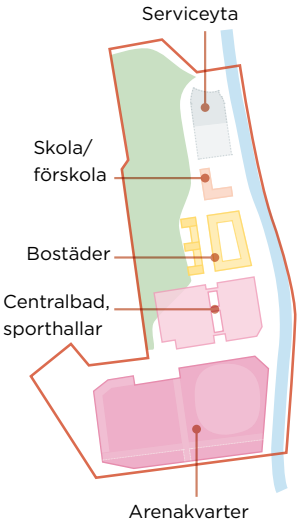
Kvalitetsprogram

Ett separat kvalitetsprogram är framtaget som en bilaga till programhandlingen. Kvalitetsprogrammet beskriver stadens ambition gällande struktur, programmering och gestaltning i evenemangsområdet. Syftet är att säkerställa en sammanhållen utformning av hög kvalitet som lever upp till projektets mål och ambitioner.

Då utbyggnaden av evenemangsområdet kommer att ske under flera år är kvalitetsprogrammet ett verktyg för att säkra att de kvaliteter som eftersträvas finns med under projektets gång.

Bebyggelsen

För att skapa blandstad eftersträvas blandade funktioner. Utmed den mer livliga Valhallagatan placeras de nya arenorna och andra verksamheter som handel, hotell och kontor. Bostäder byggs i goda bostadslägen utmed ån, park eller vid gator där det finns möjlighet att skapa en tyst bostadssida. Förskolan alternativt skolan får ett lugnare läge i områdets norra del.



Modellbild. Det stora arenakvarteret delas upp med ett större invändigt stråk. Stråket kan få en fortsättning genom Svenska mässan. Inom kvarteret tillkommer handel, kontor och bostäder. Illustration: White.

Arenakvarter

Söder om Valhallagatan tillkommer ett byggnadskvarter. Kvarteret delas upp i två byggnadskroppar med ett invändigt stråk emellan.

En ny stor arena som ersätter Scandinavium placeras närmast ån, en multisportarena som ersätter Lisebergshallen och en isrink som ersätter Valhallarinken, placeras närmare Valhallagatan-Skånegatan.

Kvarteret ska även rymma andra funktioner och verksamheter, så som t.ex handel, hotell, kontor, restauranger och mötesplatser. Även möjligheten till bostäder studeras vidare. Syftet är att skapa blandstad. I kvarterens bottenvåningar mot omgivande gator och mot ån placeras publika funktioner som bidrar tills stadslivet, till exempel handel, restauranger och dylikt. I kvarteret mot Skånegatan och ut mot Burgårdsplatsen bedöms en relativt hög exploatering kunna ske. Utöver bebyggelsen som möter skalan ifrån stenstaden föreslås flervåningshus varav den högsta föreslås ges en höjd upp mot cirka 28 våningar. Här behöver inte verksamheterna vara så starkt kopplade till evenemangsverksamheten, utan kan tillföra ett innehåll av mer traditionell blandstad, med till exempel bostäder och kontor med handel i bottenvåningarna.

De nya arenorna får ökad kapacitet och bättre prestanda. Tillsammans möjliggör anläggningarna att Göteborg kan stå värd för stora evenemang. Scandinavium ska kunna vara i drift men med inskränkt funktionalitet tills den nya arenan kan tas i bruk.

Godshanteringen samordnas med Svenska mässans, och en effektiv logistiklösning tillsammans med andra funktioner tillskapas i kvarterets inre delar. Det ska även finnas ytor som möjliggör för Svenska mässan att expandera.

De två byggnadsdelarna i kvarteret sammanbinds med ett större invändigt stråk, som kopplar till Svenska mässan. Entrén till stråket markeras genom en högre byggnad mot Valhallagatan. Inom kvarteret finns invändiga stråk som sammanbinder olika delar och funktioner.

Arenan ska vara en multifunktionell arena för alla typer av evenemang, med fokus på idrott och konserter och en publikkapacitet för cirka 18 000 besökare. Annexet är en mindre multiarena för cirka 3500-5000 besökare. Under annexet planeras en isrink, som ska fungera både för is-sporter och som en resurs vid större evenemang då fler ytor krävs.

Kvarter med centralbad och sporthallar

Norr om Valhallagatan placeras Valhalla Bad & Sport som innehåller nytt centralbad och nya sporthallar. Den nya byggnaden delas upp i två kvarter, en på vardera sidan om den nya nordsydliga lokalgatan för att åstadkomma kvartersstad utan alltför stora kvarter. Kvarteren sammanlänkas på övre plan, med passager över gatan.

För att ta vara på det attraktiva läget vid Valhallagatan och åstadkomma blandstad så förläggs bassänger och sporthallar en våning upp från gatan och kvarterens bottenvåningar kan då användas för handel, service och entréer.

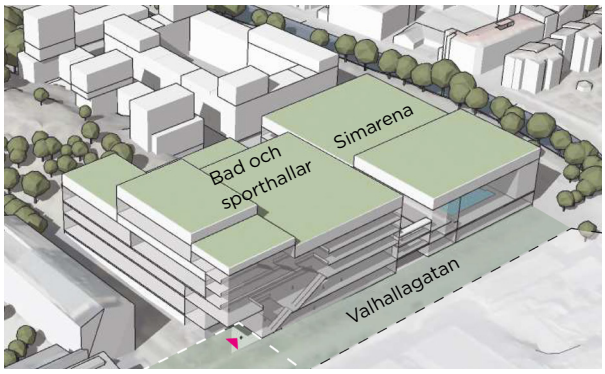
Det nya centralbadet ger en ökad kapacitet för både simundervisning och motionsverksamhet och kommer vara en modern, ändamålsenlig anläggning för SM-tävlingar i simidrott, med läktare för 2000 personer. Även familjebad, utrymmen för gym, föreningsverksamhet och en relaxavdelning planeras. Befintligt Valhallabad rivs.

Valhalla Sport har idag tre hallar för innebandy, handboll, basket, kampsport, dans, gymnastik med mera. Hallarna ersätts och utökas med en fjärde för att möta underskottet i området. Sporthallarna är viktiga för idrottsundervisningen på flertalet skolor i området, med förslaget tillkommer en hall vilket ytterligare ökar kapaciteten. Bad och sportanläggningen kommer kunna samnyttja en rad funktioner.

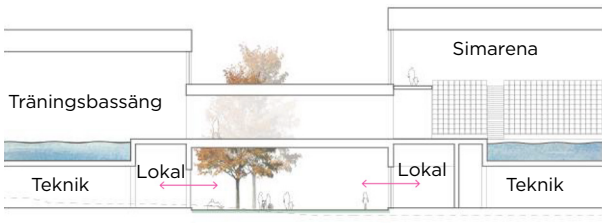
Badets och Valhalla Sports jämna besöksflöde, med inslag av tävlingspublik då och då, bidrar till liv och rörelse i området

Antalet besökare till det nya badet uppskattas dubbleras från dagens besökarantal och bli i snitt 3000 personer dagligen och upp till en miljon per år. Ett utökat Valhalla Sport förväntas få ca 1500 besökare dagligen och ca 600 000 besökare per år.

Modellbild. Arenakvarteret i genomskärning. Blå pilar markerar invändiga stråk genom kvarteret. Illustration: White.



Modellbild. Centralbad, simarena och sporthallar. Röd pil markerar entré från Valhallagatan. Illustration: Norconsult.



Sektion som visar hur badet sammanlänkas med en passage över den nordsydliga lokalgatan. Illustration: Norconsult.

Badets läge möjliggör utblickar mot parken. Illustration: Norconsult.

Modellbild. Nya bostäder planeras vid slänten mot Burgårdsparken samt i ett kvarter vid ån.
Illustration: Göteborgs Stad.

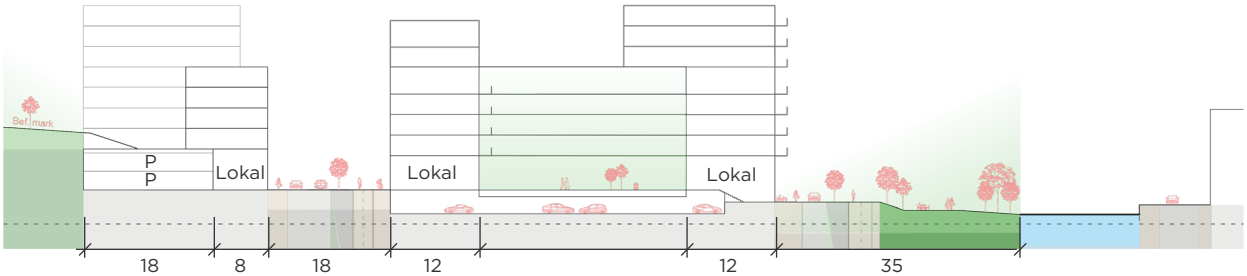
Bostadskvarteren

Majoriteten av de nya bostäderna placeras norr om det nya badet, dels i ett kvarter i anslutning till ån, dels i slänten mot Burgårdsparken, ca 300-350 lägenheter. Husens bottenvåningar ska bidra till stadslivet. Lokaler kommer att möjliggöras i vissa lägen, till exempel mot å-stråket. Även förskolor med privata aktörer kan komma att inrymmas. I övrigt upptas bottenvåningarna av gemensamma ytor för bostäderna, som trapphus och cykelparkering. I bostadskvarteret mot ån finns det möjlighet att skapa en grönskande innergård med vistelsekvaliteter och lek. Bostadshus i slänten ges möjlighet till gårdsterrasser i anslutning till parken. Bilparkering ska lösas i delvis nedsänkt garage i kvarteret, med angöring från lokalgatan.

Totalt inom programområdet föreslås mellan 300-350 bostäder. Det är viktigt att få till en tillräcklig mängd bostäder för att skapa blandstad och tillföra området ett vardagsliv och rörelse dygnets alla timmar. I förslaget är bostadskvarteren upp till 12 våningar närmast badet i söder och lägre mot å-rummet och mot landeriet. Byggnadernas höjder kommer att studeras vidare i nästa skede. Inom detaljplanearbetet kommer även möjligheten till bostäder studeras i kvarteret vid Skånegatan.

I bostadshusens bottenvåningar möjliggörs lokaler.
AI-genererad illustration: Kanozi arkitekter, programvara Stable diffusion.

Del av Blekestråket, norr om bostadskvarteren.
Illustration: 02 landskap.



Sektion genom bostadshusen vid Burgårdsparkens slänt, den nya nordsydliga lokalgatan, bostadskvarteret med angöringsyta och å-rummet mellan Valhallabron och Blekebron. Illustration: Kanozi.

Skola eller förskola

Norr om bostadskvarteret planeras för antingen en förskola med 8 avdelningar eller en skola F-6 för cirka 400 elever. En skola behöver mer friyta än en förskola och det förutsätter att en del av området norr om skolan samnyttjas med servicefunktioner för Ullevi. Ytan behöver alltså ha dubbla funktioner och användas för olika saker vid olika tidpunkter. Skolan har sin idrottsundervisning i idrottshallarna vid det nya badet.

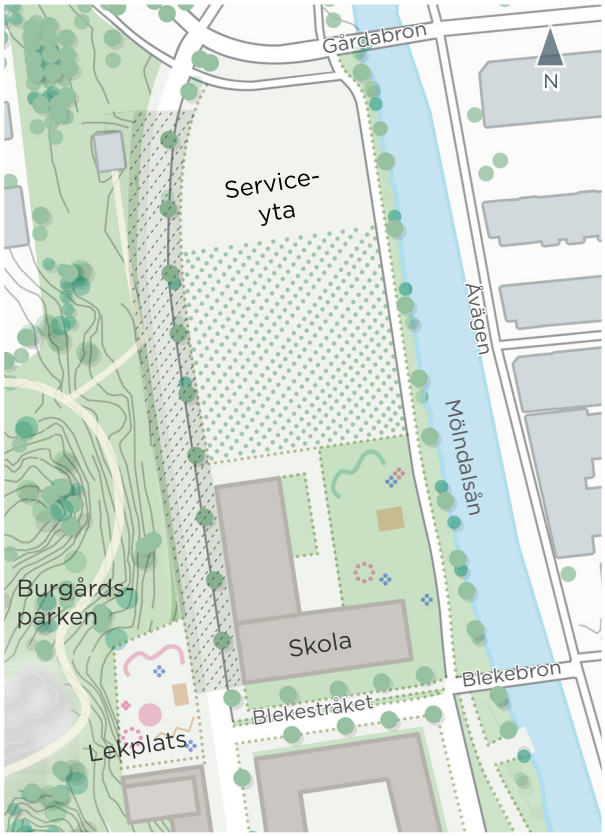
Byggnadskropparna föreslås placeras så att en förskolegård eller skolgård skapar ett grönt, sammanhängande rum med å-stråket. Det möjliggör samnyttjande kopplat till å-stråket de tider skolan eller förskolan inte har någon verksamhet.

Möjlighet till studentbostäder alternativt kontor ovanpå förskole-, alternativt skolbebyggelsen kommer att studeras i detaljplanearbetet.

Serviceyta

Området längst i norr planeras kunna fortsätta användas som serviceyta vid evenemang på Ullevi och Scandinavium. Serviceytan är viktig för arenornas funktionalitet och används på olika sätt som evenemangsyta, för logistik med mera. När området inte används för evenemang bör ytan vara allmänt tillgänglig. Möjligheter till andra användningar studeras vidare.

Den del som ska samnyttjas med en eventuell skola ska då också kunna användas som serviceyta vid evenemang. Hur utformning, fördelning och upplåtelse ska se ut för den samnyttjande ytan studeras vidare inom pågående detaljplanearbete för att skapa en god skolmiljö och en effektiv yta för servicefunktioner. Även den nya nordsydliga lokalgatan mellan Levgrensvägen i norr och tvärgatan i söder behöver kunna nyttjas som serviceyta vid behov.



Yta som förutsätts samnyttjas som skolgård och servicefunktioner för Ullevi om det byggs en skola.

Del av lokalgata som behöver samnyttjas som serviceyta om det byggs en skola.

Illustration som visar alternativ med förskola istället för skola. En tillräckligt stor förskolegård kan rymmas utan att serviceytan samnyttjas,

Illustration: 02 landskap.

