

Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan, inom stadsdelen Heden i Göteborg

PLANBESKRIVNING

Beslutshandling inför samråd



Illustration visar föreslagen bebyggelse mot Skånegatan och Valhallagatan. Bebyggelsen utformas genom två högdelar placerade på en gemensam podiedel. I bilden syns även +One längst åt höger i bild, som är del av pågående detaljplan för Svenska Mässan. (Krook och Tjäder, 2025)

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
ÄRENDEINFORMATION	3
SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	6
DETALJPLANENS SYFTE	7
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
PLANOMRÅDETS LÄGE, AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	8
HUVUDMANNASKAP	11
GENOMFÖRANDETID	11
PLANFÖRSLAGETS HUVUDDRAG	12
ÖVERVÄGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DETALJPLANENS UTFORMNING	50
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	54
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	63
BESTÄMMELSER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	63
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	67
SAMMANFATTNING AV INNEHÅLLET I PLANERINGSUNDERLAGEN	82
KONSEKVENSER	97
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	97
STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING	103
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)	103
PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLEN	103
PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	109
UPPHÅVANDE AV STRANDSKYDD	111
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	112
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	114
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	114
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	114
TEKNISKA FRÅGOR	119
EKONOMISKA FRÅGOR	128
ORGANISATORISKA FRÅGOR	130
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING I GENOMFÖRANDET	133
UPPLYSNINGAR	134
ÖVRIGT	134
PLANERINGSUNDERLAG	135

Inledning



Figur 1 Bild visar ett flygfoto över planområdet. Planområdet markeras med gul streckad linje.

Ärendeinformation

Planbeskrivning upprättad: 2025-03-07

Detaljplanens namn: Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan inom stadsdelen Heden

Kommunens namn: Göteborgs Stad

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

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

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2023-00156

Handläggare SBF: Ivana Markovic

Tel: 031-368 15 99

Ivana.markovic@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: EXF-2023-00681

Handläggare EXF: Janna Andersson

Tel: 031-368 11 17

janna.andersson@exploatering.goteborg.se

Sammanfattning

Syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att stärka områdets kvaliteter och funktioner som event- och idrottsområde samt blandstad. Området ska utvecklas med hänsyn till intilliggande kulturmiljövärden.

Detaljplanen syftar därför till att möjliggöra för en ny arena och annex samt kompletterande centrumverksamheter så som hotell och andra kommersiella verksamheter. Vidare syftar detaljplanen till nya ytor för mässhall och en gemensam logistiklösning för arenor och Svenska Mässans funktion.

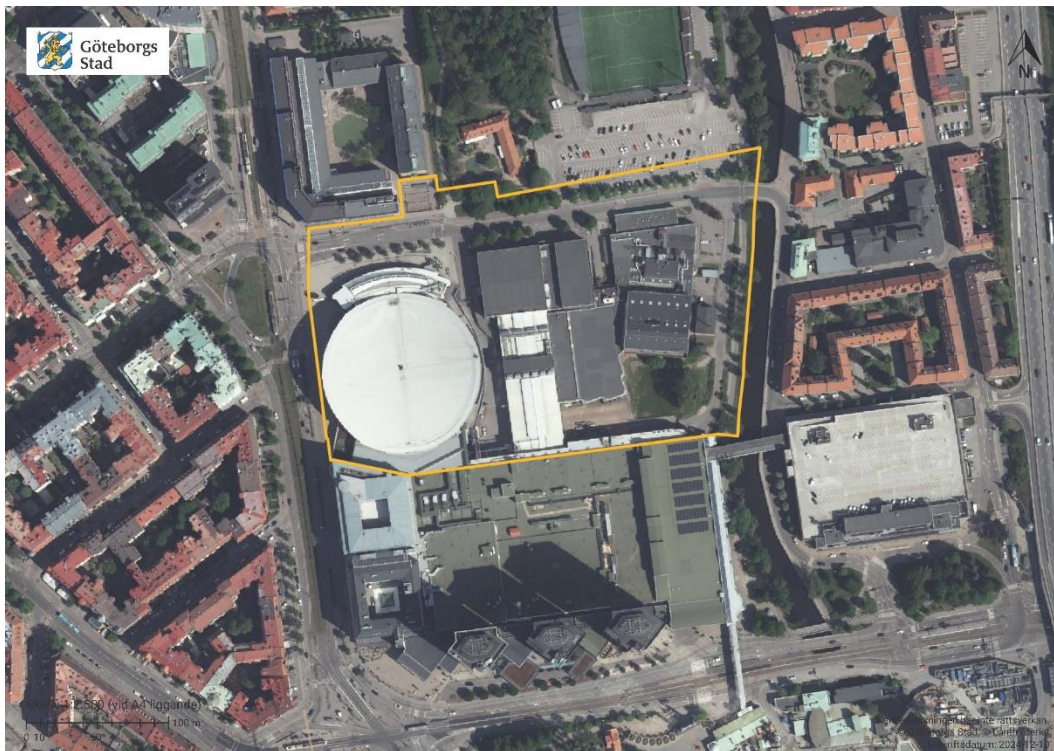
Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för bostäder och centrumverksamheter samt gymnasium och vuxenutbildning längs Skånegatan och mot Burgårdsplatsen, för att bidra till ett mer levande gatuplan, med blandade funktioner.

Vidare är syftet att Valhallagatan ska utformas till ett offentligt rum med arenatorg, som prioriterar framkomlighet för gång och cykel. Det nya arenatorget ska också utformas för att kunna användas för stadens evenemang. Detaljplanen syftar också till att säkerställa ett sammanhängande åstråk längs Mölndalsån med ekologiskt funktionell kantzon.

Detaljplanen syftar också till att området ska utvecklas med hög arkitektonisk kvalitet. Utformning av gestaltning av bebyggelsen längs Skånegatan syftar till att utgå från stenstadens skala och karaktär. Arenakvarteret blir en del av evenemangsområdet större volymer men ska förhålla sig till Gårda.

Planområdets läge

Planområdet är beläget inom stadsdelen Heden och är en del av evenemangsområdet i Göteborg. Planområdet utgör cirka 5,7 hektar. Planområdet avgränsas i norr av ny *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan*, i öster av Mölndalsån och stadsdelen Gårda, i söder av Svenska Mässan och i väster av Skånegatan.



Figur 2 Bild visar ortofoto med planområde markerat med gul linje.

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen innebär att Scandinavium, Valhallabadet och Valhalla sporthallar samt Valhallarinken och även del av Svenska Mässans byggnader behöver rivas. Detaljplanen medger uppförande av en ny arena som placeras inom planområdets östra del, och centralt i området föreslås en ny mindre multisportarena, annexet, samt en träningsrink. Utöver detta möjliggör detaljplanen nya ytor för eventhall och hotell i mitten av planområdet samt bostäder och centrumverksamheter mot Skånegatan och Valhallagatan. En invändig logistiklösning inom kvartersmark i detaljplanens södra del möjliggör en samordnad logistiklösning till Svenska Mässan och arenorna.

Valhallagatan utvecklas till ett viktigt sammankopplande stråk med entréer till kommande större målpunkter som prioriterar framkomlighet för gång och cykel. Ett torg placeras inom Valhallagatans västra del, mellan tillkommande arenor och planerat centralbad norr om Valhallagatan. Arenatorget är också en entré till Burgårdsparken. Centralbad ingår inte i aktuell detaljplan men är en del av pågående *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan*. Naturmiljön längs Mölndalsån, i detaljplanens östra del, planläggs som ekologiskt funktionell kantzon och gång- och cykelstråk.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

Detaljplanen avviker från översiktsplanen då värdefulla kulturhistoriska byggnader, Valhallabadet och Scandinavium, föreslås rivas. Detaljplanen innebär också avsteg från det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämningar (TTÖP). Höjdsättning behöver studeras vidare efter samråd och om planförslaget även fortsatt gör avsteg från TTÖP ska en riskanalys för högt vatten tas fram.

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

Inom planarbetet har flera överväganden och avvägningar gjorts där de huvudsakliga avvägningarna avser bebyggelsens omfattning i förhållande till påverkan på riksintresset Göteborgs innerstad, riksintresset Gårda samt stads- och landskapsbild. Andra avvägningar handlar om stora markanspråk och motstående intressen. De värden som staden tillförs väger upp mot de negativa effekter som förändringarna medför. Den sammanfattade bedömningen är att det enskilda och allmänna intresset av utveckling av Göteborgs evenemangsområde och blandstad väger tyngre och under arbete med samrådshandlingar har exploateringen anpassats för att minska påverkan på riksintresse.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

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

Planeringsunderlag

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

Detaljplanens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att stärka områdets kvaliteter och funktioner som event- och idrottsområde samt blandstad. Området ska utvecklas med hänsyn till intilliggande kulturmiljövärden.

Detaljplanen syftar därför till att möjliggöra för en ny arena och annex samt kompletterande centrumverksamheter så som hotell och andra kommersiella verksamheter. Vidare syftar detaljplanen till nya ytor för eventhall och en gemensam logistiklösning för arenor och Svenska Mässans verksamhet.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för bostäder och centrumverksamheter samt gymnasium och vuxenutbildning längs Skånegatan och mot Burgårdsplatsen, för att bidra till ett mer levande gatuplan, med blandade funktioner.

Vidare är syftet att Valhallagatan ska utformas till ett offentligt rum med arenatorg, som prioriterar framkomlighet för gång och cykel. Det nya arenatorget ska också utformas för att kunna användas för stadens evenemang. Detaljplanen syftar också till att säkerställa ett sammanhängande åstråk längs Mölndalsån med ekologiskt funktionell kantzon.

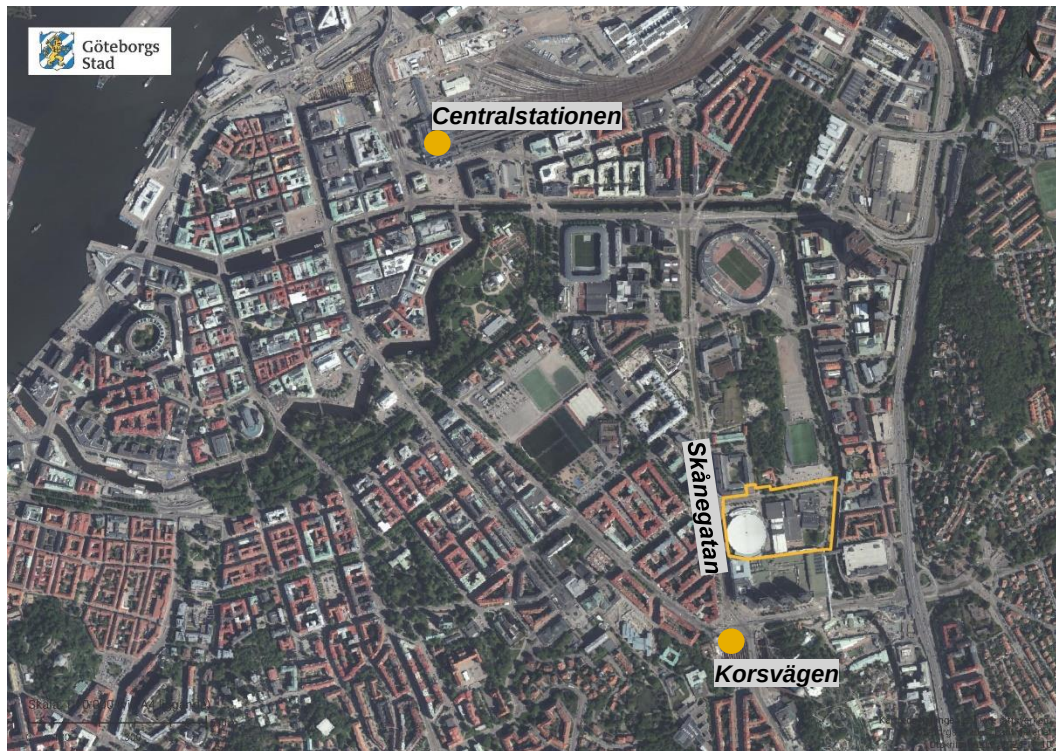
Detaljplanen syftar också till att området ska utvecklas med hög arkitektonisk kvalitet. Utformning av gestaltning av bebyggelsen längs Skånegatan syftar till att utgå från stenstadens skala och karaktär. Arenakvarteret blir en del av evenemangsområdet större volymer men ska förhålla sig till Gårda.