Grönstruktur och rekreation

Områdets uppvuxna naturmiljöer har en stor potential att utvecklas till unika platser som kontrast till omgivande stad. Burgårdsparken och å-stråket ska utvecklas med ny gestaltning, mötesplatser och planteringar. Ett nytt grönt stråk som sammankopplar å-stråket och Burgårdsplatsen samt en stadsdelslekplats tillkommer.

En stärkt struktur med högre ekologiska och sociala värden

Planprogrammet ska bidra till att skapa en trivsam stadsmiljö som ger goda förutsättningar för både besökande och boende till fysisk aktivitet, rekreation, sociala möten och upplevelser. Barnperspektivet ska särskilt beaktas. Planprogrammet ska ge förutsättningar för Mölndalsåns blågröna stråk, parkmiljöer, och andra gröna kvaliteter att kunna utvecklas avseende ekologiska och sociala värden och även tillgodose behov från omgivande områden.

Förslaget innebär i stora drag att den gröna strukturen kopplas samman, utvecklas, förstärks och synliggörs.

Burgårdsparken utvecklas som stadsdelspark med fler kvaliteter

Burgårdsparken utvecklas för att uppfylla kriterierna av en stadsdelspark med fler vistelsevärden, mötesplatser och förbättrad tillgänglighet.

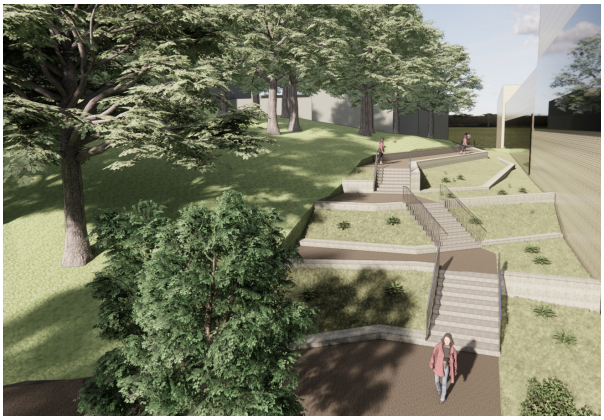
Den naturlika karaktären i parken tillvaratas och utvecklas. Skate-/actionparken i den centrala delen av parken ska finnas kvar. Med tillägg av nya identitetsskapande målpunkter och platser, som exempelvis utsiktstorn och platsbildningar med sittplatser, kan parken bli mer varierad och upplevelserik och attrahera fler målgrupper och individer i olika åldrar.

Parken synliggörs genom fler och förbättrade entréer. Den södra entrén sammanfaller med en tillkommande torgyta i anslutning till Valhallagatan, som delas med en av badets entréer. Entrézonen ska gestaltas omsorgsfullt och ge det gröna utrymme och exponering mot de mer hårdgjorda miljöerna längs Valhallagatan. Parkens norra entré vid landeriet och entrén från Skånegatan, söder om biografen, ska stärkas med en mer bearbetad gestaltning och tydligare koppling till parkens huvudstråk. En ny

I parken skapas vistelseplatser med trädäck, som också tar upp de naturliga nivåskillnaderna. Foto: 02 landskap.

Parkens naturlika karaktär kompletteras med effektfulla perennplanteringar. Foto: Wiert - stock.adobe.com.

Inspirationsbild från lekmiljö på Sofiero.
Foto: Daniel Boëthius.



Ny öst-västlig koppling i parkens södra del, strax norr om det nya centralbadet. Illustration: 02 landskap.

Blekestråket och lekplatsen. Illustration: 02 landskap.

Stråket genom Burgårdsparken, från Valhallagatan till Levgrensvägen. Illustration: 02 landskap.

Längs ån tillkommer platsbildningar med vistelsekvaliteter. Illustration: 02 landskap.

entré till parken tillkommer i parkens östra del, vilket förstärker den öst-västliga kopplingen till intilliggande områden.

Burgårdsparken har en utmanande topografi och tillgängligheten till parken kommer variera i olika delar. Tillkommande stråk behöver struktureras så att orienterbarheten ökar.

Lekplats och parkstråk kopplar samman å-rummet med Burgårdsparken

Ett nytt grönt stråk med parkyta, Blekestråket, och en ny stadsdelslekplats anläggs, som kopplar samman Burgårdsparken med å-stråket. Stadsdelslekplatsen har flera funktioner, dels som lekplats och dels som plan och lättillgänglig parkyta i kontrast till Burgårdsparkens mer svårtillgängliga ytor. Det är även en helt ny entré till Burgårdsparken. Entrén behöver kunna överbrygga den kraftiga höjdskillnaden som finns mellan Burgårdsparken och Blekestråket. Det skulle till exempel kunna vara genom en lekfull och karaktärsfull ramplösning, som i illustrationsplanen.

Blekestråket med den nya gång- och cykelbron skapar en trygg och gen väg för boende i Gårda till Burgårdsparken. Blekestråket ska vara en grönskande miljö, med dagvattenhantering i form av planteringar. Viss angöring till bostäderna kan behöva ske från Blekestråket.

Nya vistelsekvaliteter längs å-stråket

Det blågröna stråket är viktigt som grönt stadsrum, för ekosystemtjänster, för vattenkvaliteten i Mölndalsån, som plats för vila och lek, och som viktig kontrast till de storskaliga arenorna.

Utmed hela stråket tillkommer en mängd platsbildningar. Ytorna vid å-stråket disponeras om för att möjliggöra nya funktioner och för att kunna möta behoven utifrån både evenemangs- och vardagslivet.

Mellan Gårdabron och den nya Blekebron

Mindre förändringar planeras på sträckan mellan Gårdabron och den nya Blekebron. Cykelbana och gångväg byter plats, så att gångvägen hamnar närmast vattnet. Ny belysning och mindre platsbildningar med sittplatser tillkommer. Skolan/förskolans gård samt serviceytan kan med en samordnad utformning bidra till upplevelsen av ett större och grönare å-rum. En grön utformning av gården skulle även bidra till att stärka den ekologiska kopplingen mellan Burgårdsparken och å-stråket.

Mellan den nya Blekebron och Valhallabron

På denna sträcka tillkommer grönyta. Cykelbanan flyttas och separeras från gångbana. Vid gångbanan kan en större rekreativ yta skapas med platser för möten, vila och blomsterprakt. Å-stråket kan i denna del också utformas för att hantera en viss mängd dagvatten och skyfall med naturlig avrinning till Mölndalsån.

Mellan Valhallabron och Örgrytevägen

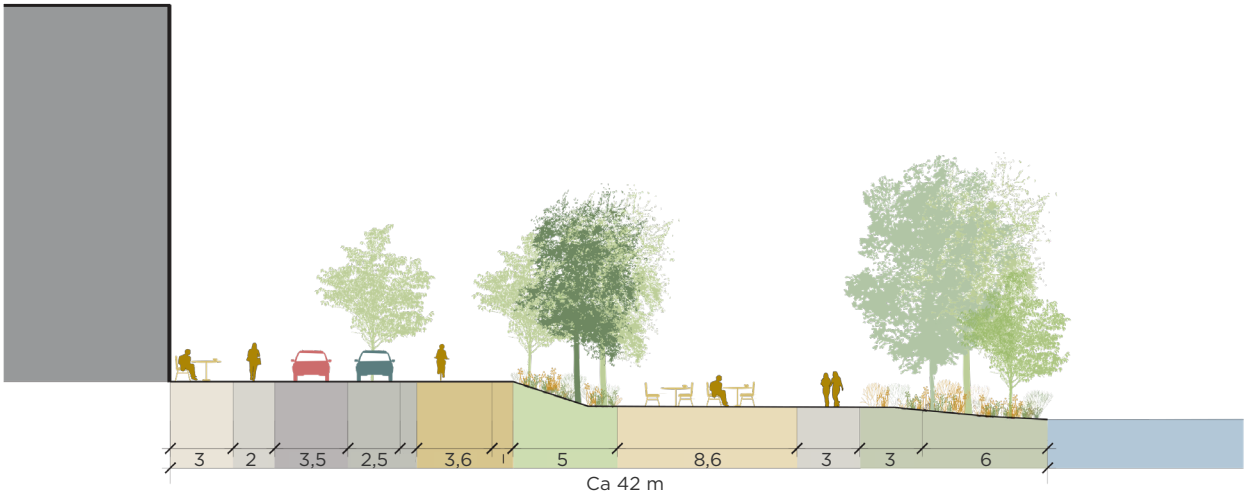
Sträckan ska klara många funktioner och olika stora flöden av människor, beroende på om det är vardag eller evenemang. Utgångspunkten är att nuvarande bredd ska behållas och att den ekologiska funktionen inte ska försämras. Det kommer krävas markmodellering med trappning mellan den nya arenans nivå, gång och cykelytor. Platser för vila och möten tillskapas.

Övrig grönstruktur

Valhallagatan och den nya gatan i nordsydlig riktning och tvärgatorna trädplanteras och är en del av grönstrukturen, med betydelse för naturvärden och ekosystemtjänster. Även dagvattenhanteringen med regnbäddar, planteringar och vegetationsklädda tak blir en del av den gröna strukturen och grönskan i området.

Befintliga naturvärden inom programområdet kommer påverkas i viss grad, bland annat en del ytor med äldre träd. I den fortsatta planeringen eftersträvas stor hänsyn till kvarvarande äldre, grova träd och hålträd. Den naturliga strandlinjen som har betydelse för Mölndalsåns vattenkvalitet behöver behållas.

Å-rummet mellan nya Blekebron och Valhallabron, med mer grönyta och platsbildningar med vattenkontakt längs ån. Illustration: 02 landskap.



Principsektion A-A för ytan mellan bebyggelsen och å-rummet. Illustration: 02 landskap.

Trafik och mobilitet

Det strategiska läget med närhet till mycket god kollektivtrafik gör det enkelt att nå området för besökare, verksamma såväl som boende. Hållbara färdmedel ska prioriteras och oskyddade trafikanter ska kunna röra sig tryggt och säkert under dygnets alla timmar, oavsett evenemang eller dagliga aktiviteter.

Hållbart resande prioriteras

Mer bebyggelse och fler funktioner innebär att resandet till och från programområdet kommer att öka. En grön resplan tas fram för programområdet, med mål och åtgärder för hållbart resande. Det ska vara lätt att ta sig till och från området till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Inom programområdet ska fotgängare och cyklister prioriteras framför motorfordon, med särskilt fokus på fotgängare. Hela programområdet har mycket god tillgång till såväl lokal som regional kollektivtrafik, med flera hållplatslägen som enkelt nås till fots eller med cykel. Pendlingsresor med bil till och från området ska minimeras.

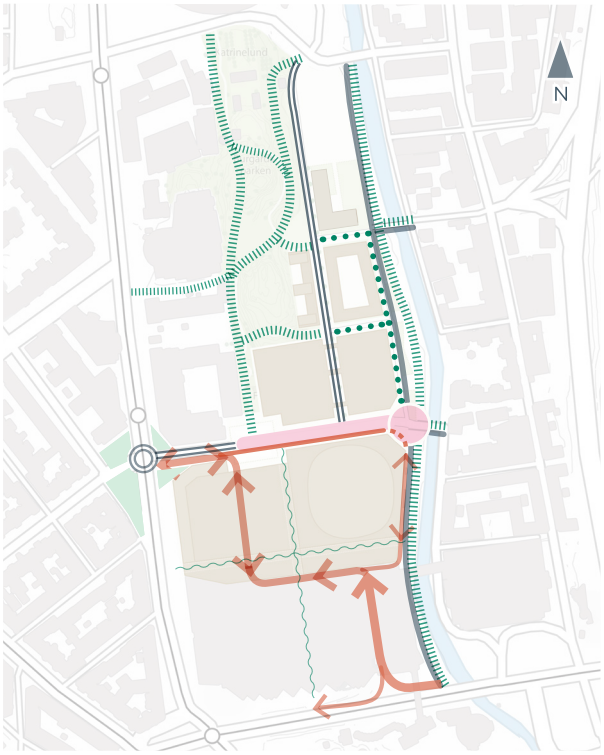
En mer finmaskig struktur

Den nya strukturen kopplar samma olika stråk, målpunkter och funktioner inom och utanför området.

Norra delen av programområdet får en mer finmaskig struktur. En ny lokalgata i nord-sydlig riktning tillkommer mellan Valhallagatan och Levgrensvägen. Utmed gatan nås bland annat bostäder och skola/förskola. Två nya tvärgator knyter samman å-stråket och Burgårdsparken, norr om den nya simarenan och söder om förskolan/skolan. Den nya gång- och cykelbron Blekebron stärker kopplingen mellan programområdet och Gårda och skapar fler gena stråk i den utvidgade innerstaden. På längre sikt kan det vara gynnsamt med fler kopplingar för gång och cykel över Mölndalsån.

Valhallagatan utvecklas som stråk med entréer till de stora arenorna. Söder om Valhallagatan är strukturen mer storskalig och arenorna och mässan binds samman med invändiga stråk, mellan Valhallagatan och Örgrytevägen samt mellan Skånegatan och å-rummet.

Gatorna ska fungera väl för vardagslivet och samtidigt klara omställningen vid evenemang med ett mycket stort antal besökare med stora anspråk på att vistas på gatorna. Gatunätet utanför programområdet kommer också vara viktigt för att hantera de stora besöksantalen.



Karta som visar struktur för gång, cykel och motorfordon.

- Gångstråk
- Cykelbana
- Blandtrafik på gåendes villkor
- Gata utformas för flexibelt samnyttjande
- Utrymme frigörs och möjliggör ny gestaltning
- Gata med gångbanor och cykelbana
- Gods
- Gods i blandtrafik
- Torg med trafik på gåendes villkor
- Invändiga gångstråk

Bättre ytor för gång och cykel

Inom hela programområdet ska ytor för fotgängare och cyklister prioriteras. Det ska vara tryggt och trivsamt att röra sig genom området till vardags, likaväl som vid stora evenemang. Genom att kvaliteten höjs på gång- och cykelstråk blir det även mer attraktivt att resa kollektivt.

Gångytor ska vara generösa och utformade för god tillgänglighet. Det ska också finnas plats för möblerbara ytor i attraktiva lägen. Längs ån planeras en ny gångbana närmare vattnet och separat från cykelbanan. De nya tvärgatorna ska vara lågfartsområden, med blandtrafik på de gåendes villkor och tillgänglig angöring till bostäder och verksamheter. Promenadstråk genom Burgårdsparken utformas för bättre tillgänglighet och ökad trygghet och bidrar också till det finmaskiga gångnätet.