Beskrivning av detaljplanen

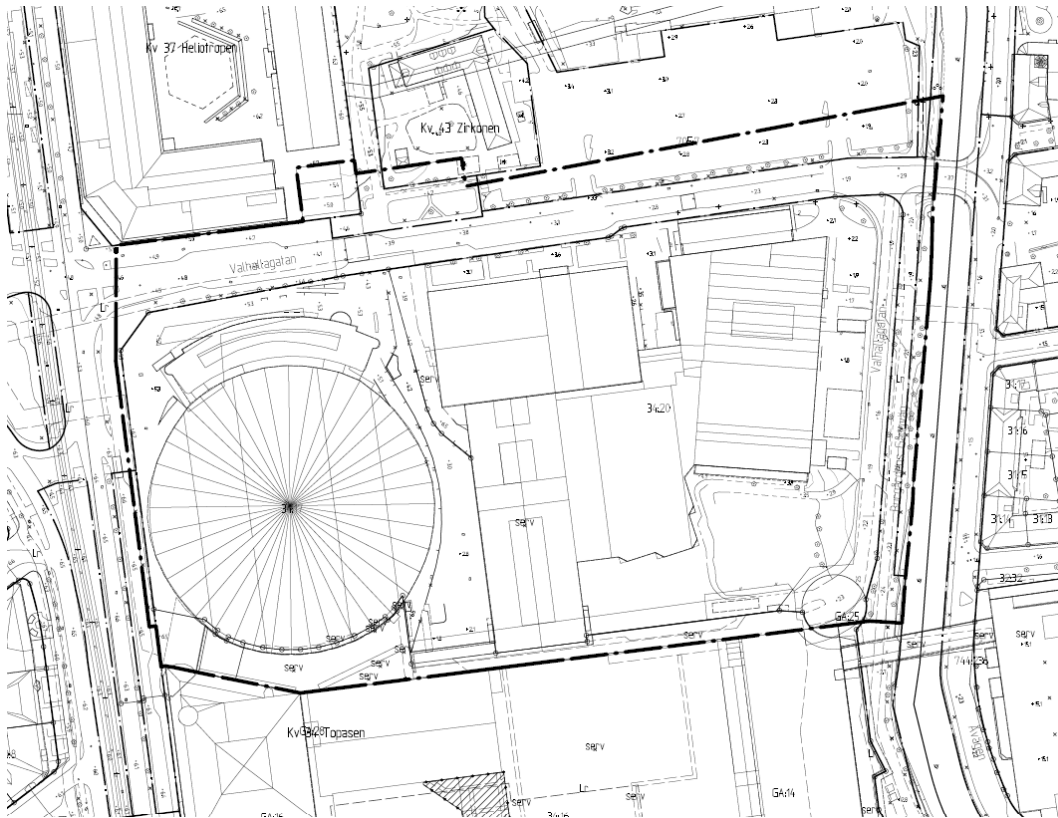
Planområdets läge, avgränsning och markägoförhållanden



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



Figur 4 Kartbilden visar detaljplanens läge i förhållande till Göteborgs innerstad. Planområde markerat med gul linje. I bilden anges också Göteborgs centralstation samt Korsvägen med gul prick.



Figur 5 Bild visar grundkarta där aktuellt planområde är markerat med svart linje.

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

Planområdet omfattar cirka 5,7 hektar.

Planområdet omfattar fastigheterna Heden 705:24, Heden 705:7, Heden 34:17, Heden 34:20 och Heden 37:5 som ägs av Göteborgs kommun, samt Heden 34:16 som ägs av Svenska Mässans stiftelse.

Planområdet avgränsas i öster av Mölndalsån, i norr av Valhallagatans norra sida enligt gatans nya föreslagna utbredning samt arenatorg, i söder mot Svenska Mässan och i väster mot Skånegatan. En mindre del av Skånegatan ingår i också i detaljplanen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Heden 34:17 och 34:20 är upplåtna med tomträtt till Higab AB.

Heden 37:5 är upplåten med kommunintern markupplåtelse till Stadsfastighetsförvaltningen.

Del av Heden 705:7 är upplåten med lägenhetsarrende till Göteborg Stads Parkerings AB.

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

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

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

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan, ändrar eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.



Figur 6 Illustrationskarta för detaljplanen. Illustrationskartan visar möjlig utformning av området enligt plankartans bestämmelser. (Tengbom, 2025)

Planförslagets huvuddrag

Detaljplanen innebär att Scandinavium, Valhallabadet och Valhalla sporthallar samt Valhallarinken och även del av Svenska Mässans byggnader behöver rivas. Detaljplanen medger uppförande av en ny arena som placeras inom planområdets östra del, och centralt i området föreslås en ny mindre multisportarena, annexet, samt en träningsrink. Utöver detta möjliggör detaljplanen nya ytor för eventhall och hotell i mitten av planområdet samt bostäder och centrumverksamheter mot Skånegatan och Valhallagatan. En invändig logistiklösning inom kvartersmark i detaljplanens södra del möjliggör en samordnad logistiklösning till Svenska Mässan och arenorna.

Valhallagatan utvecklas till ett viktigt sammankopplande stråk med entréer till kommande större målpunkter som prioriterar framkomlighet för gång och cykel. Ett torg placeras inom Valhallagatans västra del, mellan tillkommande arenor och planerat centralbad norr om Valhallagatan. Arenatorget är också en entré till Burgårdsparken. Centralbad ingår inte i aktuell detaljplan men är en del av pågående *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan*. Naturmiljön längs Mölndalsån, i detaljplanens östra del, planläggs som ekologiskt funktionell kantzon och gång- och cykelstråk.

Principer för planförslaget

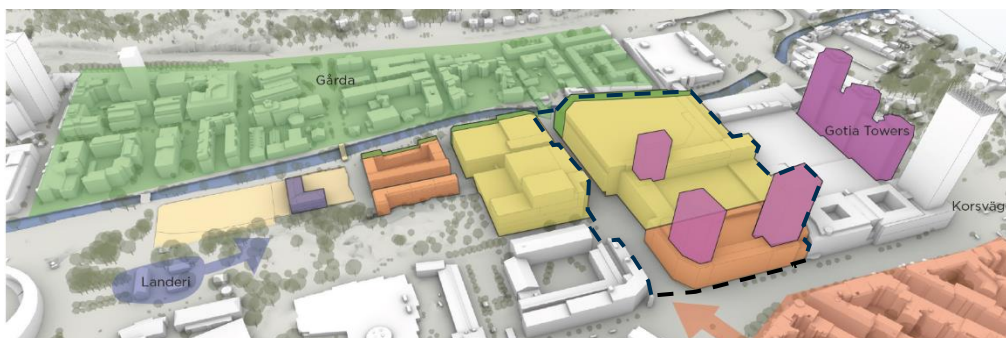
Aktuell detaljplan är en del av stadens arbete för utveckling av evenemangsområdet, tillsammans med detaljplan för bostäder och centralbad norr om Valhallagatan. Målsättningen är att bidra till en konkurrenskraftig och attraktiv evenemangsstad men också en levande stadsdel med trygga gatumiljöer och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

Detaljplanens övergripande syfte är att stärka områdets kvaliteter och funktioner som event- och idrottsområde för både invånare och besökare. Detaljplanen möjliggör för anläggningar som befäster platsens identitet inom idrott, rekreation och nöjesliv och möjliggör för fortsatt utveckling inom området.

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

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

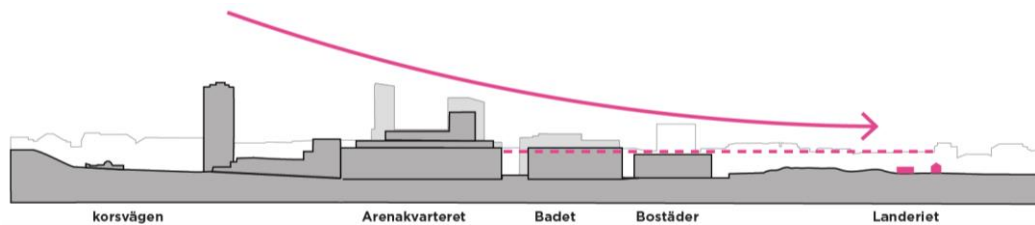
Detaljplanearbete är en pågående process, vilket innebär att planförslaget kan komma att revideras på ett eller annat sätt efter samråd enligt inkomna synpunkter eller andra ändrade förutsättningar. Mellan samråd och granskning av detaljplan kommer också en arkitekttävling för arenor genomföras. Arkitektförslagen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



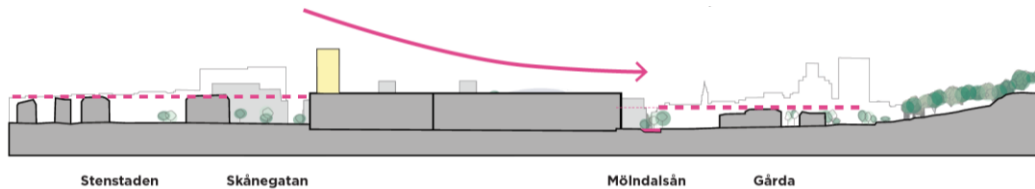
Figur 7 Illustration visar omgivande karaktärsområden och vilket respektive karaktärsområde ny bebyggelse är tänkt att relatera till. Grönt avser stadsdelen Gårda, blå avser landeriet, orange avser stenstaden, lila avser högre hus och bebyggelse i gult är föremål för arkitekttävlingar. Aktuell planområde är inom svart streckad linje.

Volym och skala

Kvalitetsprogrammet anger att stenstadens och evenemangsområdets befintliga skala är utgångspunkten i planerad bebyggelse. Högre byggnader planeras i nära anslutning till den aktiva noden Korsvägen. *Stadens siluett* - stadens riktlinje för höga hus tillsammans med Översiktsplanen har varit utgångspunkt i utformningen av området och de styrande volymprinciperna.



Figur 8 Bild visar volymprincipen att en nedtrappning görs i syd-nordlig riktning för att möta skalan vid Stora Katrinelunds landeri. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024)



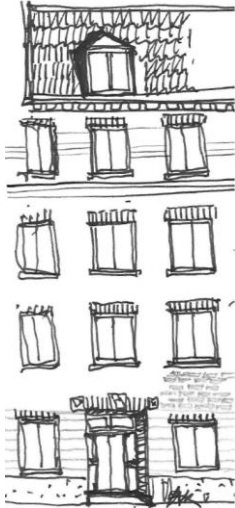
Figur 9 Bild visar volymprincipen att en nedtrappning görs mot öster för att möta Gårdas skala på andra sidan Mölndalsån. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024)

Arenakvarteret

Arenakvarteret är föremål för en arkitektävling och tävlingens mål innefattar bland annat att gestaltningen av arenan och arenakvarteret ska bidra till att skapa en internationell arkitektonisk förebild, ett landmärke och en symbol för Göteborg. Samtidigt ska bebyggelsen på ett genomtänkt och samspelt sätt möta och komplettera omgivande stads- och kulturmiljöer. Utöver detta ska arenorna integreras i ett stadsmässigt kvarter med utformning som lockar till vistelse, besök och erbjuder trivsel under dygnets alla timmar. Arenakvarteret ska byggas med omfattande inslag av återbrukat material och utformas för att möjliggöra framtida demontering.

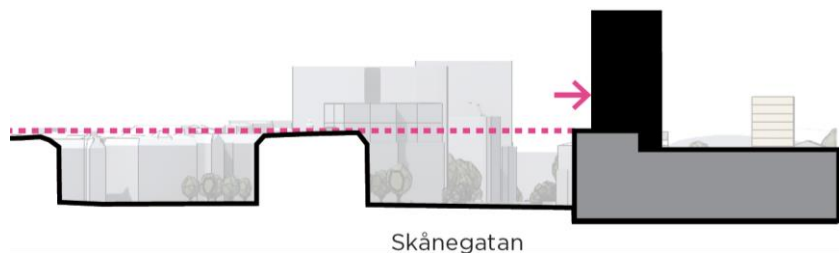
Bostäder och centrumverksamheter

Kvalitetsprogrammet anger att podiedelen i kvarteret ska gestaltas med utgångspunkt i stenstadens grammatik, vilket bland annat innefattar tydligt markerade entréer, artikulerad sockelvåning och bottenvåningar som bidrar till stadslivet. Utöver detta ska bebyggelsen utformas med markerade avslut.



Figur 10 Skiss visar stenstadens arkitektoniska uttryck. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024)

I kvalitetsprogrammet framgår att högdelarna ska vara indragna från takfoten för att särskilja stenstadens skala och karaktär från höghusklustret vid Korsvägen. Högdelar ska ha en aktiv bottenvåning som är intressant och detaljrik, ett intressant mellanparti och en medveten/genomarbetad avslutning - en "krona".

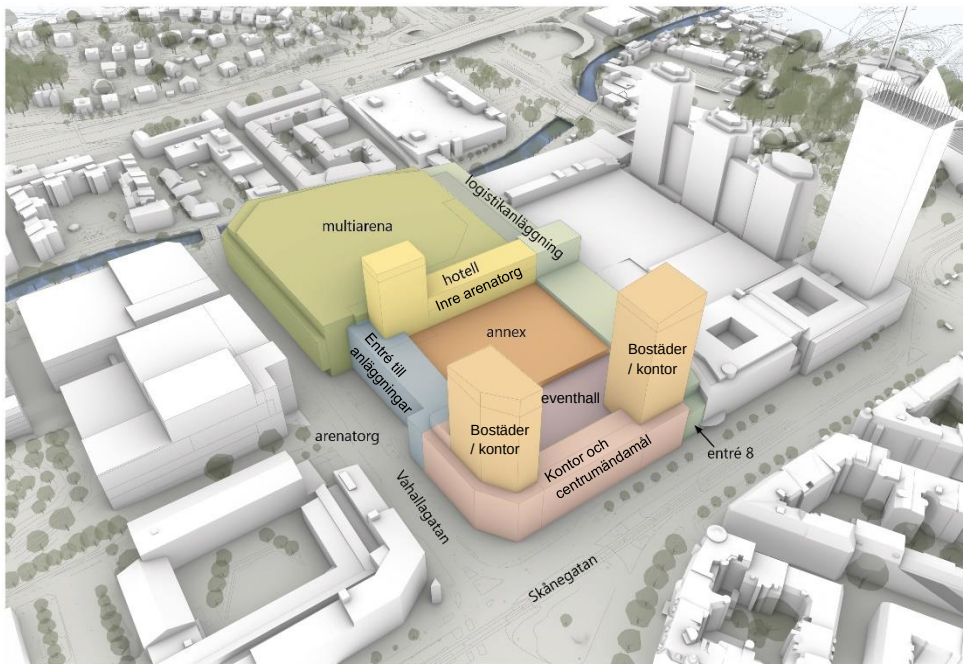


Figur 11 Bild illustrerar hur tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till stenstadens skala, och där högdelar placeras med indrag från takfoten. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024)

Bebyggelse



Figur 12 Bild visar föreslagen bebyggelse inom aktuell detaljplan i gult.



Figur 13 Bild visar översiktligt exploaterings tänkta innehåll inom arenakvarteret.

Bostäder, centrumverksamhet och skola



Figur 14 Bild visar föreslagen bebyggelse mot Skånegatan och Valhallagatan. Bebyggelsen utformas genom två högdelar placerade på en gemensam podiedel. I bilden syns även +One längst åt höger i bild, som är del av pågående detaljplan för Svenska Mässan. (Krook och Tjäder, 2024)

Längs Skånegatan möjliggör detaljplanen för bostäder och centrumverksamhet.

Centrumverksamhet är ett brett användningsområde och tillåter bland annat butiker, restauranger, kontor, gym, hotell med mera. Detaljplanen reglerar att entréplan inte får användas som bostadsrum och syftet med detta är att ha lokaler som bidrar till levande bottenvåning.

Mot gatan består kvarteret av två högdelar placerade på en gemensam podiedel, se figur ovan. Bakom denna ryms +One som är ett nytt höghus för Svenska Mässans verksamhet som inte ingår i aktuell detaljplan.

Plankartan möjliggör för en byggnadsarea (BYA) för bostäder, centrumverksamhet och skola om 3 700 kvm. Framlagt förslag till samrådshandlingarna utgör total bruttoarea (BTA) för både bostäder och verksamheter 45 100 kvm varav bostads-BTA är 32 200 kvm eller ca 300 bostäder. Detta är fördelat genom lokaler, reception och restaurang i entréplan, kontor, hotell och handel i podiedelen samt bostäder i högdelarna.

Detaljplanens innehåll stödjer strävan mot ett blandat innehåll som kombinerar boende, service och offentliga ytor med kulturella och rekreativa funktioner. Fokus ligger på att skapa ett levande och tillgängligt entréplan samt att integrera byggnaderna i den omgivande stadsmiljön.

Inför granskning ska möjligheten till bostadsgård på taklandskapet studeras vidare.

Inom programområdet finns idag flertalet utbildningar med inriktning mot idrott och hälsa. Utbildningarna är regionalt och nationellt inriktade och på gymnasial och eftergymnasial nivå. I samband med utbyggnaden av programområdet vill staden möjliggöra för framtida utveckling och anpassning av utbildningarnas förutsättningar. Det ger tillgång till nya möjligheter såväl som möjlighet till omDispositionering av befintliga lokalresurser för en effektiv och ändamålsenlig användning av det övriga beståndet.

Framtagen bullerutredning (Norconsult, 2024) anger att högdelarna kan utformas med bostäder utan särskilda anpassningar men att den lägre delen, podiedelen, begränsas till mindre lägenheter (<35 kvm).

Högdelar

Angiven högsta nockhöjd längs med Skånegatan är anpassad till stenstadens skala. Utöver detta får två högdelar uppföras till nockhöjd +90 meter över angivet nollplan, respektive +105 meter över angivet nollplan. Högdelarna begränsas med fem meter indrag från Skånegatan, för att tydliggöra upplevelsen av stenstadens skala.

Tillåtna högdelar är förenligt med stadens gestaltungsprincip för högre skala vid större kollektivtrafiknoder. Gestaltningen av högdelarna kommer att studeras vidare efter samråd. Detaljplanen reglerar högdelarna genom bestämmelse om högsta BYA ovan nockhöjd +35 meter samt byggnadens avslut tydligt ska markeras (f₅). Bestämmelsen syftar till att bryta ner den nytillkommande bebyggelsens skala och volym och tar stöd i stenstadens karaktär, som också beskrivs i framtaget *Kvalitetsprogram*.

Exploateringsförvaltningen har inför samråd tagit fram sektioner som illustrerar möjlig användning av högdelarna. Högdelarna har illustrerats på två möjliga sätt, ett med fullt utnyttjat fotavtryck (750 kvm) som är lämpligt för kontor och ett lite smalare torn (613 kvm) som gör det mer lämpligt för bostäder.

Gestaltning

Av kvalitetsprogrammet framgår att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till riksintresset Göteborgs innerstad och det innebär att gestaltningen av planförslaget ska utgå från stenstadens principer. För podiedelen innebär det att utgå från stenstadens karaktär, så som markerad sockelvåning, artikulerad takvåning och takfot, där mötet mellan fasad och takvåning är speciellt markerad. Sista våningen under takfot är ytterligare markerad med horisontella linjer.

Genom indrag och terrassering är målsättningen att bryta ner en förhållandevis storskalig bebyggelse i visuellt mindre beståndsdelar. Podiedelen hjälper till att minska upplevelsen av en stor volym och blir direkt en kulturhistorisk anspelning på stenstadens skala och proportioner. Denna podiedel avslutas uppåt med en tydlig och kontinuerlig takfot som i höjd relaterar till den befintliga bebyggelsen på motsatt sida gatan. Detaljplanen reglerar

podiedelen genom bestämmelse om markerat avslut, (f_2),nockhöjd (h_9) och ett 5 meter djupt indrag för högdelar ovanpå podiedel.

Entréplanet utformas med höga krav på transparens och generös våningshöjd, för att främja lokaler och en levande bottenvåning. Detta bidrar till en inbjudande miljö som uppmuntrar både till vistelse och rörelse längs byggnadernas fasader. Detaljplanen reglerar (f_6) att minst 50 % av arean på kvarterets fasader i gatuplan ska utgöras av transparent glasad yta.



Figur 15 Bild visar föreslagen bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet mot Skånegatan. Bebyggelsen utformas genom två högdelar placerade på en gemensam podiedel. I förgrunden syns även +One längst åt höger i bild, som är del av intilliggande pågående detaljplanen för Svenska Mässan. (Krook och tjäder, 2025)

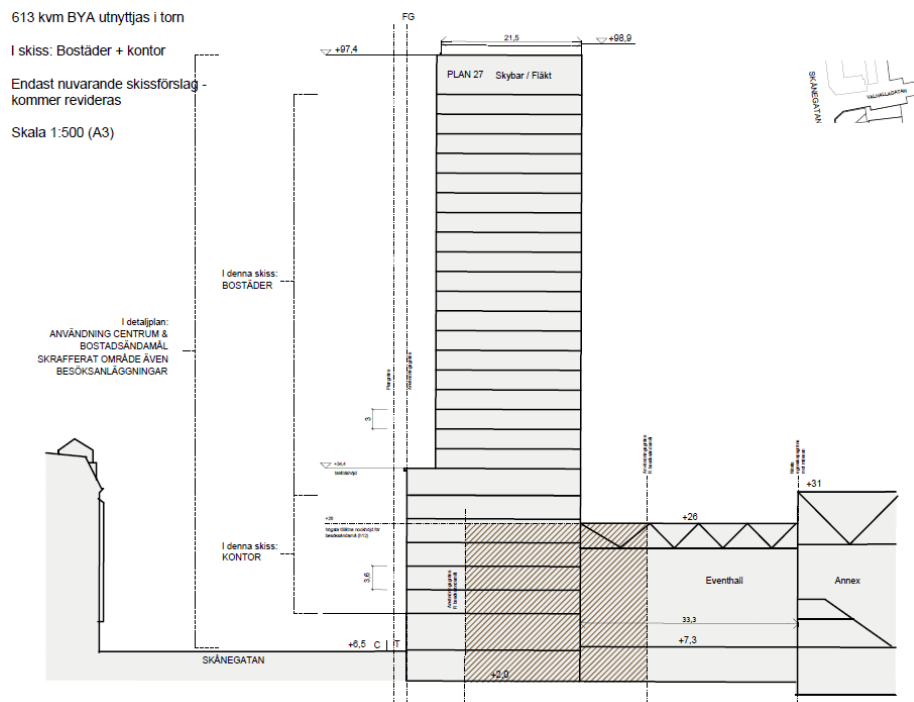
Södra högdelen

613 kvm BYA utnyttjas i torn

I skiss: Bostäder + kontor

Endast nuvarande skissförslag -
kommer revideras

Skala 1:500 (A3)



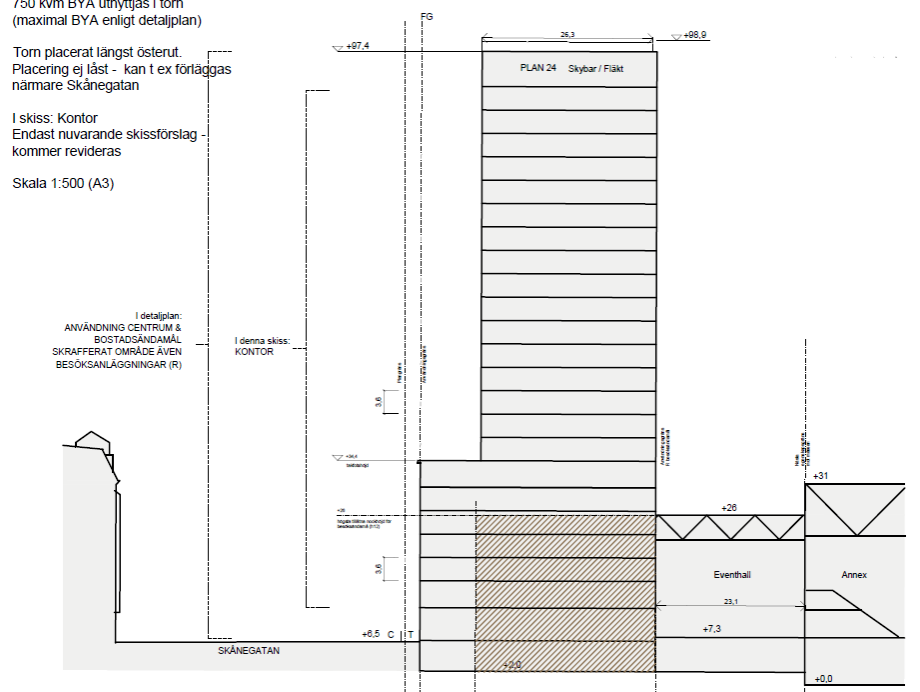
Figur 16 Bilden visar en sektion vid Skånegatan, med möjlig utformning inom den södra högdelen. Aktuell sektion avser en något smalare högdelen, som gör det mer lämpligt för bostäder. Skrafferad yta avser visa tillåten användning för besöksanläggningar (CBR i plankartan).