Cykelbanan längs ån kommer även fortsatt vara ett betydelsefullt cykelstråk. Standarden förbättras genom att cykelbanan breddas och separeras från gångbanan. En ny cykelbana tillkommer i nordsydlig riktning längs den nya lokalgatan mellan Levgrensvägen och Valhallagatan, vilket bidrar till säkra skolvägar. Cykelparkeringar studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Utgångspunkten är att cykelparkering i stor utsträckning ska lösas inom kvartersmark. Centralbadet kan rymma en större cykelparkering.

Angöring för bil, buss och gods

Den nya lokalgatan i nordsydlig riktning ska framförallt tjäna simarenan, bostäderna och förskolan/skolan. Angöring med motorfordon kommer även kunna ske från lågfartsområdena med blandtrafik i programområdets norra del. Merparten av angöringen för turist- och evenemangsbussar ska tillgodoses på Skånegatan, söder om Valhallagatan, vilket kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

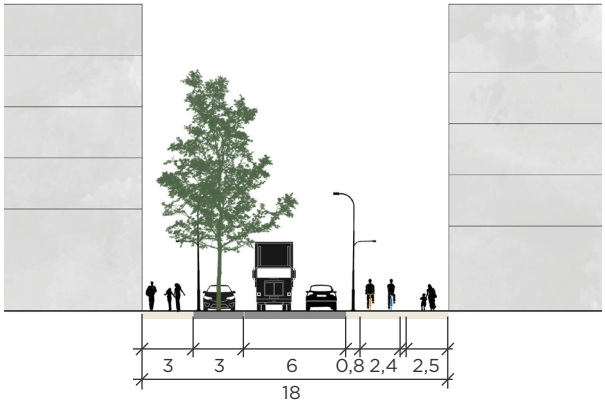
Den nya multiarenans godstrafik kommer samordnas med Svenska mässans godshantering. Den primära godsvägen har infart via Örgrytevägen och utfart på västra delen av Valhallagatan. Utfarter mot Örgrytevägen och den östra delen av Vahallagatan är sekundära och har olika typer av begränsningar.

Angöringsplatser och portar ska vara väl utformade och integrerade med arkitekturen och stadsmiljön och med stor hänsyn till oskyddade trafikanter.

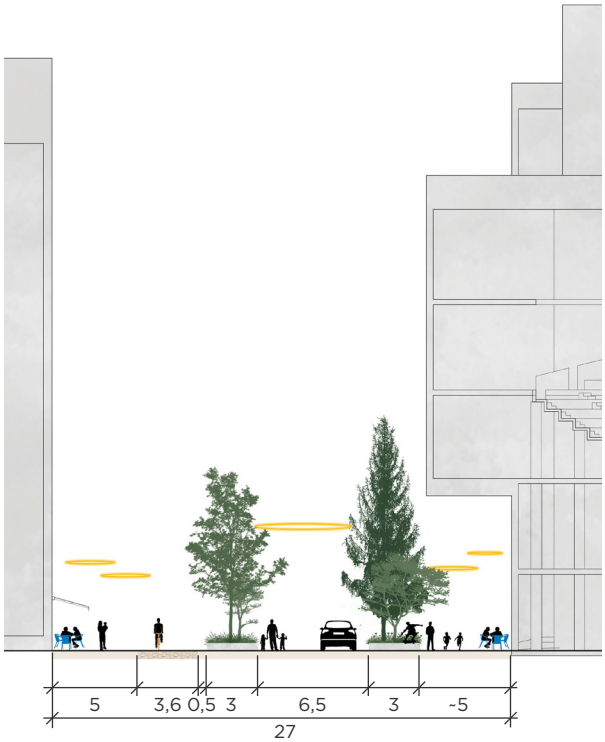
Valhallagatan

Valhallagatan ska utformas så att dess stora potential som viktigt stadsstråk med levande bottenvåningar tas till vara. Miljön ska vara attraktiv och trygg att röra sig i, till vardags såväl som vid stora evenemang. Gatan kommer att bli ett viktigt entrérum till arenorna. Den stora variationen i antal fotgängare under olika tidpunkter och intentionen att möjliggöra aktiviteter på offentlig plats, medför behov av att samnyttja ytor och att tillskapa torgbildningar och större möbleringszoner.

Referensbild för gångvänlig gatumiljö, Mariahilferstrasse i Wien. Foto: Kajsa Moberg. Bildkälla: Göteborgs Stad.



Principsektion för den nya lokalgatan. Illustration: Cowi.



Principsektion för Valhallagatans östra del, mellan arenorna, med 27 meters bredd. Gatan ska gestaltas som ett lågfartsområde där gångytor är prioriterade. Utformningen möjliggör ett flexibelt samnyttjande.

Gatans utformning varierar mellan Burgårdsplatsen och Valhallabron. Hela sträckan planeras som en lågfartsgata där fotgängare prioriteras högst. I den västra delen, närmast Burgårdsplatsen kommer godstrafik vara frekvent och trafikslagen behöver vara tydligt separerade. Den östra delen av Valhallagatan, mellan den nya nord-sydliga lokalgatan och Valhallabron, utformas likt ett torg med fokus på fotgängarnas ytanspråk och många korsningsmöjligheter.

För att Valhallagatan ska kunna utformas och upplevas enligt planprogrammets intentioner behöver motorfordonsflöden minska till betydligt lägre nivåer jämfört med idag. På en lågfartsgata där fotgängare har höga anspråk på att korsa gatan bör det vara högst 2000 motorfordon per dygn. Ett sätt att uppnå detta är att stänga av Valhallabron för motorfordonstrafik, vilket också kan motverka risken för att Valhallagatan används som smitväg, när Korsvägen är ombyggd. I det fortsatta planarbetet kommer detta samt andra trafikdämpande lösningar utredas.

Burgårdsplatsen

I Burgårdsplatsen knyts Valhallagatan samman med Skånegatan, Sten Sturegatan och Berzeliigatan. Burgårdsplatsens utformning är betydelsefull för att programområdets gångstråk, cykelbanor och kopplingar till kollektivtrafiken ska uppnå önskad funktion. Det är av stor vikt att de olika stråken knyts samman med sammanhängande lösningar för att undvika flaskhalsar och främja trafiksäkerhet.

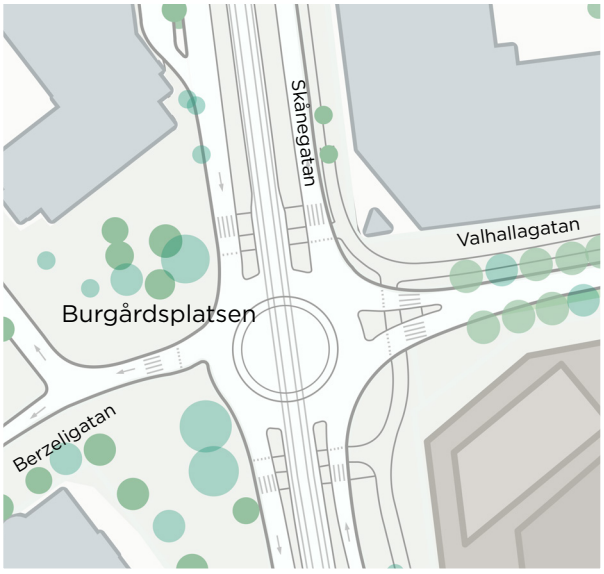


Illustration som visar en cirkulation vid Burgårdsplatsen. Ytor frigörs och möjliggör en ny gestaltning av Burgårdsplatsen, med trivsammare vistelseytor och bättre kopplingar för gående och cyklister.

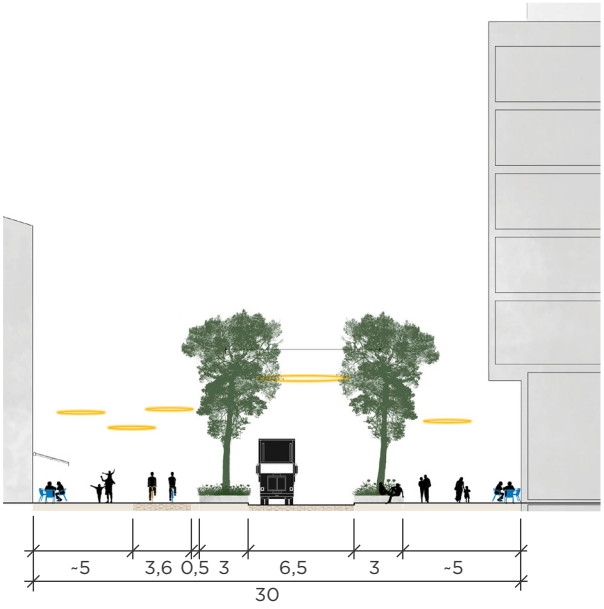
Eftersom Valhallagatan har begränsad möjlighet att rymma stora folkmassor behöver även Burgårdsplatsen utformas med generösa vistelseytor. För att skapa en trygg och säker miljö behöver kopplingarna över Skånegatan och vid spårvagnshållplatsen ha en tydlig utformning och god sikt. Det är önskvärt att tillskapa vistelseyta på Skånegatans östra sida, i anslutning till Valhallagatan.

Bilparkering

Göteborgs Stad har som målsättning att öka andelen hållbart resande. Ett viktigt styrmedel för detta är att begränsa tillgång till bilparkering. Inom programområdet kommer tillgången till besöksparkering att minska, eftersom det planeras ny bebyggelse där parkeringsytorna Valhalla och Valhalla idrottsplats idag finns. Inriktningen är att bilparkering för besökare generellt behöver hanteras även utanför programområdet. Angöring och parkering för rörelsehindrade ska tillgodoses inom programområdet.

Efterfrågan på bilparkering för boende ska tillgodoses inom bostadskvarteret och ska anordnas så att livfulla stadsmiljöer och aktiverade bottenvåningar främjas. Det skulle till exempel kunna lösas med nedsänkt garage under bostadsgården.

Omfattning och placering av parkeringsplatser utreds vidare i det fortsatta planarbetet och samordnas med andra pågående planarbeten i staden.



Principsektion för Valhallagatans västra del. Utformningen är mer strikt, med tydlig separerig av trafikslagen.

Miljö, hälsa och teknik

Luftföroreningar, geotekniska förhållanden och markmiljö studeras vidare i det fortsatta arbetet med detaljplaner. I kommande planskede görs detaljerade dagvatten- och skyfallsutredningar. Ljud och ljus från arenorna ska beaktas under vidare planering.

Dagvatten

Det finns stor potential att utveckla dagvatten- och skyfallshanteringen inom programområdet för att bidra till ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. När området byggs om finns det goda möjligheter att skapa öppna, multifunktionella anläggningar där människor, grönska och vatten får ta plats. Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt, så länge funktionen tillgodoses. Dagvattenhantering vid större allmänna platser som parker och torg bör utformas så att andra mervärden tillförs, som bidrar till en attraktiv stadsmiljö.

Ett nytt ledningssystem ska anläggas så att allt dagvatten separeras och avleds till Mölndalsån. En preliminär bedömning är att programområdets avrinningsområde till Mölndalsån ökar från cirka 8,3 ha till cirka 15 ha. Det nya ledningsnätet ska dimensioneras för ett 30-årsregn. Möjligheter för detta utreds vidare.

För att uppnå tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten från programområdet, med hänsyn till miljökvalitetsnormer för Mölndalsån, behöver motsvarande cirka 5 % av kvarters- respektive gatumarken avsättas för dagvattenhantering. Detta kan tillgodoses till exempel genom att det finns förgårdsmark mellan fasadliv och fastighetsgräns där dagvattenanläggningar kan placeras. För stora byggnader gäller speciellt att takytan bör nyttjas för dagvattenhantering, till exempel med vegetationsklädda tak, eftersom det kan vara svårt att få plats med tillräckligt stora dagvattenanläggningar i markplan. Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per m^2 reducerad yta.

I det fortsatta arbetet med detaljplaner behöver dagvattenhanteringen utredas vidare och konkreta förslag på lösningar tas fram. I detta skede rekommenderas att öppna, ytliga dagvatten- och skyfallsanläggningar ska anläggas. De kan bidra till mervärden till platsen och är mer robusta och mer ekonomiska än underjordiska lösningar. Även om marken i området skulle höjas, skulle underjordiska anläggningar riskera att bli så djupa att dagvattnet måste avledas med pumpning, vilket är förenat med stora kostnader och markanspråk.

Tåsinge plats, Köpenhamn. En före detta parkering har gjorts om till en multifunktionell yta för dagvatten- och skyfallshantering samt rekreation. Bildkälla: Klimakvarter.dk/projekt/tasinge-plads

Regnbädd i Djurgårdsstaden, Stockholm.
Foto: Sofia Augustsson

Översvämning

Höga havsnivåer och höga flöden

Höjdsättningen av mark och byggnader i programområdet ska ta hänsyn till översvämningsrisker och till planeringsnivåerna i det tematiska tillägget till Göteborgs översiktsplan. För nya byggnader bör färdigt golv ligga på lägst +3,2 m och nya vägar och gator på lägst +2,8 m. För samhällsviktig anläggning är planeringsnivån +3,85 m. De nya nivåerna ska ansluta till befintliga marknivåer som ökar gradvis västerut.

Skyfall

Skyfallshanteringen utreds vidare i det fortsatta arbetet med detaljplaner och höjdsättning inom programområdet.

Utgångspunkten vid detaljplanering är att ungefär samma skyfallsvolym ska kunna magasineras efter exploatering som vid befintliga förhållanden. Detta är för att inte riskera att förvärra för områden nedströms. Den totala summan av lågpunkterna som enligt programförslaget kommer bebyggas uppgår till cirka 1 700 m^3. Det antas att volymen ska kunna magasineras inom programområdet och detta behöver studeras vidare i det fortsatta arbetet med detaljplanerna. Det behöver även studeras vidare hur ytledes rinnvägar från väst till öst ska åstadkommas, utan att bli blockerade av den nya bebyggelsen vid Burgårdsparken.

Geoteknik

På grund av de relativt mäktiga lagren med lera och risker för sättningar anses det nödvändigt med pålgrundläggning för tunga byggnader, i hela området. Pålning minskar risken för sättningar och grundvattensänkningar i och runt omkring området.