750 kvm BYA utnyttjas i torn
(maximal BYA enligt detaljplan)Torn placerat längst österut.
Placering ej låst - kan t ex förläggas
närmare Skånegatan

I skiss: Kontor

Endast nuvarande skissförslag -
kommer revideras

Skala 1:500 (A3)



Figur 17 Bilden visar en sektion vid Skånegatan, med möjlig utformning inom den södra högdelen. Aktuell sektion avser en fullt utnyttjad byggrätt i högdelen, som gör det mer lämpligt för kontor. Skrafferad yta avser visa tillåten användning för besöksanläggningar (CBR i plankartan). (Krook och Tjäder, 2025)

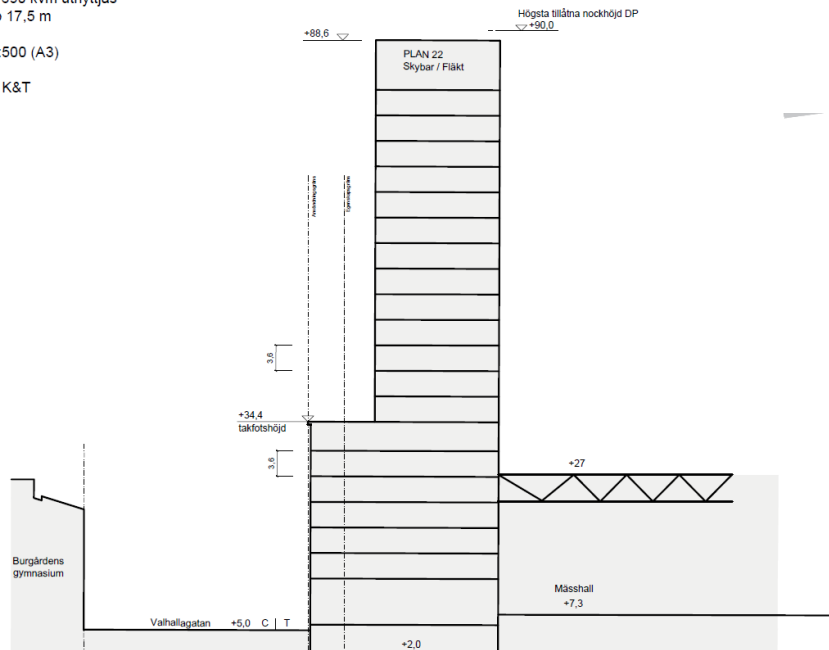
Norra högdelen

Hotell / kontor

BYA ca 690 kvm utnyttjas
Husdjup 17,5 m

Skala 1:500 (A3)

250130 K&T



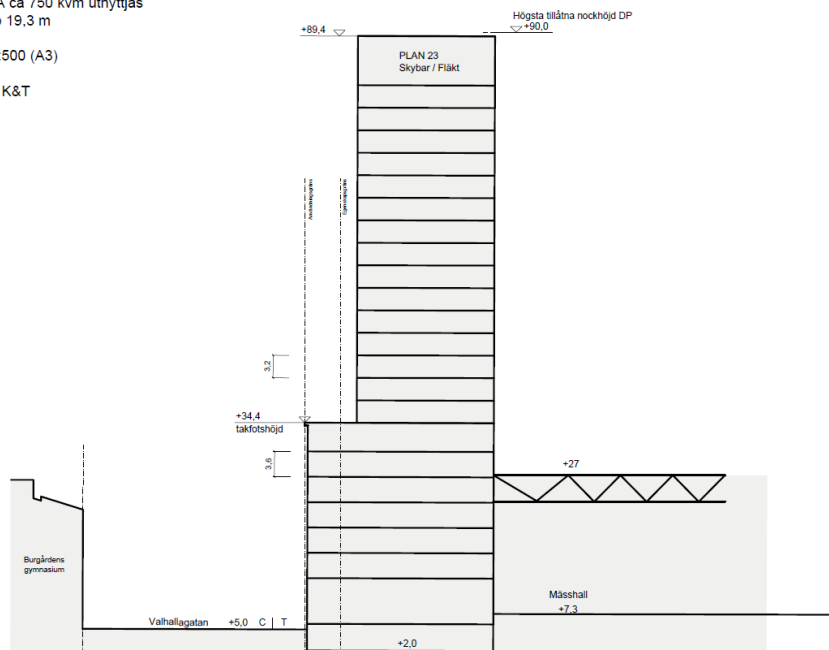
Figur 18 Bilden visar en sektion vid Valhallagatan, som visar möjlig utformning inom den norra högdelen. Aktuell sektion avser fullt nyttjad byggrätt för högdelen, som gör det mer lämpligt för kontor eller hotell i högdelen medan det är kontor i podiedelen. (Krook och Tjäder, 2025)

Bostäder i högdelen

Full BYA ca 750 kvm utnyttjas
Husdjup 19,3 m

Skala 1:500 (A3)

250130 K&T



Figur 19 Bilden visar en sektion vid Valhallagatan, som visar möjlig utformning inom den norra högdelen. Aktuell sektion avser en något smalare högdelen, som gör det mer lämpligt för bostäder i högdelen medan det är kontor i podiedelen. (Krook och Tjäder, 2025)

Taklandskap

Byggnadernas taklandskap har potential att både bidra till takterrasser för de boende, att bidra till grönytefaktor genom gröna tak och/eller planteringsbäddar samt tekniska lösningar som solceller. Lämplig utformning och användning av taklandskapet behöver studeras vidare efter arkitekttävling och inför granskning av detaljplan tillsammans med kvartersmark för bostäder och centrumändamål.

Utrymning

Utrymning sker genom trapphus för höga byggnader. På markplan har trapphuset direktkontakt till gatan utanför.

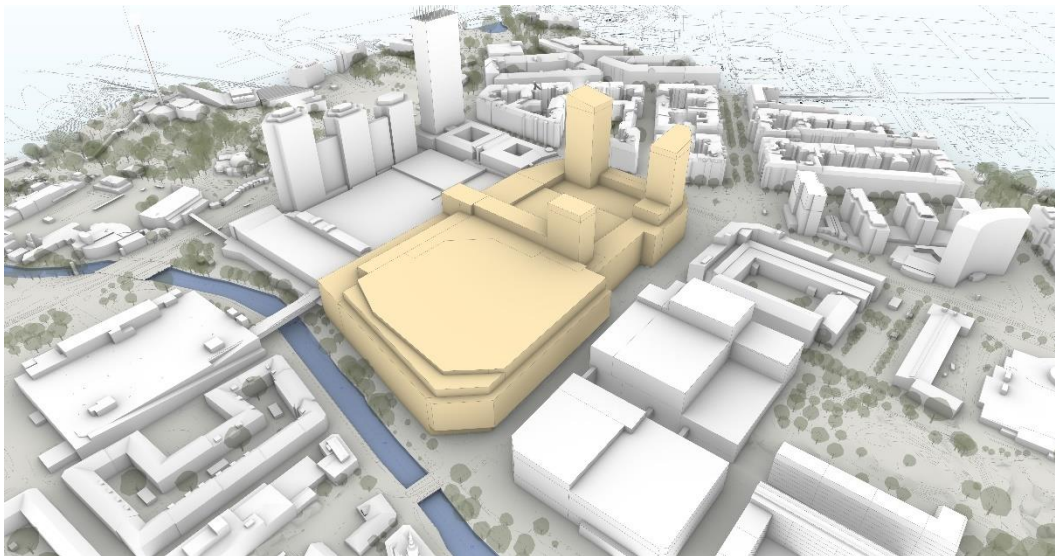
Sol- och dagsljuskrav

Det finns bra möjligheter till goda dagsljusvärden för bostäderna i högdelarna. Byggrätterna för högdelarna är anpassat efter kontor. Om det blir bostäder kommer högdelarnas byggnadsarea behöva vara mindre med hänsyn till sol- och dagsljus. f

Avfallshantering

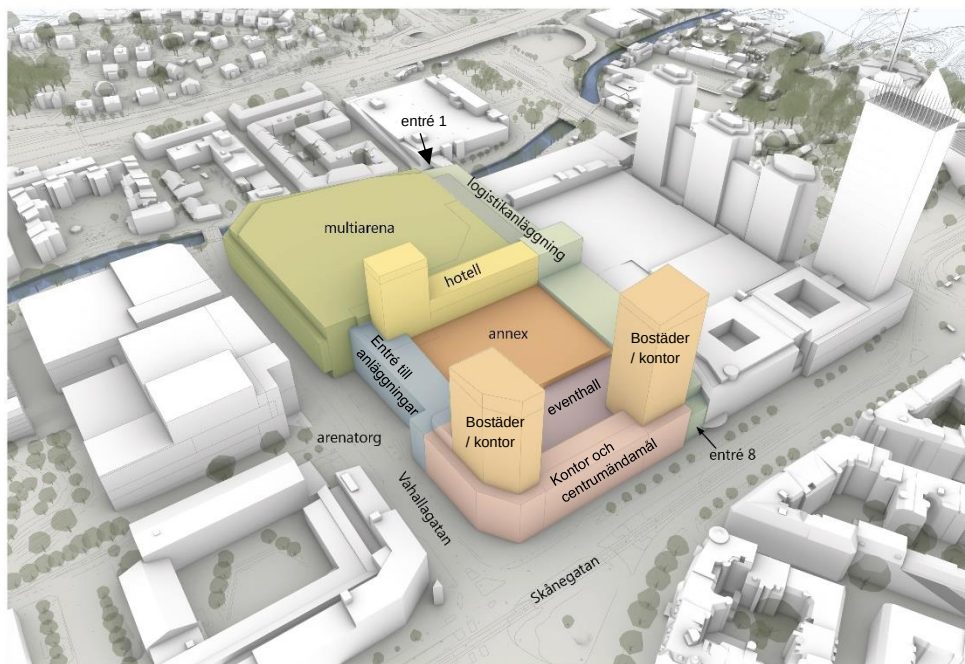
Angöring för renhållningsfordon föreslås ske i angöringsfickor i gata. Längs Skånegatan klaras inte 10m in till fasad i nuvarande trafikförslag. Gemensamt miljörum är därför lämpligt i norra podiedelen - alternativt att Skånegatan ses över för att klara 10 meter till fasad. Lösningen är aktuell om norra tornet innehåller bostäder. Vid hotell så krävs större, samlad logistikanläggning förlagd i källaren som då behöver samordnas med den gemensamma logistiklösningen för övriga verksamheter.

Besöksanläggningar



Figur 20 Bild visar arenavarteret i gult med arenan i förgrunden.

Detaljplanen möjliggör för utveckling av evenemangsområdet i Göteborg. Planläggning av besöksanläggningar syftar till att möjliggöra för ny arena med 16 000 sittplatser för konserter, ishockey, Gothenburg Horse Show och andra evenemang. Arenan ersätter dagens Scandinavium. Detaljplanen möjliggör även för ett annex, med 3 500 sittplatser för handboll, konserter och andra evenemang. Annexet ersätter tidigare Lisebergshallen. En träningsrink under annexet för olika behov, bland annat uppvärmning inför ishockeymatcher, hästhoppning samt breddidrott. Vidare finns möjlighet för ett hotell med ungefär 250 rum ovanpå arenan. Ett inre arenatorg planeras mellan arenan och annexet (under hotellvolymen). Det inre arenatorget delar entréer och infrastruktur med arenan och annexet. Utöver detta möjliggörs utökade expansionsytor för Svenska Mässan, samnyttjad logistiklösning, inre stråk och andra centrumfunktioner som kompletterar besöksanläggningarna.



Figur 21 Bild visar översiktligt exploateringsens tänkta innehåll inom arenakvarteret.