Närmast Mölndalsån krävs grundförstärkningsåtgärder om marken skall belastas med till exempel höjning av marknivån eller mer omfattande trafik. En kombination av jordförstärkning och lättfyllning rekommenderas för att höja marknivåerna.

Grundförstärkta kajmurar kan erfordras för att säkerställa att inte översvämningar sker eller erosion försämrar stabilitetsförhållandena. Att bevara den ekologiska kantzonen är gynnsamt mot erosion och kan kombineras med andra, naturbaserade lösningar, som anpassas till befintlig växtlighet och sediment.

Vidare utredningar behövs i det fortsatta arbetet med detaljplaner och inför projektering.

Markmiljö

I det fortsatta arbetet behöver markmiljön undersökas vidare för att bedöma eventuella behov av avhjälpandeåtgärder och planera kommande masshantering.

Teknik

Ledningsnät och tekniska anläggningar

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

Avloppsledningsnätet i området har begränsad kapacitet. Ett nytt ledningssystem anläggs för att separera spillvatten och dagvatten. Det kommer behöva anläggas några fler dagvattenutlopp i Mölndalsån.

Dricksvattenledningsnätet har tillräcklig kapacitet men behöver stärkas upp för att skapa bättre redundans i ledningsnätet. En dricksvattenledning läggs i nord-sydlig riktning mellan Levgrensvägen och Valhallagatan.

Möjligheterna att flytta den kombinerade ledningen norr om Valhallagatan har utretts. Det har diskuterats om ledningen bör flyttas för att möjliggöra byggnation närmare ån. Programförslaget utgår från att ledningen kommer att ligga kvar i befintligt läge. Om det tas beslut om att ledningen ska flyttas, behöver det utredas vidare i detaljplaneskedet.

Avfallshantering

Vid exploatering ska framkomlighet och angöring för avfallsfordon tillgodoses. Programförslaget är utformat så att fordon för avfallshämtning kan köra på samtliga gator. Vid den nya nordsydliga lokalgatan kan angöringsfickor anordnas. På Valhallagatan och de mindre gatorna runt bostadskvarteren kan avfallsfordon stå på gatan. Skolans/förskolans avfallshämtning planeras att ske från allmän plats. Den nya arenans avfallshämtning ska ske öster om arenan, via Sven Rydells gata. Vid Burgårdsplatsen kan viss avfallshämtning behöva ske via en eventuellt ny torgyta. Lösningar för avfallshantering studeras vidare och konkretiseras i det fortsatta arbetet med detaljplaner.

Konsekvenser

Avsnittet belyser programförslagets konsekvenser ur ett socialt perspektiv, för miljö och hälsa samt ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser och avväganden

I arbetet med planprogrammet har för att uppnå målen för området och en lämplig välavvägd markanvändning gjorts ett antal prioriteringar och avväganden. Nedan redovisas de viktigaste av dessa och riktlinjerna för fortsatt arbete.

Prioriteringar och avvägningar mellan olika intressen

Områdets unika läge, centralt i staden med god tillgång till kollektivtrafik innebär krav på att marken ska nyttjas effektivt för att möjliggöra en hållbar stad. Det politiska 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. Området är attraktivt och verksamheter som finns på platsen har också behov av att expandera. För att åstadkomma en välavvägd markanvändning har staden prioriterat mellan olika intressen, gjort avvägningar och tagit fram strategier för att i möjligaste mån klara uppsatta mål och de behov som finns i området. För att uppnå detta krävs att alla ingående parter prioriterar lösningar som gynnar helheten.

Exploateringsgrad och volymhantering

Programmets uppdrag och innehåll samt exploateringsintresset i området innebär ett behov av att bygga på höjden om innehållet ska rymmas. Platsens centrala läge, och läget vid noden vid Korsvägen motiverar en hög exploateringsgrad. Samtidigt ligger området invid känsliga kulturmiljöer såsom Stenstaden, Gårda och Landeriet som har bedömts kräva en mer nedtrappad skala som möter dessa miljöer. För att sammanväga exploateringsintresset med områdets förhållande till sitt närområde och god stadsmiljö så har gestaltningsprinciper som redovisats i förslagskapitlet och fördjupats i bilagt kvalitetsprogram tagits fram. Dessa utgör riktlinjer för hur ny bebyggelse ska förhålla sig i skala till sin omgivning.

Samnyttjande och funktionsblandning

Marken ska utnyttjas yteffektivt. En hög grad av samnyttjande och funktionsblandning är en bärande del av programförslaget och nödvändigt för att programmets uppdrag och innehåll ska lösas. Detta ställer krav på att ingående parter tänker nytt, att alla ingående delar utformas yteffektivt och att dessa anpassas till sitt sammanhang. Exempel på nödvändigt samutnyttjande är den gemensamma logistiklösningen för Svenska mässan och de nya arenorna och funktionsblandningen i arenakvarteren. I kvarteren med bad och idrotts-hallar samutnyttjas kringfunktioner såsom omklädningsrum och föreningslokaler och i byggnadernas bottenvåningar möjliggörs andra funktioner så som handel och service.

Den norra delen av programområdet som idag används som serviceyta utgör en central yta i staden och behöver kunna aktiveras utöver de dagar som ytan nyttjas för funktioner som kopplar till storskaliga evenemang. Ytan behöver kunna samnyttjas med andra funktioner än evenemang, och utgöra skolgård vid byggnation av skola. Samutnyttjandet avser inte att båda funktionerna ska använda ytan samtidigt utan innebär att en centralt belägen yta kan användas för fler funktioner under olika tider. Utgångspunkten för arbetet har varit att serviceytan behöver 10 000 kvm för att stödja Ullevis funktion, del av denna förutsätts kunna samutnyttjas. För att uppnå ca 10 000 kvm serviceyta förutsätter det att ytor samnyttjas med eventuell skola samt lokalgatan inkluderas. Det huvudsakliga anspråket för den samutnyttjande delen av ytan för Ullevis funktionalitet är under sommaren men ytan används även för evenemang i arenorna som kommer att öka till antal och storlek. Vilken yta och funktion som serviceytan behöver fylla varierar mellan olika evenemang. Det pågår ett separat arbete för att se vilka av dessa funktioner som det går att lösa utanför programarbetet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse rivs

Uppdraget som programmet baseras på innebär att Valhallabadet och Scandinavium rivs. Stärkandet av Göteborg som evenemangsdestination, behovet av en ökad kapacitet i en växande stad, de befintliga anläggningarnas standard, effektivt markutnyttjande och översiktsplanens strategi för programområdet att området ska utvecklas till en del av innerstaden har motiverat den nu föreslagna omvandlingen av området. Påverkan på kulturmiljö har i avgränsningssamråd med länsstyrelsen bedömts som risk för betydande påverkan och ska därför utredas vidare genom MKB i detaljplaneprocessen.

Konsekvenser för kulturmiljön behöver även arbetas vidare med av respektive part som idag är ägare av kulturhistoriskt viktiga byggnader eller som ska exploatera inom området. Det innebär ett ansvar för att utreda och i den mån det är möjligt ta tillvara objekt som identifierats som kulturhistoriskt viktiga, exempelvis konstverk eller byggnadsdelar.

Avvägning mellan olika funktioner

De mål som finns för området om att skapa blandstad kräver en tillräcklig andel bostäder för att uppnå en trygg miljö som fungerar även när de stora evenemangsanläggningarna inte är verksamma. De bostäder som föreslås ihop med en eventuell utveckling av fler bostäder i Gårda kommer att bidra till detta och ge förutsättningar för ett levande område.

Bostäder innebär att även annan service så som skola och förskola behövs i dess närhet. I framtagandet av förslaget har ett flertal lösningar prövats. I ett tidigt skede var ambitionen att möjliggöra för både skola och förskola då det råder en brist på plats för båda dessa i centrala staden. Utredningsarbetet har visat att det är svårt att skapa plats för både skola och förskola inom programområdet och samtidigt tillgodose övriga markanspråk. Programförslaget föreslår en yta för kommunal service som kan nyttjas antingen till förskola eller skola. Beroende på vilken inriktning som bedöms mest lämplig i det fortsatta arbetet innebär det att området kan täcka antingen sitt genererade behov av skolplatser och bidra till underskottet i staden eller täcka sitt behov av förskoleplatser och ersättning av befintlig förskola i området. Beroende på hur stort antal bostäder det blir inom programområdet så kan eventuellt även lösningen med förskola bidra till det generella underskottet. Vägval för vad ytan används för behöver ske i samverkan med den strategiska planeringen för kommunal service.

Robust struktur

Förslagets struktur, kvarterstad och en mer finmaskig gatustruktur skapar en mer mänsklig skala och möjliggör att programområdet integreras bättre i staden och kopplar samman området med stenstaden och Gårda. Att placera de stora anläggningarna som planeras i området efter en sådan struktur är en utmaning som kräver en anpassning av byggnaderna. En viktig del i att uppnå kvartersstaden med en robust struktur med god orienterbarhet och flöden, är att byggnadskroppen för badet behöver delas upp i två kvarter. Strukturen har även bedömts viktig att bibehålla genom området då stadens gatustruktur ofta lever kvar längre än de ingående byggnaderna och funktionerna, rutnätsstrukturen är robust och ger möjlighet att fylla kvarteren med andra funktioner i framtiden.

Valhallagatan och Valhallabron

Planprogrammet har en tydlig vision i vad framtida Valhallagatan och stråket mellan Mölndalsån och Burgårdsplatsen ska ha för karaktär med en prioritering av gående, möjligheter att evenemang tillfälligt ska kunna flytta ut på gatan och en upplevelse av torg snarare än gata. För att uppnå detta krävs en minskning av fordonstrafiken på gatan vilket i planprogrammet förutsätts kunna ske genom en avstängning av Valhallbron för motorfordon. Konsekvenserna av detta behöver studeras vidare men bedöms i detta skede som hanterbara.

Det har bedömts som viktigt att upprätthålla ett tydligt gaturum som inte bryter kvartersstadens sätt att organisera rummet. Gatans sträckning justeras något för att den nya arenan ska rymmas i söder. Detta innebär att gatan knyter an mot Tritongatan på andra sidan Mölndalsån. Upplevelsen av gatan påverkas också av det överhäng som arenan utgör i del av sektionen. Utformningen behöver arbetas vidare med inom ramarna för detaljplanearbetet och planerad arkitekttävling.

Stads- och landskapsbild

Dagens evenemangsområde med fristående arenabyggnader utvecklas till en sammanhållen blandstad med kvarterstruktur. Ny bebyggelse på idag obebyggda platser förändrar upplevelsen av landskapet.

Ny bebyggelsestruktur - kvartersstad

Stadsbilden i området kommer att förändras. Dagens evenemangsområde med stora fristående byggnader, arenor och idrottshallar, samt obebyggda och instängslade ytor, utvecklas till en sammanhållen blandstad i kvarterstruktur. Områdets nya struktur bygger vidare på rutnätsstaden och kopplar samman de omkringliggande stadsdelarna. Strukturen tillsammans med tillkomsten av flera funktioner och större blandning kommer bidra till att område upplevs mer som en del av innerstaden. Området kommer trots att det blir mer tätbebyggt upplevas mer tillgängligt då stora områden som idag är parkering eller är inhägnade tas i anspråk.

Ökad exploatering och ökad stadsmässighet

Exploateringen ökar genom att idag obebyggda platser bebyggs och genom att befintliga byggnader rivs och ersätts med större volymer. En ökad exploatering, fler funktioner, exempelvis bostäder, handel och service, och fler kopplingar, gator och stråk, ger fler människor anledning till att både röra sig igenom området och att vistas på platsen.

Förslaget innebär ny bebyggelse mot å-rummet. Bebyggelseskalan blir påtagligt större än vid motstående sida om ån, vid Gårda. Påverkan på å-rummet bedöms bli störst mellan Örgrytevägen och Valhallabron. Den nya arenans stora volym, det relativt smala å-rummet och ökade flöden av gående och cyklister förändrar karaktären i denna del av å-rummet. Längre norrut vid det nya badet och bostäderna blir förändringen också stor med ny bebyggelse invid ån, men mildras av att å-rummet i denna del har mer grönska, vistelseytor och planteringar. Lokaler i kvarterets bottenvåningar bidrar till att Valhallagatan med sin goda potential för stadsliv får en mer stadsmässig karaktär än idag. Exploateringen ökar markant genom att dagens relativt låga byggnader rivs och ersätts med större volymer och genom att befintlig markparkering bebyggs. Blandade funktioner i kvarteren, lokaler i kvarterens bottenvåningar, entréer till bad, idrottshallar och arena samt en utveckling av gatan med torg och mötesplatser bedöms aktivera området och möjliggöra en mer levande stadsmiljö.

Scandinavium som idag underordnar sig den angränsande stenstaden i höjd föreslås ersättas med ett kvarter med blandstad. Det nya kvarteret bidrar till att avgränsa och tydliggöra Skånegatan och Burgårdsplatsen som stadsrum. Föreslagen bebyggelseskala i kvarteret förhåller sig till stenstadens skala men föreslås i vissa punkter få en högre skala. En högre skala finns inom mässområdet, i Svenska mässans högre torn.

Den höga exploateringen ger utmaningar till exempel i form av ökad skugga i området och i mötet med känsliga miljöer, som till exempel å-rummet. Bebyggelsens gestaltning, hantering av volymer och markbehandling kommer bli ett viktigt arbete i det efterföljande detaljplanearbetet.

Burgårdsparken blir delvis mindre synlig

Läsbarheten av landskapet, med Burgårdsparkens höjder och flack, delvis obebyggd mark kommer att förändras. Den nya bebyggelsen placeras i södra respektive mellersta delen av programområdet och Burgårdsparken kommer genom förslaget att bli kringbyggd i dess södra del. Idag är parkens trädklädda kullar en del av upplevelsen vid å-rummet och de kan även skönjas från Gårda. Med den nya bebyggelsen mellan parken och ån kommer parken och höjderna bli minre synliga och även utsikten från parken mot å-rummet kommer att påverkas. Visuella kopplingar mellan å-rummet och Burgårdsparken bevaras där nya tvärgator planeras. Tvärgatorna förbättrar också de fysiska kopplingarna mellan parken och å-rummet. I norra delen av programområdet förblir området obebyggt. Här kvarstår det äldre kulturlandskapets historiska koppling mellan landeriet och Mölndalsån och Burgårdsparken förblir mer framträdande.

Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser

Planprogrammets genomförande ger såväl positiva som 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, hälsa med mera, både i evenemangsområdet och för staden och regionen.

Både positiva och negativa konsekvenser

Planprogrammets genomförande ger såväl positiva som 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 och för staden och regionen. Den föreslagna utvecklingen skapar även förutsättningar för området att på ett tydligare sätt bli en del av Göteborgs innerstad, med stärkta kopplingar och utveckling av blandstad med bostäder och offentliga rum. Den ökade blandningen av funktioner och aktivitet över dygnet skapar goda förutsättningar för ökad trygghet.

Den målgrupp som påverkas mest positivt är besökare som får bättre tillgång till exempelvis ny arena och bad i ett mer attraktivt område. En av de större brister som identifierats är att utvecklingen av området inte kommer bidra till att lösa innerstadens bristande tillgång till social service för barnfamiljer. Utvecklingen av området kommer att bidra till existerande brist på social service då fler bostäder tillkommer inom området som inte fullt ut täcks upp med behovet av både skol- och förskoleplatser Detta är inte en konsekvens isolerad till programförslaget, utan beror på att det råder brist på möjliga platser för skol- och förskoleetableringar i centrala staden. Programförslaget medför samtidigt flera positiva konsekvenser för barnfamiljer, genom de tillkommande funktionerna och kvaliteterna i området.

Grönytornas kvaliteter planeras stärkas, men eftersom grönytan inte ökar samtidigt som det tillkommer fler bostäder och andra funktioner, blir det mindre grönyta per person, med risk för slitage och hög belastning på de vilsamma miljöerna.

Det är även en utmaning att hantera den stora variationen i antalet människor som rör sig i området under olika tider på dygnet och året, både utifrån trafikperspektiv och utifrån goda boendemiljöer.

Ytterligare en negativ effekt handlar om platsens existerande kulturmiljöer i Valhallabadet och Scandinavium som går förlorade, vilket har en social påverkan. Här återstår ett viktigt utredningsarbete som kommer att genomföras i kommande detaljplaner.

Sammanhållen stad

Programförslaget bedöms ge positiva effekter på både lokal och regional nivå. Kopplingar till närliggande stadsdelar stärks och området utvecklas som blandstad, med fler funktioner och stärkta mötesplatser. Möjligheterna för fotgängare att röra sig i och igenom området stärks i och med en mer finmaskig struktur och fler kopplingar.

Programförslaget bidrar till framväxten av en blandstad och förser planområdet med nattbefolkning som kan stödja vardagsliv och rörelse i området under dygnets alla timmar. En negativ effekt är ett fortsatt underskott av utbud på social service. För att svara upp mot barnfamiljers behov, sett till både stadens generella behov och behovet de nya bostäderna väntas tillskapa, krävs både skola och förskola, vilket inte ryms inom förslaget och behöver lösas i an-

gränsande områden vilket det i dagsläget inte finns kapacitet för. I det här skedet är antalet nya bostäder inte fastställt. Den skola/förskola som planeras i området ska som ett minimum täcka det behov som programförslaget genererar, samt de platser som idag finns i förskolan som kommer att rivas.

Samspel, lek och lärande

Programförslagets två alternativ för social service skapar olika förutsättningar för friyta för förskole-/skolelever. I det fall en förskola planeras på tomten så finns möjligheten att skapa en tillräcklig friyta enligt stadens riktlinjer. Vid planering av en skola på tomten krävs det ett samnyttjade av serviceytan vid Ullevi, för att få till en tillräcklig friyta. Hur detta samnyttjade ska utformas är inte klarlagt i programmet och vilka konsekvenser det får på friytans kvalitet kan därför inte bedömas.

En variation av målpunkter tillskapas inom planprogrammet, vilket är positivt för såväl platserna i sig som för närmiljön, stadsdelen, staden och även regionen. Bad och arenor stärker möjligheterna för breddidrotten och för förenings- och kulturliv.

Nya offentliga rum såsom torg, lekplats och parkmiljöer tillskapas och utvecklas. Dessa är viktiga för att aktivera planområdet över hela året och dygnet och skapa förutsättningar för vardagliga sociala möten. Kvalitativa offentliga rum är också viktiga för att tillgodose boende och besökare med aktiviteter som inte kostar pengar. Planprogrammet möjliggör även för en ny lekplats i evenemangsstaden. Lekplatsen ska utvecklas med kvaliteter som motsvarar en stadsdelslekpark, vilket innebär en stor förbättring i jämförelse med de lekmöjligheter som finns inom planområdet idag.

Identitet

Utveckling av evenemangsstaden enligt planprogrammet innebär att Valhallabadet och Scandinavium rivs. Det är två byggnader av kulturhistoriskt värde för staden såväl som nationen, som identitetsbärande för området och staden.

Nya årsringar tillkommer i planområdet genom att exempelvis nytt bad, ny arena, skola/förskola, bostäder och stråk tillskapas. Nya målpunkter utvecklas i samma anda som områdets nuvarande identitet, med fokus på idrott och evenemang samtidigt som utvecklingen av en blandstad med starkare kopplingar till omgivande stadsdelar kan göra att området upplevs mer som en förlängning av innerstaden.

Hälsa och säkerhet

Utvecklingen av området med fler funktioner och nya gatukopplingar innebär att mer motortrafik dras in i delar som inte trafikeras idag, till exempel det nya nord-sydliga stråket som tillåter allmän trafik genom området, förbi såväl skola, lekpark, park och bostäder.

Å-stråket disponeras om och gångbanan lokaliseras i direkt anslutning till Mölndalsån. Längs en del av sträckan separeras gångbanan från cykelvägen. Tillkommande platser som bjuder in till vistelse längs ån gör gångstråket mer vilsamt och skapar nya förutsättningar för att använda stråket för rekreation.

Områdets olika funktioner ställer krav på trafikutformningen för att säkerställa såväl säkra skolvägar till vardags som ytor för stora flöden vid evenemang. Skolan/förskolans placering i norra delen av planområdet är positiv för att skolvägarna ska bli säkra då färre korsningar och utfarter för motortrafik finns i den delen av området. Skolan/förskolan ligger även i direkt anslutning till den nya gång- och cykelbron som leder till Gårda.

Planprogrammet redogör för generösa ytor för gående samt lågfartsområden i blandtrafik. Lågfartsområden innebär både utmaningar och möjligheter. Lågfartsområdena innebär möjligheter för ett mer flexibelt nyttjande av offentliga ytor, och mer yta för social samvaro. Till utmaningar hör otydlighet gällande hur olika trafikslag får röra sig och på vilka villkor, vilket kan innebära svårigheter särskilt för personer med funktionsnedsättningar.

Ett av bostadskvarteren som tillskapas har sluten innegård. Det skyddar från buller och skapar en vilsam och privat miljö för de boende. Det andra bostadskvarteret har innegårdar mot Burgårdsparken vilket kan skapa osäkerhet för såväl boende som besökare gällande vilken yta som är offentlig och vilken som är privat och kan således påverka användandet av platsen.

Grönstruktur och rekreation

Förslaget innebär att den totala mängden grönyta minskar något, samtidigt som mängden användare ökar. Projektet ger dock möjlighet att öka kvaliteten på befintliga grönytor, tillföra värden såsom en stadsdelslekplats och mötesplatser för fler målgrupper.

Mängden grönyta minskar något

Förslaget innebär ett avsteg från översiktsplanen då delar av park som är utpekad som stadsdelspark tas i anspråk. Föreslagen bebyggelse i slänten av Burgårdsparken tar i anspråk cirka 0,2 hektar av parkens cirka 3,5 hektar. Detta kompenseras i viss mån av cirka 0,12 hektar i form av den nya entrén och stadsdelslekplatsen som tillkommer i Blekestråkets förlängning. Den totala minskningen av parkyta blir knappt 0,1 hektar. Å-stråkets totala yta blir ungefär densamma som idag, men disponeras om. Blekestråket innebär mer grönska och blir en viktig grön länk mellan Burgårdsparken och å-stråket. Grönska tillförs också utspritt i området genom till exempel trädplantering av gator, förgårdsmarker, vegetationsklädda tak som även kan fungera som vistelseytor och dagvattenhantering.

Möjlighet till grönytor av högre kvalitet med fler funktioner

Med större arenor, centralbad, fler sporthallar, utökad handel, nya bostäder mm kommer området få fler besökare och boende utan att grönytan ökar, vilket ger en minskad mängd grönyta per person. Parker och mötesplatser kommer att nyttjas mer intensivt och utsättas för större slitage. Projektet ger dock möjlighet att öka kvaliteten på grönytorna i området, åtgärda befintliga brister såsom avsaknad av stadsdelslekplats och tillföra fler vistelsevärden för fler målgrupper.

Burgårdsparken

Burgårdsparken kommer att täcka in behovet av både stadsdelspark och bostadsnära park inom större delen av programområdet, utom längst i söder vid Svenska mässan. Den tillkommande stadsdelslekplatsen innebär att nåbarhet till stadsdelslekplats inom 500 meter bedöms bli tillfredsställande både för programområdet och intilliggande stadsdelar.

Programmering av parken med fler funktioner, fler vistelsevärden, fler entréer till parken och stråk inom parken ökar orienterbarheten och parkens karaktär. Delar av parken har möjlighet att bli tillgänglig, men parkens topografi är utmanande och styr hur tillgänglig parken kan bli som helhet. De tillkommande stora bebyggelsevolymerna runt parken medför att parken kommer att skymmas. Omsorgsfull gestaltning kommer att krävas för att undvika att det skapas fler baksidor mot parken.

Blekestråket

Denna nya koppling ökar Burgårdsparkens synlighet och bidrar till mer kvalitativ grönska i området. Kopplingen får även betydelse för rörelsemönster inom området och användningsgraden för Burgårdsparken.

Å-stråket

Omdisponeringen av ytorna vid å-stråket möjliggör mer grönska, fler funktioner och vistelseytor. Planförslaget ger inte en tillräcklig bredd eller areal för att förlägga en bostadsnära park längs med å-stråket.

Områdets naturvärden påverkas

Inom programområdet finns det naturvärden bestående av ett jätteträd, gamla träd, hålträd, rödlistade arter samt alléer förlagda med generellt biotopskydd. Programförslaget innebär att vissa ytor med identifierade naturvärden tas i anspråk för andra ändamål.

Den ekologiskt funktionella kantzonen vid ån ska i huvudsak bevaras men kan påverkas vid anläggning, till exempel vid stabiliserande åtgärder.

Programförslaget kommer att medföra behov av kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden och ekosystemtjänster, även om omfattningen inte kan bedömas i detta skede.

Trafik och mobilitet

Programförslaget ger en ökad finmaskighet och nya kopplingar som stärker den sammanhållna staden. Den nya strukturen och tillkommande exploatering innebär att trafikflöden förändras inom området och i närområdet. Med högre prioritet för gående och cyklister främjas hållbart resande, trygghet, hälsa och säkerhet.

Nya kopplingar stärker den sammanhållna staden

Programförslaget stärker den sammanhållna staden genom nya gång-, cykel- och gatukopplingar. Den nya lokalgatan ökar finmaskigheten genom att tillföra en helt ny nord-sydlig koppling för fotgängare, cyklister och motorfordonstrafik. Den ökade finmaskighet i det lokala gång- och cykelnätet och den nya gång- och cykelbron Blekebron kopplar samman Gårda bättre med innerstaden.

Genom att kvaliteten höjs på gång- och cykelstråk blir det även mer attraktivt att resa kollektivt.

Trafikflöden förändras inom området och i närområdet

Den högre exploateringsgraden i området kommer generera fler resor jämfört med idag. Övergripande trafikanalyser visar på en viss ökning av biltrafikflöden i området och på E6 till följd av exploateringen. Även gång- och cykelföden kommer öka inom området. Gångflöden kommer öka än mer i samband med stora evenemang.

Genom att gatunätet anpassas bättre för fotgängare och cyklister ökar attraktiviteten att röra sig till fots och med cykel till, genom och inom området. Om förslaget att enbart tillåta gång- och cykeltrafik på Valhallabron genomförs bedöms också genomfartstrafiken för bil minska i sådan grad att fotgängares anspråk att korsa Valhallagatan kan uppnås på ett tryggt sätt. Det skulle ge vissa omflyttningseffekter av motorfordonstrafiken på gator i omkringliggande områden.

Vid evenemang kan Valhallagatan ingå som en del av evenemangsområdet. Delar av gatan kan då helt komma att bli avstängd för motorfordonstrafik utifrån riskbedömningar som görs av polisen. För en sådan avstängning krävs en ansökan om upplåtelse på allmän plats. Tillgängligheten till det nya centralbadet och andra verksamheter och bostäder utmed och norr om Valhallagatan behöver säkerställas under avstängningar. Detta kommer att studeras vidare i detaljplaneprocessen.

Fotgängare ges högre prioritet på Valhallagatan

På Valhallagatan kommer biltrafik och fotgängare dela på utrymmet i större utsträckning än idag. Den nya utformningen ger en större flexibilitet i hur gatan nyttjas, jämfört med dagens funktionsuppdelade utformning. Fotgängare och besökare till arenorna får mer yta och prioriteras högre då motorfordon ska framföras på deras villkor.

Cykelbanan övergår i torgyta mellan multiarenan och badet på Valhallagatans östra del. Vid vardagshändelser samnyttjas ytan och trafikanter behöver färdas i gångfart. Vid evenemang kan alla fordons framkomlighet begränsas av stora folkmängder och avstängning av Valhallagatan, så att fordon behöver färdas andra vägar.

Säkrare skolvägar

Den planerade cykelbanan längs den nya nord-sydliga gatan genom programområdet kommer bidra till säkrare skolvägar. På grund av att gatan är smal behöver en stor del av angöringstrafiken hanteras på tvärgator mellan kvarteren. Det innebär att fordon behöver kunna köra runt kvarteren mot å-stråket.

Å-stråket förbättras för gående och cyklister

Längs å-stråket kommer gång och cykel att separeras, vilket medför ökad trygghet. Cykelbanan får en förbättrad standard jämfört med idag då den blir bredare och skild från gångbanan.

Besöksparkering minskar

Besöksparkering minskar i området då parkeringsytorna Valhalla samt Valhalla IP kommer att ersättas av annan exploatering. I det fortsatta arbetet studeras vidare var och i vilken omfattning besöksparkering för bil kan hanteras inom programområdet och i angränsande områden.

Samordnade godslösningar

Den nya godslösningen för arenorna och Svenska mässan innebär ett stort samnyttjande avseende körvägar och godshantering. Godstrafik kommer fortsatt att trafikera den västra delen av Valhallagatan vilket innebär fler konflikter med den förväntade ökningen av fotgängare. På grund av detta behöver den här delen av Valhallagatan utformas som en lokalgata, där korsningsanspråken hänvisas till övergångsställen vid Burgårdsplatsen.

Burgårdsplatsen

Burgårdsplatsen är en av entrépunkterna till Valhallagatan och genomkorsas av stråk för gång, cykel och kollektivtrafik. Trafikytor föreslås omprioriteras från vägtrafik till ytor för människor, vilket är särskilt viktigt i anslutning till evenemang och högtrafik.

De föreslagna förändringarna främjar trafiksäkerhet, motverkar flaskhalsar i stråken för gång, cykel och kollektivtrafik och säkerställer tillräckliga ytor vid evenemang.

Örgrytevägen

Åtgärder på Örgrytevägen är viktiga för en robust godslogistik, för att minimera negativ påverkan på kollektivtrafik samt för en god trafiksäkerhet för gående och cyklister som rör sig runt arenakvarteret och Svenska mässan.

Åtgärderna behöver utredas vidare i parallella planeringsprocesser eftersom det finns flera anspråk på Örgrytevägen som behöver vägas samman.

Kulturmiljö

Programförslaget innebär att byggnader med höga kulturhistoriska värden föreslås rivas. Å-rummet och upplevelsen av det historiska landskapsrummet förändras. Det som bevaras är områdets historiska användning som idrotts- och evenemangsplats.

Programområdet

Programförslaget innebär en stor förändring av områdets bebyggda miljö utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv. Områdets ges en ny struktur, ytor som idag är öppna bebyggs och befintlig bebyggelse ersätts av högre och större volymer.

Vyer och siktlinjer kopplade till stadens topografi är värdebärande och karaktäriserande

Föreslagen byggnation får stor påverkan på visuella kopplingar mellan olika delar av programområdet, mellan programområdet och intilliggande riksintressen och mellan riksintressena Stenstaden och Gårda.Vyer och siktlinjer kommer utifrån programförslagets struktur och volym till större del styras av gatudragningar och till mindre del av landskapets karaktär. Detta innebär exempelvis att de volymer som placeras utmed Valhallagatan sluter gaturummet vilket begränsar den visuella kontakten med riksintresset Gårda med bakomliggande höjder.

Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresset Göteborgs innerstad påverkas

Riksintresset Göteborgs innerstad kommer att påverkas.

Landeriet Stora Katrinelund är ett värdebärande uttryck för 1600- och 1700-talets fästningsstad. Landeriets kvarvarande byggnader och parkmiljö kommer att finnas kvar. Det som påverkas är framförallt kontakten mellan landeriet och den historiska vattenvägen, då delar av den idag öppna ytan, serviceytan, föreslås bebyggas. I programförslaget tas den södra delen av serviceytan i anspråk av en förskola eller skola med tillhörande förskolegård eller skolgård. Siktlinjen mellan Landeriet och den så historiskt viktiga vattenvägen kommer att till största del kvarstå i programområdets norra del då denna planeras för Ullevis serviceyta. Utformningen av serviceytan kommer att bli viktig för att säkerställa ingen eller marginell påverkan på Stora Katrinelund. Med en god utformning kan landeriets koppling till ån stärkas. Den planerade nya gatustrukturen kan också bidra till att synliggöra och stärka tillgängligheten till ån från landeriet.

Vid Burgårdsplatsen möter programområdet stenstaden som är ett värdebärande uttryck för 1800-talets nydaning. Här kommer Scandinavium att ersättas av ny kvartersbebyggelse, som kommer närmare Burgårdsplatsen och sluter gaturummen. Programmet föreslår två högre byggnader utåt Skånegatan. Placeringen av en högre byggnad och de tillkommande volymerna behöver studeras och utformas med stor omsorg för att inte riskera att påverka stenstadens höga kulturhistoriska värden negativt. Förändringen innebär en möjlighet att skapa ett intressant möte med stenstaden vid Burgårdsplatsen. Höjder och gestaltning studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Riksintresset Gårda möts av en ny bebyggelsefond

Å-rummet är av stort värde för riksintresseområdet Gårda, då vattenvägen haft en avgörande roll för stadsdelens historiska utveckling. Vattenvägen i sig påverkas inte av programförslaget, men upplevelsen av å-rummet påverkas. Med en utökad bebyggelse kommer å-rummet att krympa och därmed möjligheten att tydligt uppleva det historiska landskapsrummet.

Den planerade bebyggelsen kommer bilda en ny fond mot Gårda när de nu öppna ytorna omkring Valhalla IP bebyggs. Den nya fonden kommer i vissa fall helt skymma eller begränsa befintliga siktlinjer från Gårda och längs med å-rummet. Den grönskande kantzonen med höga träd kommer under sommarhalvåret delvis skymma den nya bebyggelsen från Gårda.

Valhallabadet har förhållandevis nätta volymer och det är öppna ytor med grönska mot ån. Badet kommer ersättas av den nya arenan, med en betydligt större volym, obruten fasadlängd och placering närmare ån. Det kommer innebära en stor förändring av vyerna från Gårda. Utformningen av arenan kommer att ha stor betydelse för dess samverkan med, och påverkan på Gårda och å-rummet.

Det nya badet och bostadsbebyggelsen behöver både i volym och gestaltning utformas med stor omsorg och anpassas i mötet med ån och mot Gårda.

Staden har bedömt att risk för betydande miljöpåverkan föreligger med anledning av områdets närhet till riksintressen, varvid en miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram inom ramen för kommande detaljplaner.

Byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde

Byggnader i områdets södra och centrala delar föreslås rivas

Uppdraget att ersätta dagens arenor med nya kapacitetsstarka arenor innebär att befintlig bebyggelse i områdets södra och centrala delar föreslås rivas, det vill säga Scandinavium, Valhalla Sport, Valhallabadet, förskolan och Valhalla IP.

Stora konsekvenser för kulturhistoriska värden

En rivning av Scandinavium innebär att en ikonbyggnad som de flesta göteborgare känner igen och som har utpekade kulturhistoriska värden försvinner.

En rivning av Valhallabadet innebär att ett unikt kulturhistoriskt värde genom sin arkitektur, sin välbevarade genomarbetade interiör, samt dess berättelse som Skandinaviens mest moderna och tekniskt fulländade badhus vid uppförandet går förlorat. Länsstyrelsen har prövat en ansökan om byggnadsminnesförklaring och konstaterat att Valhallabadet kan, sett till dess väldokumenterade kulturhistoriska värden, förklaras som byggnadsminne men att det saknas förutsättningar för att säkerställa ett bevarande då kommunfullmäktige beslutat om att uppföra en arena på platsen och har på de grunderna avslagit ansökan om byggnadsminnesförklaring. Länsstyrelsen har påtalat att rivningarna av Valhallabadet och Scandinavium innebär en sådan bestående effekt på kulturmiljön att de bör omfattas av en miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunstyrelsen har fått i uppdrag att ta fram förslag på åtgärder för att omhänderta Valhallabadets mycket höga kulturhistoriska värden. Resultatet ska utgöra ett planeringsunderlag. Utredningens ska undersöka materiella värden, till exempel byggnadsdelar, konstnärlig utsmyckning eller installationer som kan återskapas i nytt centralbad eller i nya arenakroppar. Omhändertagande kan också ske på andra sätt och utredningen ska förhålla sig brett till begreppet. Det kan ske genom dokumentation av befintliga värden, till exempel i form av digitalt bevarande, foton, eller audiellt material, som en kollektiv minnesbank. Tillvaratagande och bevarandet av ett socialt minne som fångar badets innehåll och betydelse för människor som besökt och använt badet under den tid Valhallabadet varit i bruk ur bland annat ett demokrati-, folkhälso-, jämlikhets-, och barnperspektiv.

En rivning av Valhalla Sport, Valhalla IP samt förskolan innebär en viss negativ påverkan på kulturhistoriska värden.

Landeriets bebyggelse påverkas inte i sig av förslaget, men får till viss del ett nytt sammanhang.

Områdets användning som idrotts- och evenemangsplats bevaras

Idrott, rekreation och nöjesliv är en värdebärare för Göteborgs innerstad. Området har sedan 50-talet varit ett område för idrott, bad och andra evenemang. Förslaget innebär att användningen kan fortsätta inom området genom mer kapacitetsstarka anläggningar och fler kringfunktioner men förslaget innebär också att de nya arenorna får nya lägen inom programområdet.

Fornlämningar

Fynd som gjorts av gravar och rester av stadslager ligger i nära anslutning till men utanför den bebyggelse som föreslås i programförslaget och bedöms därmed preliminärt inte påverkas. Utbredning och omfattning är dock inte känt och en arkeologisk förundersökning kommer att genomföras inom ramen för kommande detaljplan för området. En omsorgsfull upprustning och omarbetning av parken kan vara positivt och ge möjlighet att synliggöra de fynd som gjorts genom pedagogiska insatser.

Miljö, hälsa och teknik

Förbättrad dagvattenhantering ger bättre vattenkvalitet i Mölndalsån och en genomtänkt höjdsättning i området skyddar från översvämningsrisker. Markmiljön förbättras när befintliga föroreningar tas om hand vid exploatering. Konsekvenser bevakas och utreds vidare i det fortsatta arbetet med detaljplaner.

Förbättrad dagvattenhantering ger bättre vattenkvalitet i ån

Dagens kombinerade avloppsnät ersätts med ett duplikatsystem. Det innebär att mindre avloppsvatten kommer bräddas ut till Mölndalsån och att mindre regnvatten kommer nå Ryaverket. Det kommer bidra till att vattenkvaliteten blir bättre i Mölndalsån och att Ryaverket blir mindre belastat.

Exploateringen i programförslaget innebär att föroreningshalter och mängder ökar i dagvattnet. Rening av dagvatten inom planområdet krävs för att planen inte ska försämra möjligheterna för Mölndalsån att uppnå god vattenstatus. Dagvatten behöver hanteras både inom kvartersmark och allmän plats.

Förutsättningar att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten försämras inte

Under förutsättning att 5 % av marken avsätts för reningsanläggningar bedöms programområdet inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Översvämning

Då programområdet är utsatt för översvämningsrisk så behöver marknivåer höjas inom delar av programområdet. Skyfallssituationen är starkt kopplad till bebyggelseförslag och höjdsättning och behöver studeras vidare i det fortsatta arbetet, för att åstadkomma ytledes rinnvägar och motverka instängda områden. Vid en skyfallshändelse i nuläget ansamlas vatten på en yta mellan Valhallabadet och Mölndalsån. Denna volym kan bli svår att hantera med nuvarande utformningsförslag för arenan i kombination med ny höjdsättning.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna påverkar kostnaderna i genomförandet. Kostnaderna ökar i takt med lermäktigheten. Vissa åtgärder kan få konsekvenser för vissa befintliga naturvärden. De föreslagna förändringarna förutsätter vidare utredningar i det fortsatta arbetet med detaljplaner och inför projektering.

Markmiljö

I samband med exploatering av området kommer hantering av föroreningar i uppriven asfalt, schaktmassor och länsvatten att bli aktuellt. Massor ska hanteras på rätt sätt för att föroreningar inte ska riskera att spridas. Med rätt hantering innebär det en förbättring av markmiljön i området. I det fortsatta arbetet med detaljplaner behöver markmiljön undersökas vidare.

Luftkvalitet

Förslaget bedöms inte medföra någon betydande ökning av utsläpp från trafiken, men utbyggnaden kan leda till högre halter av luftföroreningar i vissa delar av området genom att skapa tätare gaturum. I det fortsatta arbetet med detaljplaner behöver en luftkvalitetsutredning göra för att säkerställa att förtätningen inte ger upphov till överskridanden av miljökvalitetsnormerna.

Risk och störningar

Den nya lokaliseringen av arenan närmare Gårda innebär ett nytt påverkansområde än tidigare. Den nya arenan kan innebära störningar för de som bor nära, till exempel genom ljud och ljus men även genom ett ökat antal människor som besöker arenan.

Även Ullevi kan ha en påverkan för programområdets norra delar i samband med stora evenemang Exempelvis höga ljudnivåer från högtalaranlägg-

ningar, folkmassor som rör sig på lokalgatan och vid Mölndalsån, ljusstörningar, vibrationer från fordonstrafik etcetera. frågan kommer att studeras vidare inom ramarna för detaljplanearbetet.

Lokalklimat

Sol, skugga och vind

Områdets höga exploatering och höga bebyggelse påverkar tillgången till solljus på allmän plats och på kvartersmark. De studerade volymerna är i detta skede schematiska och resultatet får därför ses som principiellt. Studien har inte heller tagit hänsyn till skuggan från befintliga träd.

Både Valhallagatan och å-stråket är platser avsedda för vistelse och ett bra lokalklimat är här av stor betydelse. Valhallagatan påverkas av skugga från omgivande bebyggelse och det blir därför är viktigt att ta tillvara de platser som har tillgång till sol. Det planerade torget är väl belyst framför allt i dess norra del samt södra del eftermiddag - kväll. Likaså har den norra sidan av gatan större tillgång till sol än den södra och är därför viktig att möjliggöra för vistelse.

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

Bostadskvarteret är orienterat i nordsydlig riktning, vilket möjliggör soltillgång i kvarterets norra del fram till ca kl 13 vid vår och höstdagjämning. Förslaget uppnår boverkets riktlinjer kring 50% solbelyst yta på innergården vid vår- och höstdagjämning.

Parken som till största delen ligger på en höjd påverkas i mindre grad av den nya bebyggelsen. Främst den södra entrén till parken får mer skugga än i dagsläget.