En arkitektävling anordnas för arenorna. Syftet med arkitektävlingen är att vidareutveckla och förbättra framtagna lösningar i förstudien. Vidare att få olika förslag på hur Arenakvarteret kan utmärka sig i den globala evenemangsvärlden och gestaltas med en tydlig lokal förankring. Tävligen syftar till att få idéer och lösningar för hur de utrymmeskrävande och funktionsstyrda arenorna kombineras med stadsmässighet för att uppnå ett upplevelserikt och konkurrenskraftigt Arenakvarter integrerat i en levande blandstad.

Detaljplanen reglerar omfattningen av besöksanläggningarna genom nockhöjder. Arenans takkonstruktion får överstiga angiven nockhöjd. På så sätt öppnar detaljplanen möjligheten för en friare gestaltning av byggnaden i arkitektävlingen. Framtagen miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns, 2024) visar emellertid att planförslaget kan ha stor

påverkan på riksintresse för stadsdelen Gårda och stenstaden, vilket tävlingsbidragen behöver förhålla sig till.

Inre stråk

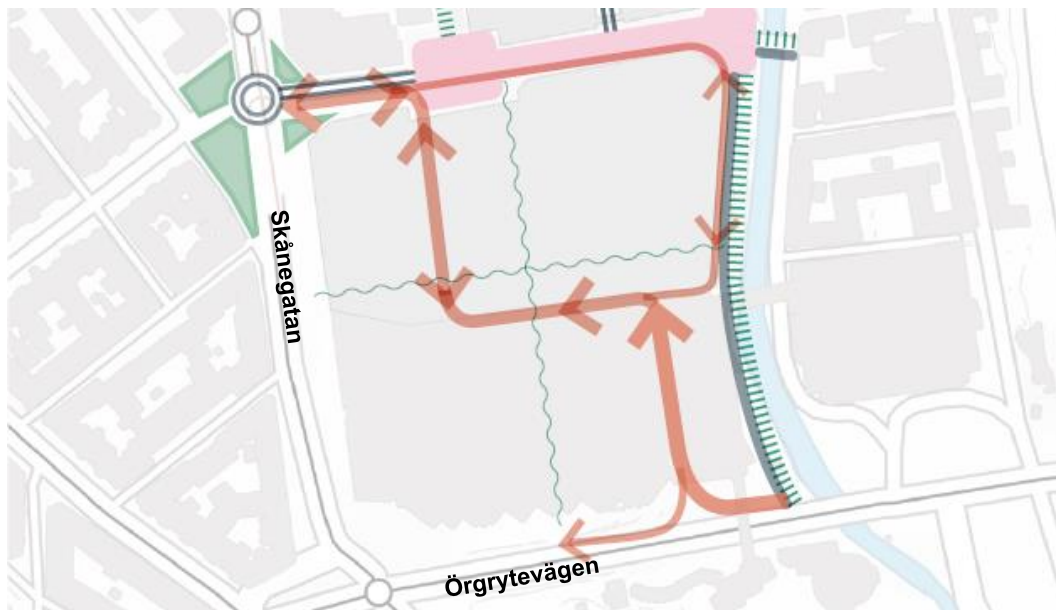
Planförslaget möjliggör för flera inre stråk. Det inre Arenatorget via ryggraden kan skapa kopplingar till Svenska Mässans befintliga ytor och stråk. Se figur 21 ovan eller detaljplanens illustrationskarta. På liknande sätt etableras ett stråk i öst-västlig riktning mellan entré 8 längs Skånegatan och entré 1 som gör det möjligt att neutralt röra sig mellan årummet i öst till Skånegatan i väst. Se bild nedan under rubriken *Samnyttjad logistiklösning*.

Expansionsytor Svenska Mässan

Planförslaget möjliggör för expansion av Svenska Mässans verksamhet. Detta genom en ny eventhall, motsvarande drygt 4 000 kvm, i direkt anslutning till entré 8 vid Skånegatan och att delar av de befintliga eventhallarna på plan 2 byggs ut. Planförslaget möjliggör en samnyttjad logistiklösning, se nedan.

Samnyttjad logistiklösning

I detaljplanens södra del planeras en logistiklösning mellan Svenska Mässans befintliga lokaler och ny eventhall samt arena och annex. Logistiklösningen har en inre koppling mot Valhallagatans västra del. Utöver logistiklösning möjliggörs för expansionsytor till Svenska Mässan, publika stråk, entréer och verksamhetsytor. Logistiklösning planläggs för besöksanläggningar (R) och centrumverksamhet (C), för att möjliggöra fler användningar ovan logistikytorna. Logistik bedöms som en kompletterande verksamhet till besöksanläggningar.

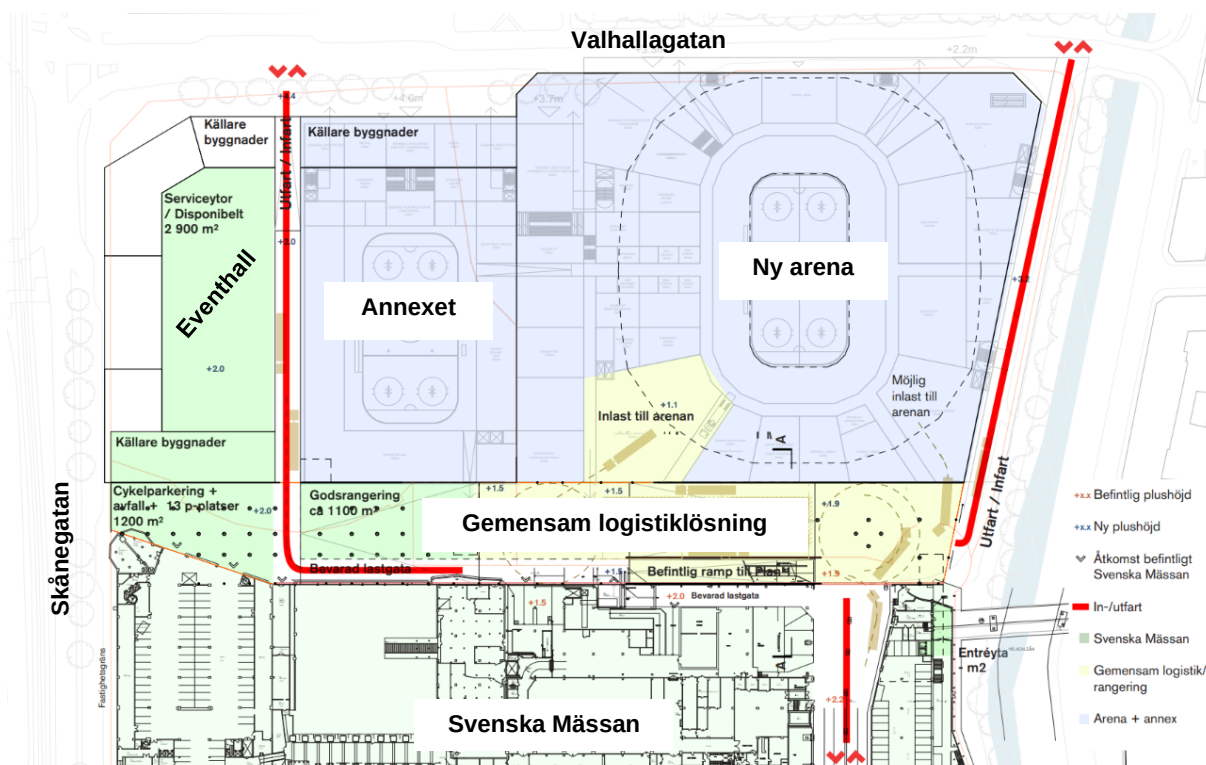


Figur 22 Bild visar tänkta godsflöden (röda pilar) och invändiga gångstråk (vågig grön linje) inom detaljplanen och dess direkta närhet. (Bild hämtad från planprogram för del av evenemangsområdet)

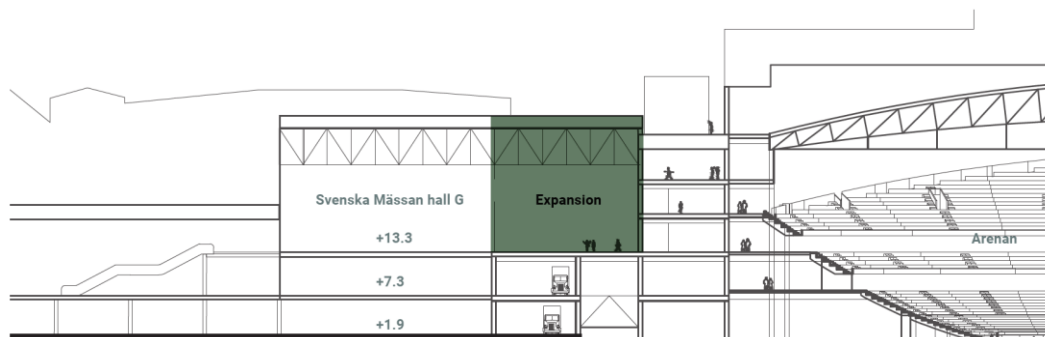
Utpekad logistiklösning i detaljplanen ersätter Svenska Mässans nuvarande inbyggda lastgård på den så kallade B-plattan. Med nya ramper ska en rangeryta i två våningsplan inte bara serva Svenska Mässans befintliga och tillkommande funktioner utan även fungera för inlastning till Arenan och Annexet. Även transporter för avfall och tvätt kommer att hanteras i logistiklösning. Tre av varandra oberoende in- och utfartslägen ska säkerställa kapacitet för samtliga anläggningar i en mängd olika samtida scenarier.

Transporter kommer i huvudsak ha infart till logistiklösning från Örgrytevägen, genom Svenska Mässans lokaler och utfart via Valhallagatan för att via Skånegatan ta sig ut vid Ullevimotet. Logistiklösningen utformas med flera separata in- och utfarter som kopplar både till plan 0 och plan 1, och innehåller ytor för rangering, ramper och hissar. För en robust och flexibel logistiklösning behövs flera in- och utfarter som kan nyttjas oberoende av varandra. Detta möjliggör parallella evenemang och en indelning av ytorna vid behov.

Logistiklösning har dimensionerats utifrån förutsättningen att typfordon Lspec ska kunna vända (vänddiameter 32 m) i flera delar av logistiklösning.



Figur 23 Bild visar en planritning för arenakvarteret. Röda linjer visar in/utfarter till gemensam logistiklösning. Bebyggelsens utformning i bilden är inte helt uppdaterat med planförslaget. (Bild framtagen av White Arkitekter år 2023, på uppdrag av Higab.)



Figur 24 Bild visar sektion genom arenan, gemensam logistiklösning och Svenska Mässan. Grön markering avser expansion av Svenska Mässan. (Bild hämtad från Higabs förstudie Nya arenor i Göteborg, framtagen 2024.)

Rivning

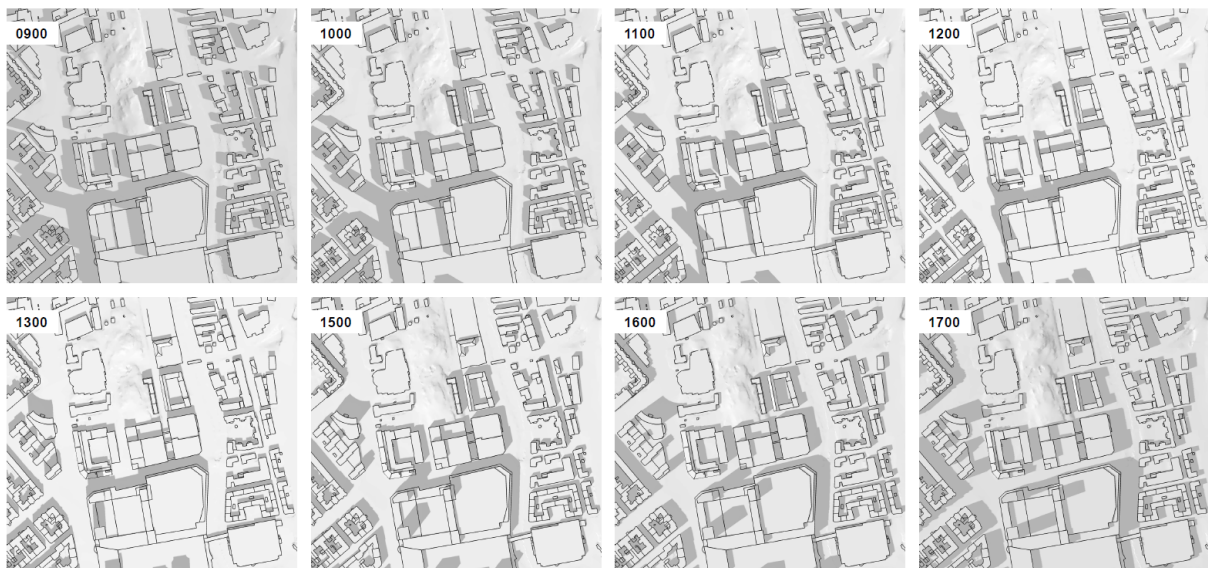
Vid detaljplanens genomförande kommer byggnaderna Scandinavium, Valhalla sporthallar och Valhallabadet att rivas och ersättas med nya arenor inom aktuell detaljplan. Aktuell detaljplan möjliggör också ersättning för den sedan tidigare rivna Lisebergshallen som låg vid Örgrytevägen. Förslaget förutsätter även att del av Svenska Mässans byggnader rivs och byggs om.