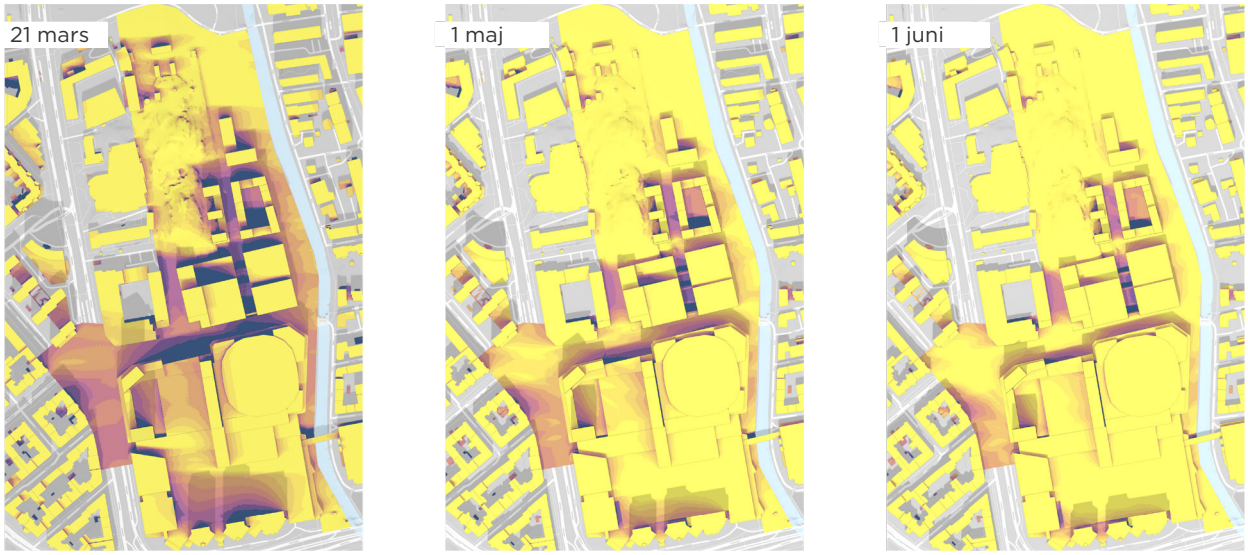
Föreslagen högre bebyggelse påverkar mikroklimatet negativt. Framtagen komfortanalys visar att få platser på Valhallagatan är lämpliga för sittande aktiviteter. Mikroklimatet behöver studeras och förbättras i arbetet med detaljplanerna.

Teknik

Ledningsnät och tekniska anläggningar

Programförslaget innebär att VA-ledningar behöver flyttas närmare Mölndalsån för att ge utrymme för den nya exploateringen. Inom området söder om Valhallagatan, mellan det befintliga Valhallabadet och Mölndalsån, behöver en kombinerad ledning och en dricksvattenledning flyttas för att ge plats åt den nya arenan. Möjligheterna och kostnaden för att flytta ledningarna behöver utredas vidare i kommande detaljplanearbete. De geotekniska förutsättningarna påverkar genomförbarhet och kostnad för ledningsflytten.

Som skydd mot översvämning föreslås höjningar av marken enligt planeringsnivåerna i det tematiska tillägget till översiktsplanen. En höjning av marken ökar belastningen på ledningarna under mark och riskerar att orsaka sättningar på ledningarna. För ledningar med självfall är det viktig att lutningen inte försämras på grund av sättningar i marken.



Antal timmar solbelyst markyta, 21 mars, 1 maj samt 1 juni.

Ekonomiska konsekvenser

En tidig ekonomisk bedömning visar att det finns möjlighet till en exploateringsekonomi i balans. Men det råder stor osäkerhet. Den långa utbyggnadstiden och vägval utifrån politiska prioriteringar kan påverka bedömningen.

Kostnader och intäkter

Arbetet med att bedöma exploateringsförvaltningens kostnader för iordningställande av kvartersmark och allmän plats 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. Friköp av arena- och mässkvarteret gynnar exploateringsekonomin medan fortsatt tomträttsupplåtelse ger en årlig intäkt till staden.

Trots risken för ett negativt netto i exploateringsprojektet behöver utbyggnaden inom programområdet ses i relation till de nyttor och mervärden som tillskapas staden. Ekonomin kommer studeras vidare i detaljplaneprocessen.

Kostnaderna för kvartersmark omfattar bland annat markmiljö, flytt av ledningar och fastighetsbildningskostnader.

Kostnaderna för allmän plats omfattar nya lokalgator och gång- och cykelvägar, Valhallagatans omgestaltning, upprustning och utveckling av Burgårdsparken, stråket utmed Mölndalsån, ny gång och cykelbro samt eventuella ledningsomläggningar. Områdets läge intill Mölndalsån och den föreslagna strukturen påverkar kostnaderna utifrån vattenverksamhet, geotekniska lösningar, höjdsättningsåtgärder och behov av bergskärningar.

Intäkterna på kvartersmark omfattar försäljningsintäkter från nya kvarter med blandad stadsbebyggelse. Val av upplåtelseformer och innehåll påverkar intäktssidan. Möjlighet till exploateringsbidrag finns och kommer utredas vidare.

Planprogrammet föreslår åtgärder som medför kostnader som belastar staden men ligger utanför exploateringsekonomin. Det gäller exempelvis Burgårdsplatsen, utfart mot Örgrytevägen, delar av å-stråket, kanalmur längs Mölndalsåns västra sida och förbättringar på Gårdabron.

Kostnadsdrivande faktorer

» Hantering av olika tillståndskrävande åtgärder, så som vattendom etc.

» Behov av markhöjningar inom området förknippat med högvattenskydd. Stråk utmed Mölndalsån där vidare utredningar behövs kring grundläggning och stabiliserande åtgärder.

» Valhallagatans gestaltning kommer att ställa höga krav på att kunna hantera stora mängder besökare, säkerhetsaspekter och skyfall.

» Eventuell omläggning av en kombinerad spillvattenledning.

» Hantering av markföroreningar såsom tex. förorenat fyllnadsmaterial

» Uppförandet av en ny gång- och cykelbro där befintliga ledningar kan försvåra anläggandet.

» Utveckling av platser i mötet mellan bebyggelse och Burgårdsparken från entré i öster och entré i söder där markmodellering och bergschakt kan komma att krävas.

» Projektets ambition om en hög grad av samnyttjan, hög arkitektonisk kvalitet samt att kunna ta emot fler besökare medför höga investerings- och driftskostnader för allmän plats.

» Tillfälliga lösningar under byggtiden för teknisk infrastruktur och eventuell omledning av trafik, merkostnader för tillfällig förskola och omlokalisering av befintlig fjärrkylaanläggning

Kostnad för kommunala verksamheter

» Rivning av befintlig förskola och uppförandet av förskola/skola innebär rivnings- och investeringskostnader för Stadsfastighetsförvaltningen.

» Uppförandet av centralbad och sporthallar innebär investeringskostnader för IoFF.

Genomförande

I avsnittet beskrivs frågor som berör genomförandet. En tidig bedömning av tidplan, utbyggnadsordning och fördelning av kostnaderna presenteras.

Tidplan och genomförande

Tidplanen för genomförandet sträcker sig under flertalet år. Under utbyggnadsskedet är samordning av bygg- och logisiktlösningar nödvändigt givet de många projekten och det centrala läget.

Bedömning av genomförande

Genomförandet av programförslaget kommer pågå under ett flertal år och påverka befintliga verksamheter. Begränsade ytor för etableringar i kombination med befintliga verksamheter som ska vara i drift medför en hög grad av komplexiteten för genomförandet. I programområdets randzoner kommer det parallellt att både färdigställas och påbörjas flera byggprojekt och samordningen dem emellan är viktig för att området ska fungera under byggtiden. Västlänken är ett viktigt infrastrukturprojekt som kommer färdigställas under programmets tidshorisont. Genomförandet av området hänger samman med kommunens ekonomi och politiska vägval.

För genomförandet av programförslaget krävs två detaljplaner. En för området norr om Valhallagatan och en för området söder om densamma.

Programförslagets södra del, omfattandes arena och mässkvarter, kan utvecklas först efter att nytt centralbad uppförts och rivningar av befintliga idrottsfunktioner och Valhallabadet skett. Därför finns en större flexibilitet gällande programmeringen av det södra kvarteret med tanke på att dessa delar ligger längre fram i utbyggnadsordningen.

Tidplan

Tidplanen för utbyggnaden av området hänger samman med genomförandet av detsamma. Utbyggnadsskedet kan innebära konsekvenser för befintlig markanvändning då ytor kan behöva stängas av och/eller användas som uppställningsytor

Tidsangivelserna nedan är uppskattade i ett tidigt skede och kantas därmed av osäkerheter.

- »Q1 2025 Inriktningsbeslut i kommunfullmäktige för centralbad, arenapark och exploatering syd respektive nord
- Q4 2026 Tillfälliga ersättningslösningar för Valhalla IP och förskola är på plats
- Q1 2027 Detaljplan för norra respektive södra delen antagna och laga kraftvunna senast Q1 2028
- Tillträde till badhustomten därefter
- Q1 2031 Centralbad och sporthallar kan stå färdigt (osäkerhet +/-1-2 år)
- Valhallabadet kan rivas
- Q3 2034 Ny multiarena kan stå färdigt (osäkerhet +/-1-2 år)
- Scandinavium kan därefter rivas
- Q3 2036 Annexet (ersättning för Lisebergshallen) kan stå färdigt (osäkerhet +/-1-2 år)

Övrig exploatering kommer att kunna färdigställas därefter. I nuläget är färdigställandetider för olika delar av övrig exploatering medvetet inte specificerad, för att säkerställa flexibilitet i utbyggnadsskedet och därmed framdrift för nytt centralbad med sporthallar och arenaparken.

Markägande och markupplåtelser

Marken inom planprogramområdet ägs huvudsakligen av Göteborgs Stad genom exploateringsnämnden eller genom dess bolag. Markägandet ger staden en stark rådighet över den möjliga utvecklingen.

Svenska Mässan Stiftelse äger Heden 34:16 (Svenska mässan). Det kommunala bolaget Higab AB har tomträtt för Heden 34:20 (nuvarande Valhallabadet), fastigheten Heden 34:17 (nuvarande Scandinavium) samt Heden 48:2 (Nya Ullevi). Higab AB äger Heden 38:1 (Landeriet).

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

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

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

Göteborg Energi AB har anläggningsarrende för pumphus och fjärrkyla på fastigheten Heden 705:8.

Markanvändning

Samnyttjan

Samlokalisering av centralbad och sporthallar innebär att de olika anläggningarna blir ett förvaltningsobjekt inom idrotts- och föreningsförvaltningen.

Den nya arenan och Svenska Mässan föreslås ha en gemensam gods- och logistiklösning, likväl lokaler för att möjliggöra flexibilitet kring expansion av ytor vid olika evenemang.

Programförslaget möjliggör en F-6 skola med ca 400 elever eller 8 avdelningar förskola. Vägvalet av en skola före en förskola innebär ett större behov av friyta. Samnyttjan av friytan med Ullevis serviceyta, omfattning och ytanspråk studeras. Förskolan eller skolan avses upplåtas till stadsfastighetsförvaltningen som kommer att förvalta och ha rådighet över fastigheten.

Möjlighet till kontorslokaler för grundskoleförvaltningen i skolbyggnaden studeras.

Samnyttjan av parkeringsfunktioner studeras.

Allmän platsmark föreslås i största möjligaste mån utformas för att fungera för flera nyttor och behov. Dagvattenlösningar bör i första hand utnyttja gröna planteringsytor så att mervärden tillförs. Valhallagatan föreslås utformas för att kunna låta evenemang gör avtryck i det offentliga rummet.

Parkering

Göteborgs Stads utgångspunkt är att öka andelen hållbart resande. Tillgången till besöksparkering kommer att minska. Hur centralbad med sporthallar och arena löser parkeringsbehovet för besökare är under utredning. Aktörer kan komma att avtala om parkering i andra anläggningar utanför programområdet. Detta gäller inte för parkering för rörelsehindrade som ska anläggas i anslutning till entréer.

Skola/förskola föreslås lösa angöring längs med lokalgatan medan personalparkering kan komma att lösas genom att hyra in platser utanför programområdet.

Boendeparkering planeras under vardera bostadskvarteret. Det åligger exploatörer för bostadskvarteren att ordna bostadsparkering, besöksparkering och angöring på kvartersmark.

Omfattning och placering av parkeringsplatser utreds vidare i det fortsatta planarbetet och samordnas med andra pågående planarbeten i staden.

Strandskydd och markavvattningsföretag

Inom området finns i dag inget strandskydd. När nya detaljplaner tas fram, som berör området inom 100 meter från vatten, inträder strandskyddet. I kommande detaljplanearbete prövas ett eventuellt upphävande av strandskydd. Kommunen får upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

I miljöbalken anges sju särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. De skäl som bedöms tillämpbara för planprogrammet är att:

» Området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

» Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.

» Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Till planprogrammet finns ett särskilt strandskydds-PM där skälen motiveras och en lokaliseringsprövning ingår. Ett av skälen till strandskyddet är att trygga allmänhetens tillträde till vattenmiljön. En utbyggnad enligt programmet innebär att allmänhetens tillträde till Mölndalsån fortsatt säkerställs.

Mölndalsån är ett markavvattningsföretag, ett så kallat vattenavledningsföretag (Mölndalsåns VF 1955). Vattenavledningsföretaget styr bland annat vattenståndet vid Mölndal C. Bedömningen är att genomförandet av planprogrammet inte kommer att påverka markavvattningsföretaget negativt.

Miljöbedömning i arbetet med detaljplaner

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för de två detaljplanerna som följer på planprogrammet:

» Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan, diarienummer SBF-2023-00156

» Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan, diarienummer SBF-2023-00174

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanerna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att de ska miljöbedömmas. Ett genomförande av planprogrammet antas kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Det görs inte någon miljökonsekvensbeskrivning av planprogrammet, utan det görs i det fortsatta arbetet med detaljplaner.

Eftersom detaljplaneprocesser och program har startats upp parallellt har ett avgränsningssamråd med länsstyrelsen genomförts innan planprogrammets samråd. Kommunen bedömer att platsens känslighet är främst kopplad till närheten till Mölndalsån, som har måttlig ekologisk status, påverkan på rödlistad art samt riksintresse för kulturmiljövården, 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, samt miljökvalitetsnormer för luft och miljökvalitetsnormer för vatten, både ekologisk och kemisk status. Kommunen avser hantera detta vidare inom ramen för detaljplanearbetet.

Markmiljö

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

I samband med exploatering av området kommer hantering av föroreningar i uppriven asfalt, schaktmassor och länsvatten att bli aktuellt.