Det pågår arbete med omhändertagande av Valhallabadets kulturvärden. Arbete pågår och kommer att tydliggöras inför granskning. Utöver detta har Higab även genomfört återbruksinventeringar för Scandinavium, Valhallabadet och Valhalla sporthallar.

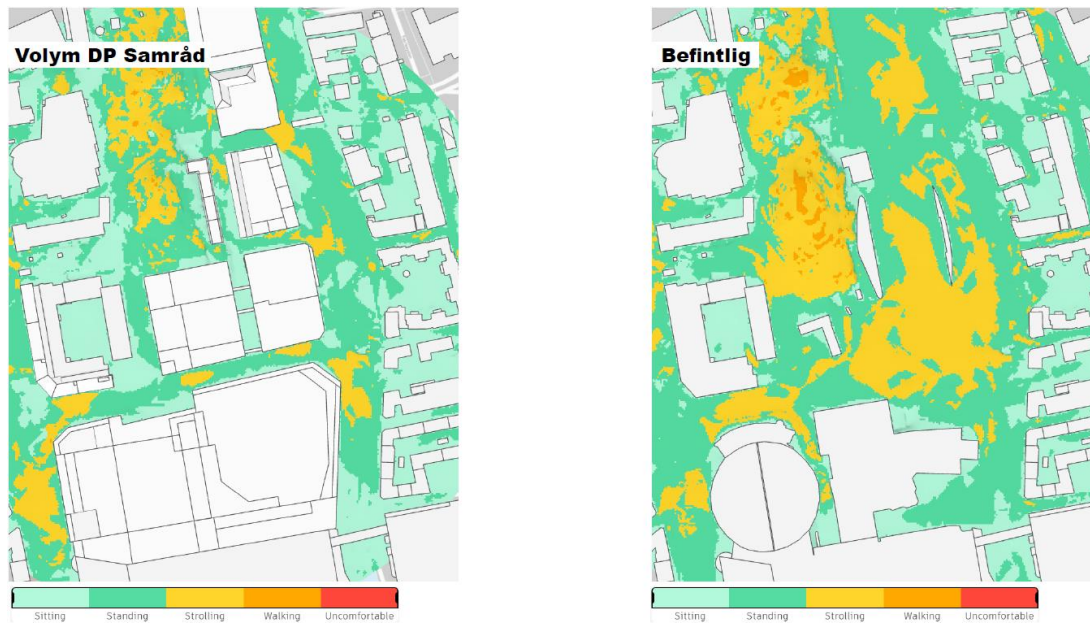
En kulturmiljöutredning (Antiquum AB, 2024) har tagits fram inom arbete med detaljplanen, som innefattar en beskrivning av de kulturhistoriska värdena av Valhallabadet och Scandinavium, läs mer under *Sammanfattning av planeringsunderlagen*. En miljökonsekvensbeskrivning har också tagits fram som inkluderar påverkan på riksintresse för kulturmiljö.

Solljus och vind

Inom arbete med detaljplan har stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram en solljusanalys för planområdet vid 1 maj och en komfortanalys. Komfortanalys utgår från vindsimulering och visar hur vindförhållandena bidrar till vistelsevärden. Resultatet visar att Valhallagatan är skuggigt större delen av dagen, men får bättre solljus på eftermiddagen/kvällen. Norra delen av arenatorget har både goda solljusförhållanden och komfortförhållanden. Åstråket har bra solljus under förmiddagen, medan Skånegatan har bättre under eftermiddagen.

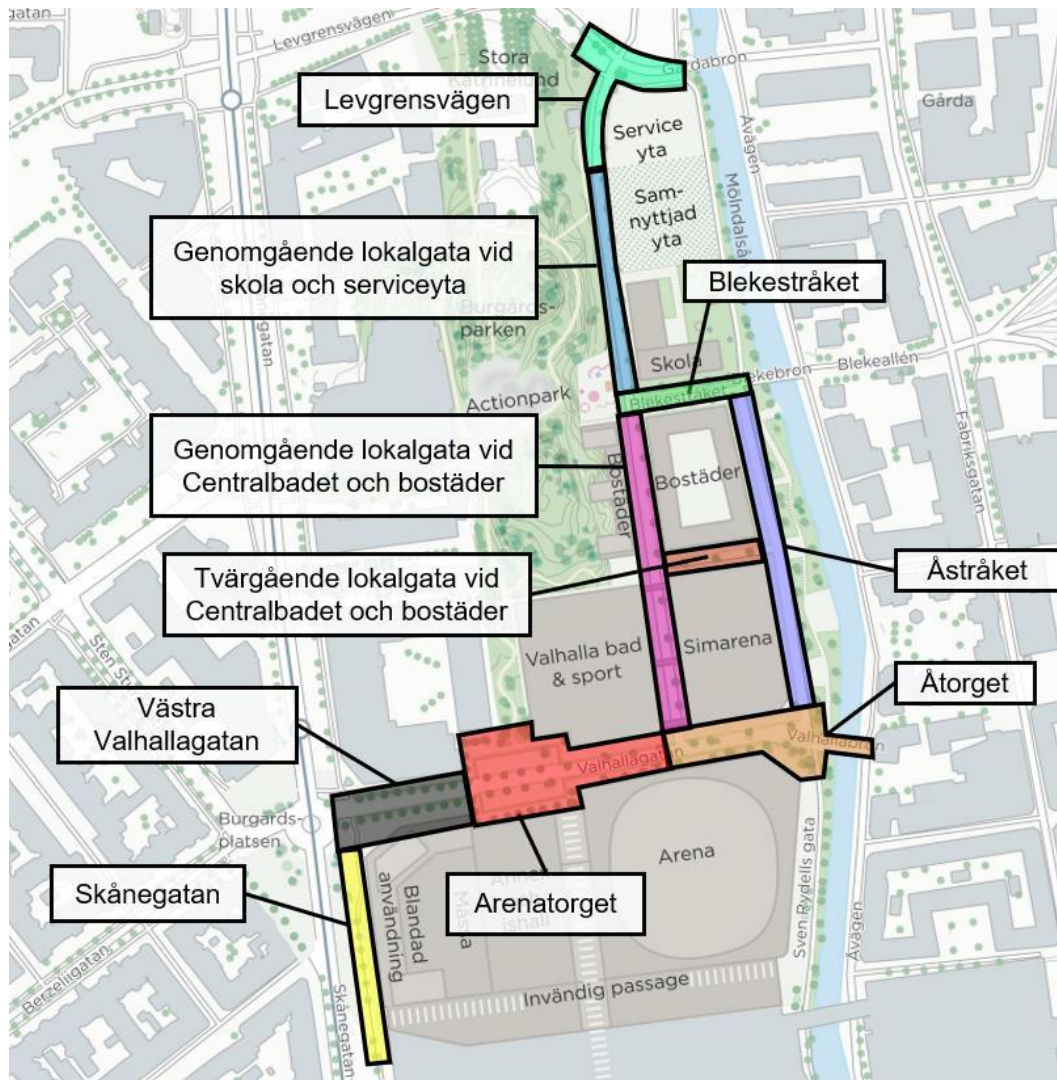


Figur 25 Bild visar en solljus-analys av planområdet för 1 maj. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024)



Figur 26 Bild visar en komfortanalys av planområdet. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024)

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet



Figur 27 Bild visar en översiktsbild av olika delar av trafikutförningsförslaget. (Cowi, 2024)

Gata, torg, gång- och cykelvägar

Ett trafik- och utformningsförslag (COWI, 2024) har tagits fram inom arbete med aktuell detaljplan och *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan*. Trafik- och utformningsförslaget är utformat för att ge hög prioritet till fotgängare och cyklister genom bredare gång- och cykelbanor, hastighetssänkande åtgärder, möblering och ytskiktsval på Valhallagatan som gör gatan till ett lågfartsområde där fordon framförs på fotgängare och cyklisters villkor.

Hantering av dagvatten, skyfall och högt vatten

För att rena trafikdagvattnet behövs en 190 m² stor regnbädd med 130 m³ tillgänglig utjämningsvolym. Anläggningen delas förslagsvis upp på flera regnbäddar inom

detaljplanens gatumark för att säkerställa att allt dagvatten genomgår rening. Läs mer under *Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredning*.

Inom arbete med detaljplan har höjdsättning av gator och bebyggelse studerats, för att hantera risk för översvämning vid högt vatten och vid skyfall. Mer om detta går att läsa under *Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredning*. Aktuell detaljplan reglerar markhöjder på Valhallagatan i tre punkter med syfte att leda vattnet från Skånegatan till Mölndalsån. Plankartan innehåller också bestämmelse om att *Byggnad ska utföras med färdigt golv på +3,2 meter över angivet nollplan, öppningar på lägre nivå ska utföras med högvattenskydd*.

Valhallagatan

Valhallagatan utvecklas med ökad flexibilitet och utformas för att kunna möta behoven utifrån både vardags- och evenemangslivet genom flexibla, tillgängliga och möblerbara ytor i attraktiva lägen. Valhallagatan kommer ha entréer till framtida arenor och centralbad. Valhallagatan planläggs som GATA väster om arenatorget, och resterande del planläggs som TORG.

Valhallagatan ska kunna ställas om vid evenemang när flera tusen besökare tar stora ytor i anspråk vilket innebär att motorfordonstrafikens framkomlighet begränsas, läs mer under *Avstängning av gator*.

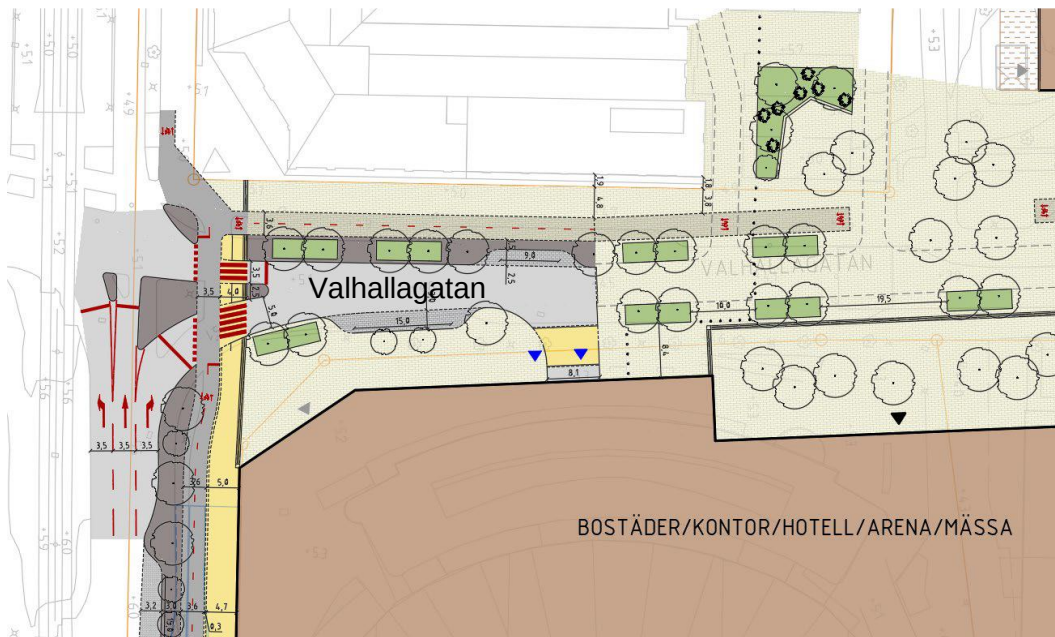
Valhallagatan får en ny vinkling och breddas jämfört med idag för att utöka ytor för de funktioner som behöver inrymmas på kvartersmark.