Risken för behov av saneringsåtgärder av själva grundvattnet bedöms som liten. Däremot kan föroreningar i grundvatten innebära att det krävs omfattande rening av länsvatten i samband med exploateringen.

De största osäkerheterna är eventuell förekomst av petroleumföroreningar under och väster om Scandinavium. Kompletterande miljötekniska undersökningar behöver utföras efter rivning av byggnader och anpassas till planerad markanvändning. Syftet är då att bedöma eventuella behov av avhjälpandeåtgärder och planering av kommande masshantering.

Grönytefaktor

Det fortsatta arbetet med detaljplaner och utformning av bebyggelse och allmän plats ska förhålla sig till stadens beslutade målvärden för grönytefaktor. Grönytefaktor är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger och handlar både om mängden grönyta och grönytans kvalitet. Genom att sätta mål för grönytefaktorn och utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs.

Målvärden för grönytefaktor i detta projekt är:

» Kvartersmark 0,25

» Gata 0,15

» Park 0,55

Utbyggnadsordning

Utbyggnad behöver ske stegvis i takt med att befintliga byggnader och anläggningar rivs för att ge plats åt de nya byggnader och anläggningar. Den långa utbyggnadstiden och genomförandet av de omfattande byggprojekt inom och utanför planområdet kommer ställa krav på en samordnad bygglogistik.

Utbyggnaden inom programområdet sker efter antagna detaljplaner där rivningen av befintlig förskola och markparkering norr om Valhallagatan frigör ytor för uppförandet av centralbadet som ett första utbyggnadssteg. Utbyggnaden av området medför behov att tillskapa ersättningsfunktioner utanför programområdet för förskolan samt Valhalla IP och att färdigställa de nya funktionerna centralbad, sporthallar och arena innan de befintliga funktionerna kan rivas. Utbyggnaden ska därmed utgå från att i största möjligaste mån kunna ske sömlöst för de verksamheter som berörs.

I programområdets randzoner kommer det parallellt att både färdigställas och påbörjas flera byggprojekt och samordningen dem emellan är viktig för att området ska fungera under byggtiden.

Kommunal service

En temporär förskola behöver finnas på plats innan befintlig förskola rivs för att ge plats åt ett nytt centralbad.

Skola alternativt förskola kommer att byggas först efter att nytt centralbad med sporthallar och ny arena är färdigställda.

Vissa idrottsfunktioner behöver ersättas utanför programområdet, till exempel Valhalla IP. Idrotts- och föreningsförvaltningen ansvarar för att ersätta idrottsfunktionerna inom och utanför planområdet.

Teknisk infrastruktur, VA, dagvatten och skyfall

Allmänna VA-ledningar finns utbyggt i stora delar av planområdet. Allmänt VA kommer byggas ut för att kunna försörja varje enskild fastighet. Om det blir aktuellt att flytta den kombinerade ledningen behöver det göras i första skedet.

Det finns en fjärrkylaanläggning på Valhallabadets och idrottshallarnas tak. Anläggningen behöver ersättas för att klara produktion av fjärrkyla till planerade verksamheter i området. Anläggningen behöver vara i drift under utbyggnaden av området vilket kan innebära att det krävs en tillfällig placering under utbyggnadstiden.

Dagvattnet inom programområdet avleds idag både till duplikat och kombinerat system. Vid exploatering föreslås området separeras så att allt dagvatten från programområdet leds till Mölndalsån. Med avseende på skyfall måste ny höjdsättning anpassas på ett sådant sätt att säkra avrinningsvägar skapas. Den nya höjdsättningen får inte försämra översvämningssituationen inom eller utanför området. Det innebär bland annat att nya instängda områden inte får skapas och att det behöver finnas ett fall från Skånegatan ner mot Mölndalsån. I de södra och östra delarna av programområdet uppstår de största vattenansamlingarna vid skyfall. Lösningar under mark bör undvikas utifrån kostnadsaspekter. Skyfallsvolymer och kostnader behöver utredas ihop med utformning av kvartersmarken i detaljplanerna.

Bostadsutbyggnad

Bostadsbyggnationen påbörjas efter att centralbadet med sporthallar samt ny arena har färdigställts. Bostadskvarteret mot Burgårdsparken byggs sannolikt före bostadskvarteret mot ån då det kan finnas samordningsvinster med bygget av centralbadet med sporthallar och inte är avhängt ett högvattenskydd mot ån.

Kvarter i norr mot Burgårdsparken och Mölndalsån ses som lämpliga för huvudsakligen bostadsinnehåll medan kvarteret i söder mot Burgårdsplatsen kan inrymma flera olika funktioner såsom ex. kategoribostäder. Det södra kvarteret kan utvecklas först efter att den nya arenan är uppförd.

Verksamheter

Den första byggnationen som planeras är det nya centralbadet med sporthallar. Byggnation kan påbörjas då detaljplan för området norr om Valhallagatan har vunnit laga kraft.

När centralbadet är färdigställt och i drift kan det befintliga badhuset rivas och ge plats åt en ny arena.

När den nya arenan är färdigställd påbörjas demontering/rivning av kvarteret där befintliga Skandinavium finns, för att ge plats åt ny byggnation.

Park- och naturområden

Åtgärder inom parkområden som inte påverkas av planerad byggnation i området kan planeras in när behov finns. Åtgärder inom parkområden som berörs av planerad byggnation (t.ex. å-stråket) behöver förhålla sig till de utbyggnadsskeden som råder.

Viss upprustning av Burgårdsparkens inre delar är inte avhängt utvecklingen i programområdet. När det gäller utvecklingen av Burgårdsparkens södra entré görs den i samband med utbyggnaden av centralbadet, liksom trappan norr om densamma. Burgårdsparkens östra entré kan färdigställas efter att bostadskvarteret mot Burgårdsparken färdigställts.

Drivkrafter och beroenden

Den långa utbyggnadstiden och genomförandet av de omfattande byggprojekten inom och utanför planområdet kommer ställa krav på en samordnad bygglogistik och behov av en extern logistikhub. Konsekvenserna av bygglogistiken är under utredning.

Samverkan med Trafikverket med anledning av färdigställandet av Västlänken vid Korsvägen och lösning för vägtrafikramper vid Örgrytemotet är en förutsättning för utvecklingen i planområdet och i randzonen.

Behovet av tillräckligt stora etableringsytor för byggnation och byggbodar behöver planeras i ett tidigt skede med anledning av det centrala läget i staden och utbyggnaden av området. För centralbadet beräknas etableringsytan vara i paritet med en fullstor fotbollsplan. I stället för, eller som komplement till byggbodar, kan det finnas möjligheter att använda befintliga lokaler inom området.

Fördelning kostnader

Då marken inom programområdet huvudsakligen är i kommunal ägo så är fördelningen av kostnaderna en fråga kopplat till investeringar för kommunala förvaltningar och bolag samt upplägg för markupplåtelser för de nya arenorna eller markytorna. De storleksmässigt största investeringarna kommer ske i uppförandet av arena och centralbad med sporthallar. Diskussioner kring kostnadsfördelning för olika investeringar pågår i staden.

Ekonomi

Tillskapandet av nya byggrätter för bostäder, kontor och lokaler bedöms viktigt för att få en så stor ekonomisk täckning som möjligt. Intäkterna från försäljningen av byggrätter avser bekosta utbyggnad av allmän plats. Föreslagna åtgärder inom allmän plats är delvis skattefinansierade, då de anses tillgodose ett större områdes behov.

Scandinavium och Valhallabadet upplåts idag med tomträtt. Det nya centralbadet med sporthallar samt förskolan eller skolan kommer upplåtas genom kommuninterna upplåtelser medan det finns valmöjligheter avseende markupplåtelse för den nya arenan. Beroende på upplägg för markupplåtelser ges olika utfall utifrån ekonomin.

Kostnader

Exploateringsförvaltningen får kostnader för iordningställande av kvartersmark och mark för allmän plats (ledningsflyttar, gata, gång- och cykelbana, park etc.).

En viss andel av investeringarna för Burgårdsparken är skattefinansierade, då dessa investeringar anses tillgodose ett större geografiskt område utanför planområdet.

Skola alternativt förskola belastar Stadsfastighetsnämndens investeringsbudget.

Centralbad och sporthallar belastar Idrotts-och föreningsförvaltningens investeringsbudget.

Arenan belastar Higabs investeringsbudget.

Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar bekostas av VA-kollektivet. Eventuell ledningsflytt bekostas av exploatör.

Intäkter

Exploateringsförvaltningen får intäkter genom försäljning av kvartersmark. Intäkterna påverkas av markvärdet och antalet bostäder, kontor och verksamheter som byggs inom stadens mark.

Kretslopp och vatten får intäkter i form av anläggningsavgifter.

Kommunen får en årlig intäkt genom tomträttsavgäld och arrendeavgift.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal upprättas mellan staden genom exploateringsförvaltningen och privata markägare. Avtalsförhandlingar inleds så snart ett detaljplanearbete påbörjas avseende exploatering av privatägd mark. Syftet med ett exploateringsavtal är att säkerställa genomförandet av detaljplanen.

Göteborgs Stad äger marken inom planområdet. Fastigheterna Heden 34:17 och 34:20 upplåts till Higab genom tomträtt. Som tomträttshavare likställs Higab som privat fastighetsägare.

Exploateringsbidrag

Staden avser ta ut exploateringsbidrag i enlighet med PBL 6 kap. 40§ och stadens riktlinjer för exploateringsavtal. Exploatörer bekostar del av föreslagna åtgärder på allmän plats genom att erlägga ett exploateringsbidrag.

Förbättrad in- och utfart för gods mot Örgrytevägen och mot Burgårdsstråket utgör en nödvändighet och en nytta för Svenska Mässan och arenan. Därmed är dessa åtgärder föremål för exploateringsbidrag.

För utveckling inom programområde för Gårda kan exploateringsbidrag komma att bli nödvändigt för åtgärder som stärker kopplingarna till omkringliggande funktioner samt möjliggör förbättrad åtkomst till exempelvis park eller stärker dessa. Exempelvis kan detta utgöras av brokopplingar, skyfallsåtgärder, upprustning av befintliga stråk eller grönstruktur inom evenemangsområdet.

För intilliggande detaljplaner (pågående och ej startade) kan uttag av exploateringsbidrag förekomma för åtgärder inom allmän plats, både inom och utanför programområdet.

Exploateringsbidrag kan tas ut för andra anläggningar som är nödvändiga men som inte har identifierats ännu.

Resurshushållning och klimatansvar

Stadsutveckling inom del av evenemangsområdet nyttjar befintlig infrastruktur. De nya funktionerna centralbad med sporthallar och arena förutsätter nybyggnation då den tekniska livslängden på de befintliga anläggningarna uppnåtts. Samnyttjan av funktioner inom programområdet frigör ytor för bostadskvarter och förskola/skola. Genom att föreslå att kommunala verksamheter såsom skolor och förskolor planeras inom stadens mark hushålls med stadens ekonomiska resurser.

I området finns behov av en samlad godsrangering. Arbete pågår gällande tillskapandet av externa platser för godshantering. Ambitionen är att styra flöden av gods till vissa tidpunkter för att minimera konflikter i stadsmiljön.

Givet områdets läge i staden kan det bli svårt att hantera massor inom området då det finns begränsade platser för upplag. Konsekvenser av bygglogistiken är under utredning.

Återbruksinventering för Valhallabadet, sporthallarna och Scandinavium är genomfört för att identifiera möjligheterna till återbruk inom och utanför områden. Om platser för materialåterbruk eller materialtillverkning inom eller utanför programområdet planeras in i ett tidigt skede kan detta minska behovet av ny framställt byggmaterial och minska utsläpp för transporter. Arbete med hållbarhetskoordinering pågår.

Å-stråket utgör en viktig funktion som ekologisk kantzon där den befintliga vegetationen bevaras. Möjligheten att kombinera dagvattenlösningar och ekologiska kantzoner föreslås utredas vidare i kommande detaljplaner. Det kan bli aktuellt med att flytta betydelsefulla träd inom området utifrån hållbarhetsperspektiv. Befintlig uppvuxen vegetation riskerar att påverkas negativt under byggnadstiden. Det är därför viktigt att inte tillfälliga vägar eller upplagsytor förläggs på befintliga grönytor då dessa inte går att återställa till ursprungsskick.

Exploatör ansvarar för att bekosta dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Staden ansvarar för att bekosta dagvattenanläggningar på allmän platsmark.

För programområdet bedöms skyfallsåtgärderna vara av den karaktär som endast är till för att möjliggöra kommande detaljplaner, vilket innebär att de ska bekostas med exploateringsbidrag och/eller investeringsmedel beroende vilken typ av bebyggelse som avses.

Förteckning bilagor

Bilagornas fullständiga namn och datum

» Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-09-29

» Konsekvensanalys sociala perspektiv och barnperspektiv, 2024-02-09

» Grönstrukturutredning för program för del av evenemangsområdet, 2023-12-15

» Naturvärdesinventering projekt detaljplaneprogram för del av evenemangsområdet vid Heden, 2023-09-08

» Stadsbildsanalys, 2024-04-25

» Arkeologi i Burgårdsparken, arkeologisk utredning 2023, fastighet Heden 705:7, 705:8, Göteborgs kommun, 2023-11-09

» Kulturmiljöunderlag till planprogram, del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden i Göteborg, 2023-05-30

» Byggnadshistorisk utredning och konsekvensbeskrivning Valhallabadet, 2024-03-18

» Byggnadshistorisk utredning och konsekvensbeskrivning Scandinavium, 2024-03-18

» Kvalitetsprogram, 2024-04-25

» PM geoteknik och bergteknik, planprogram för centralbad och blandstad norr och söder om Valhallagatan, 2023-06-22

» MUR geoteknik, planprogram för centralbad och blandstad norr och söder om Valhallagatan, 2023-06-22

» Samrådsunderlag markmiljö, detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan, Göteborgs stad, 2023-06-05

» Samrådsunderlag markmiljö, detaljplan evenemangsområdet söder om Valhallagatan, Göteborgs stad, 2023-06-05

» Förutsättningsstudie dagvatten och skyfall, detaljplaneprogram för del av evenemangsområdet, 2024-02-09

» Strandskydds-PM, 2024-04-16

Kontakt

Telefon:
031-365 00 00 (Göteborgs Stads kontaktcenter)

E-post:
stadsbyggnad@stadsbyggnad.se