Valhallagatan gestaltas med träd i markgaller och i upphöjda planteringsbäddar för att öka grönskan, men också för att skapa en livfull stadsmiljö som stödjer både vardags- och evenemangslivet. Träden har placerats med hänsyn till arenans entréer och utrymningssimuleringar.

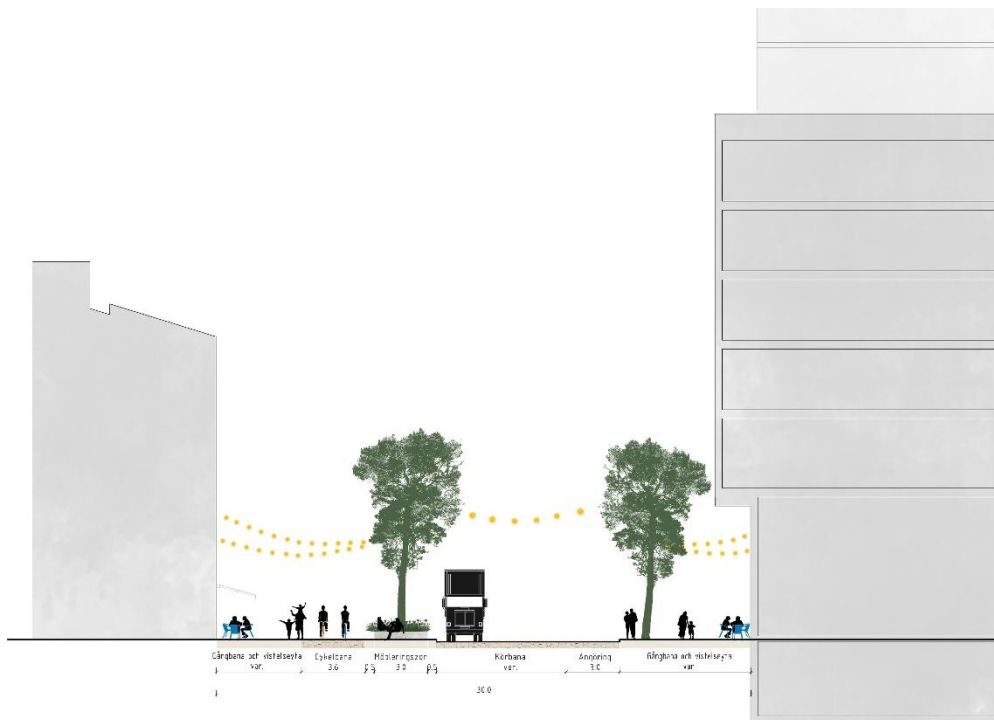
Valhallagatan ska utformas som skyfallsled. Avrinningsområdet sträcker sig utanför programområdet då skyfall från Skånegatan och Korsvägen ska ledas in på Valhallagatan. Delar av gatan behöver ha en vattennivå som understiger 0,2 meter för att anses tillgänglig för räddningstjänsten. Detaljplanen reglerar höjdnivå för Valhallagatan i tre punkter, inom den västra delen, vid korsningen till lokalgatan och vid den östra delen.

Västra Valhallagatan

Västra Valhallagatan, mellan Burgårdsplatsen och Arenatorget, kommer fortsatt trafikeras av godstrafik och gatan föreslås därför vara separerad för de olika trafikslagen. Västra delen av Valhallagatan planläggs som GATA.



Figur 28 Illustrationsplan för västra Valhallagatan och delar av arenatorget. (COWI, 2024)



Figur 29 Sektion för västra delen av Valhallagatan där bland annat godstrafik trafikerar. (COWI, 2024)

Arenatorget

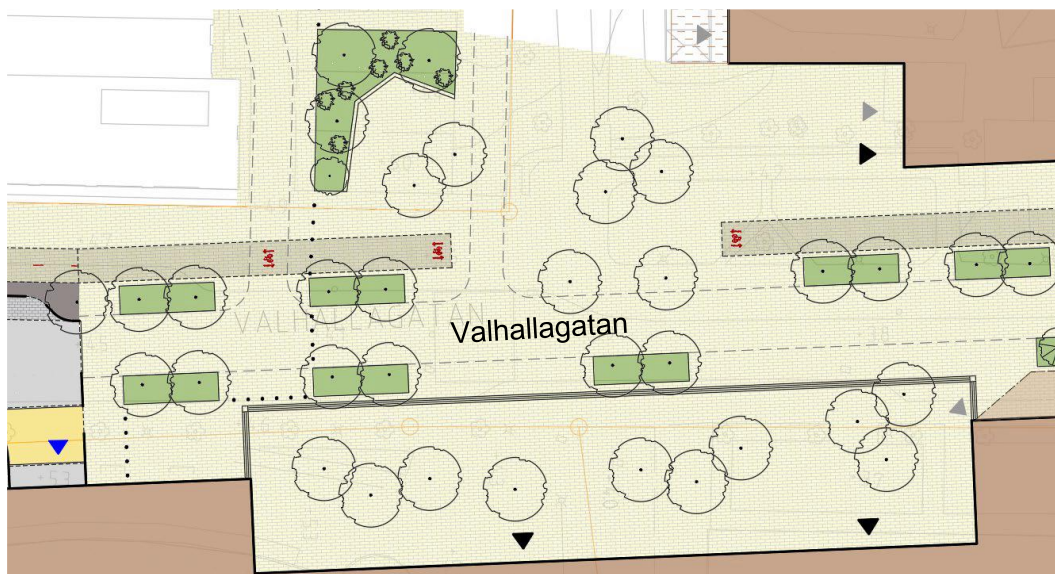
Vid Arenatorget förändras karaktären och utformningen på Valhallagatan till ett torg, där fotgängare, cyklister och motorfordonstrafik delar på ytan. Utformningen i denna del stödjer vardags- och evenemangslivet genom att säkerställa ytor för grönska men även

andra flexibla ytor som evenemangsarrangörerna kan nyttja för försäljning, fan zon, scener och andra aktiviteter kopplade till olika typer av evenemang i staden och arenorna. Arenatorget och Valhallagatan fortsättning österut planläggs som TORG.

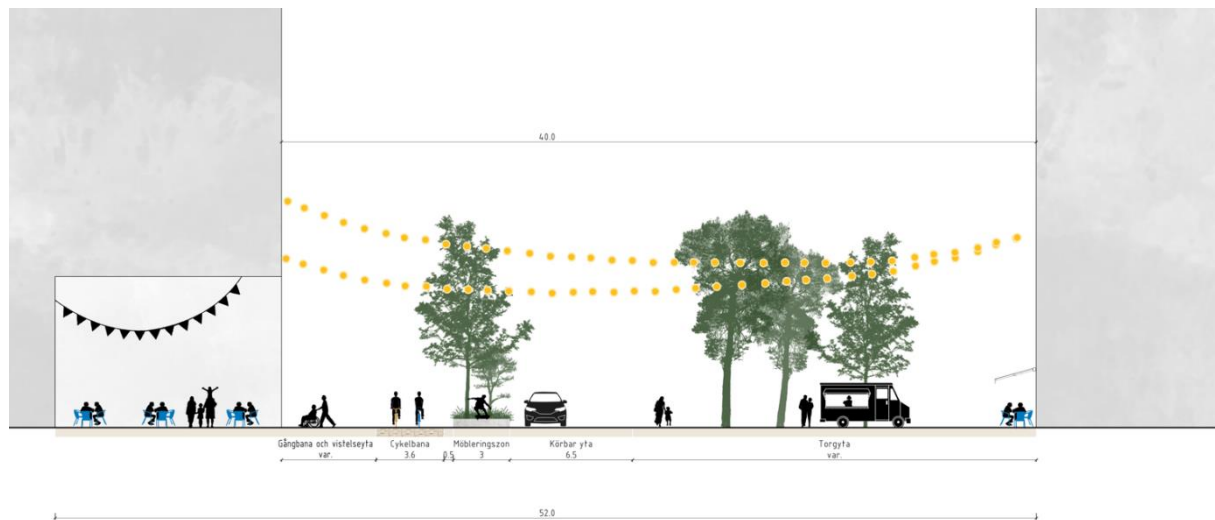
På Arenatorget ges åtkomst till arenans huvudentré. Vid evenemang beräknas flera tusen människor röra sig i området och folkmassorna beräknas vara koncentrerade vid arenans huvudentré. Till följd av detta stängs Valhallagatan tillfälligt av och hänvisar motorfordon till den genomgående lokalgatan vid Centralbadet och bostäderna, läs mer under *Avstängning av gator*.

Valhallagatan är tänkt att utformas med en enhetlig markbeläggning, utan kantsten och med trädrader.

Arenatorget tar i anspråk befintlig cykelparkering för Burgårdsgymnasiets behov. Var dessa cykelparkeringar ska ersättas behöver studeras vidare inför granskning.



Figur 30 Illustrationsplan för arenatorget. (COWI, 2024)

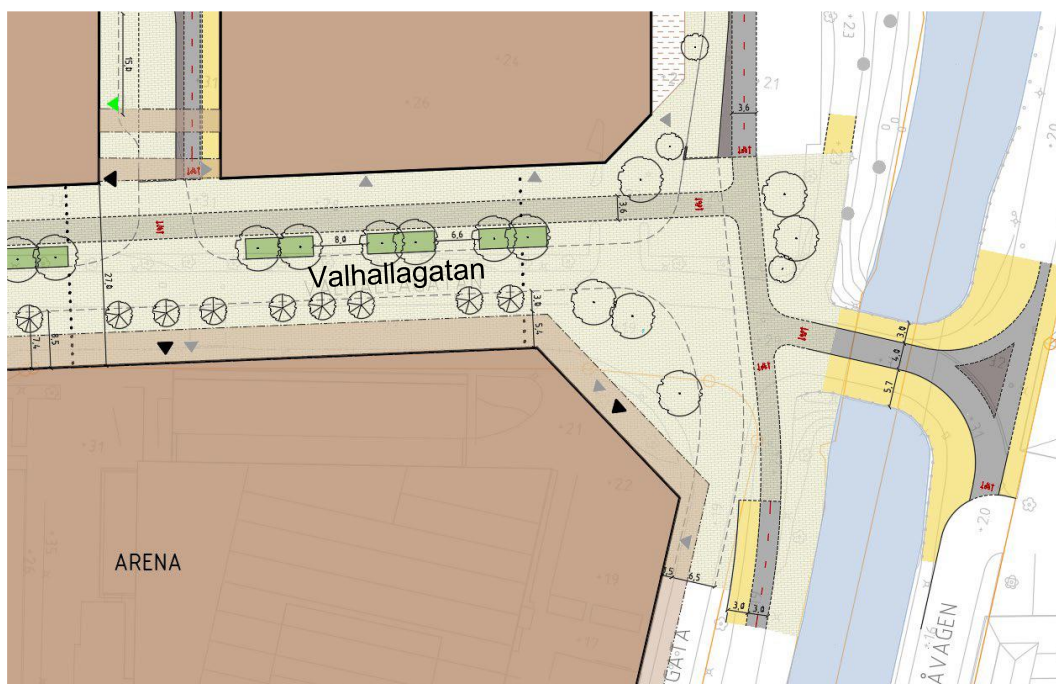


Figur 31 Sektion vid arenatorget. (COWI, 2024)

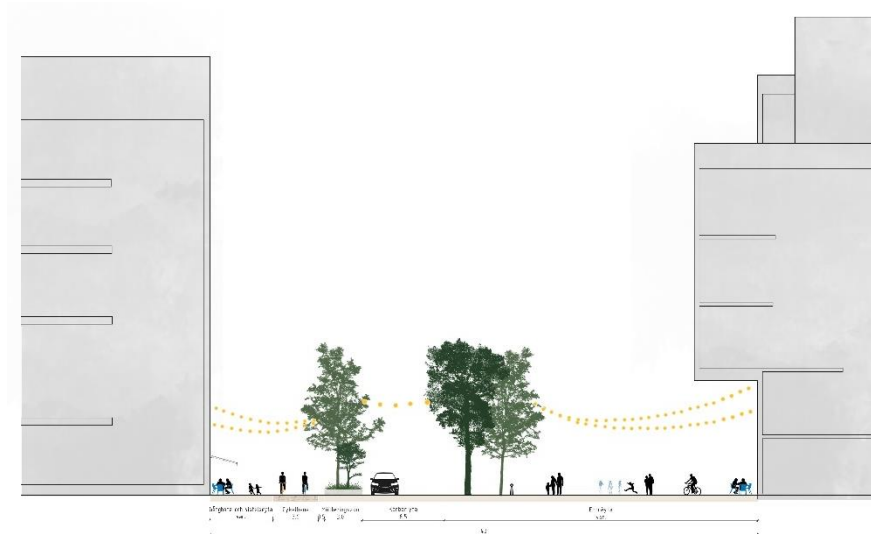
Åtorget

Utformningen med den torglika karaktären fortsätter på Åtorget. I den östligaste delen av Åtorget, möts samtliga trafikslag i en korsningspunkt. Fotgängare och cyklister kommer från samtliga gator och motorfordonstrafiken kommer från väster och söder. Ytskikt på cykelbanorna i norr, söder och öster utgörs av asfalt för att kunna särskilja det från torget.

I korsningspunkten leds cyklister förbi Åtorget med ett avvikande material. Cykelledningen syftar till att styra trafiken i korsningspunkten på ett bättre sätt samt minskar risken för konflikter mellan cyklist och övriga trafikslag. Vägledningen och orienterbarheten på torgytan behöver studeras vidare inför granskning. Målet är att skapa en plats där alla trafikströmmar sänker tempot och visar hänsyn. Motorfordonstrafiken kan i korsningspunkten trafikera norrut, längs åstråket och söderut, mot Sven Rydells gata.



Figur 32 Illustrationsplan vid åtorget. (COWI, 2024)

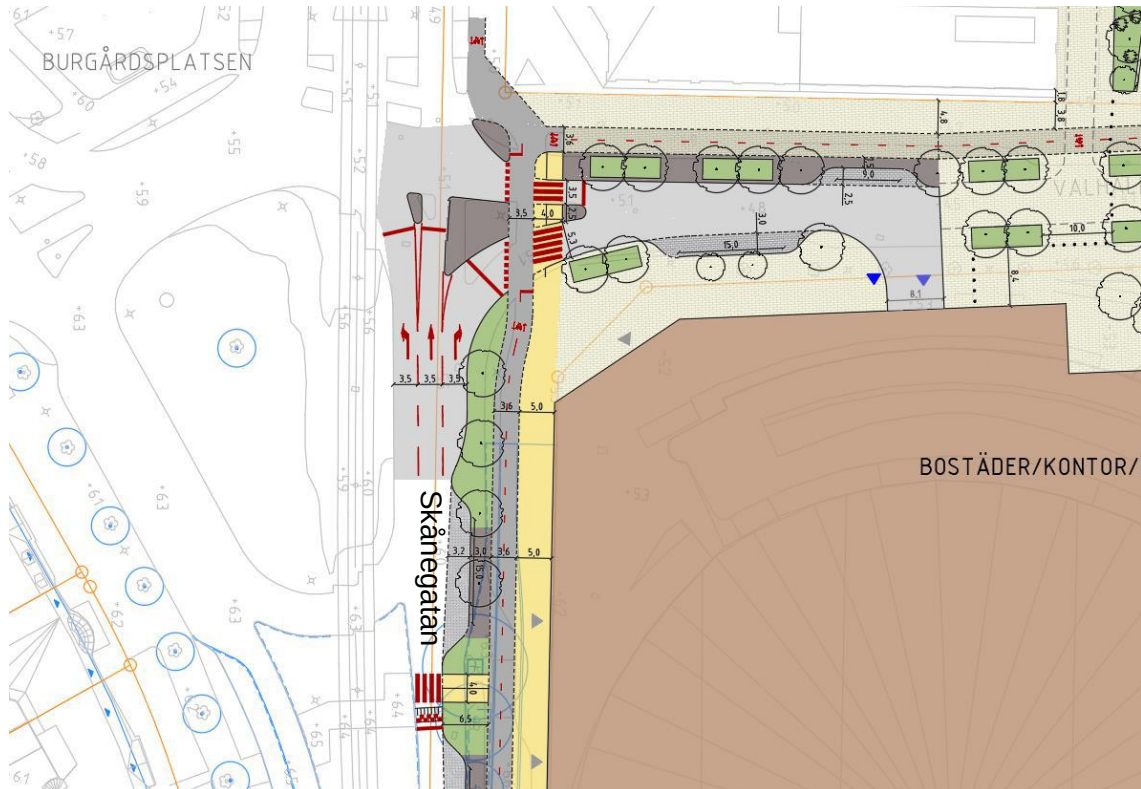


Figur 33 Sektion vid åtorget. (COWI, 2024)

Skånegatan

Endast en mindre del av Skånegatan ingår i aktuell detaljplan, men trafikytorna inom Skånegatan behöver omprioriteras för att möta kommande behov. Den befintliga gång- och cykelbanan längs Skånegatan är idag 5 meter och föreslås breddas ytterligare, till 5 meter gångbana och 3,6 meter cykelbana. För att möjliggöra de standardhöjande åtgärderna för gång- och cykeltrafik, tas ett körfält på Skånegatan och ett svängfält vid Burgårdsplatsen i anspråk. Det innebär att motorfordonstrafiken enbart har ett körfält från Korsvägen fram till Burgårdsplatsen där det breddas upp till tre körfält.

De föreslagna förändringarna främjar trafiksäkerhet, motverkar flaskhalsar i stråken för gång- och cykel, samt säkerställer tillräckliga ytor vid evenemang. Angöring för fordon inklusive turistbussar möjliggörs längs Skånegatan.



Figur 34 Illustrationsplan vid Skånegatan. (COWI, 2024)

Sven Rydells gata

Öster om ny arena, längs Mölndalsån, finns Sven Rydells gata inom kvartersmark. Gatan kommer användas för transporter till logistiklösning inom kvartersmark. Arenan kommer ha entréer åt detta håll, vilket innebär att det ibland blir större flöde av människor även på den här gatan.

Inom kvartersmarken krävs hantering av nivåskillnader, för att möta marknivån inom allmän plats i åstråket.

Parkering / cykelparkering

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

Parallellt med den gröna resplanen pågår framtagande av en grön godstransportplan. Transportplanen fokuserar enbart på gods- och logistikfrågor och arbetet syftar till att möjliggöra en effektiv godshantering för det framtida arenaområdet och Svenska Mässan.

I arbetet med att ta fram grön resplan har flera olika aktörer medverkat. Majoriteten av aktörerna är representanter från stadens olika förvaltningar och bolag, men det har också varit deltagare från regionala och privata intressenter.

Grön resplan innebär att en avsiktsförklaring tas fram med åtgärder som respektive aktör ska utföra för att nå målen för grön resplan. Åtgärderna är aktörsspecifika och framtagna för detaljplanerna centralbad och blandstad norr om Valhallagatan och arenor och blandstad söder om Valhallagatan. Åtgärderna syftar till att prioritera hållbara färdmedel, mobilitetslösningar och god framkomlighet för oskyddade trafikanter.

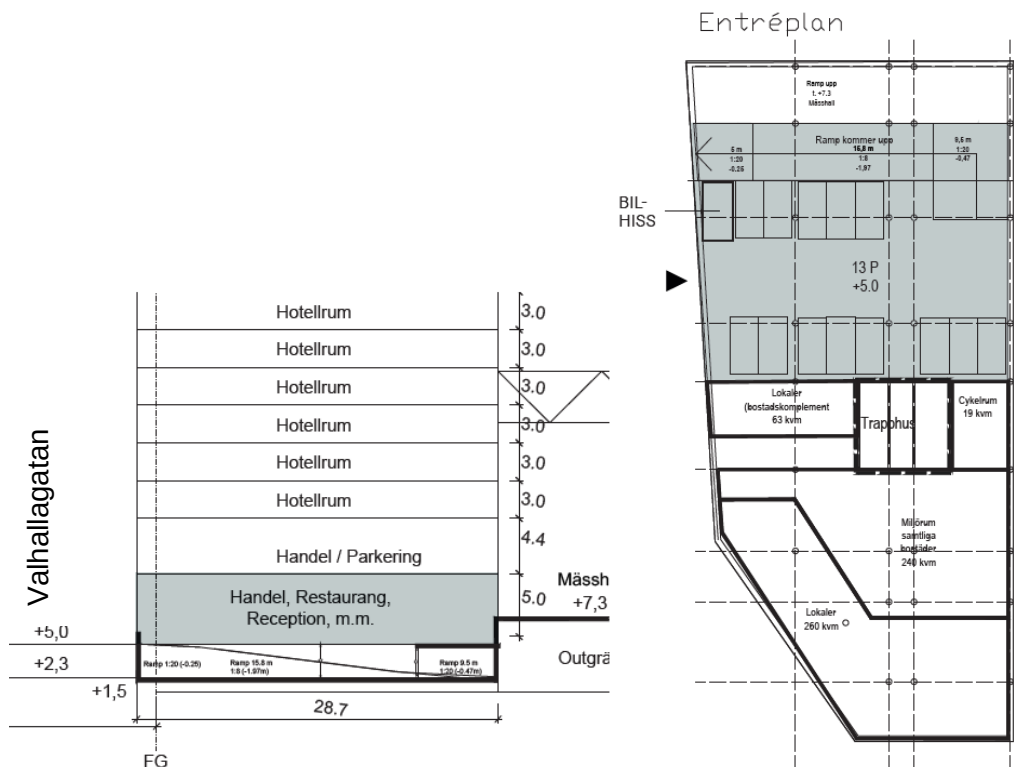
De åtgärder som aktörerna tar på sig att utföra innebär även att de ska ta fram uppdaterade mobilitets- och parkeringsutredningar med utgångspunkt i det man har kommit fram till i grön resplan, senast inför antagande.

För cykelparkering gäller att aktörer som är fastighetsägare har som åtgärd att säkerställa cykelparkering för sin fastighet (kvartersmark), men att samnyttjande kan användas för att tillgodoräkna sig parkeringsplatser på andra fastigheter.

Bostäder och centrumverksamhet

Parkeringsbehovet har beräknats enligt framlagt förslag med bostadsändamål, ca 32 200 kvm BTA motsvarande ca 300 bostäder. Parkeringstal 2,5 cykelplatser per lägenhet ger ett totalt behov av 750 platser, vilket enligt teknisk handbok genererar ett ytbehov om cirka 1750 kvm. Bilparkering för 300 bostäder ger ett behov av cirka 60 platser, vilket motsvarar cirka 1500 kvm ytbehov.

En mer yteffektiv lösning för cykelparkering och exakt placering för både bil- och cykelparkering kommer att studeras inför granskning, men **tänkt parkeringslösning innebär parkering för både bil och cykel i och under norra podiedelen. En separat infart sker från Valhallagatans västra del och parkeringen fördelas mellan entréplan, källare och plan 1. Bostäder i södra högdelen når parkering genom invändig korridor eller utvändigt via gata. Placering och utformning behöver ses över ihop med in/utfarten för gods mot Valhallagatan.**



Figur 35 Bild till vänster visar sektion, med infart- och utfart från Valhallagatan till garage. Bild till höger visar planskiss för parkeringsgarage i entréplan. Bilhiss leder till parkering till källare och våning 1. Bilden visar endast en möjlig lösning. (Krook och tjäder, 2024)

Tillgängliga angöringsplatser planeras att lösas på allmän plats på Skånegatan samt Valhallagatan.

Arenor

En mobilitets- och parkeringsutredning för del av Evenemangsområdet – Arenan, Annexet, Arenahotell samt tillbyggnad för Svenska Mässan (Trivector, 2025) har tagits fram inom aktuell detaljplan.

Denna utredning beskriver hur många parkeringsplatser som ska tillgängliggöras för att möta den målstyrda efterfrågan när planprogram för del av Evenemangsområdet har sin dimensionerande tidpunkt. De dimensionerande tidpunkterna är olika för de olika verksamheterna vilket möjliggör samutnyttjande i olika utsträckning. Möjligheten till samutnyttjande behöver utredas genom en kartläggning av parkering för hela Evenemangsområdet där även besöksmål utanför planprogramsområdet ingår. En parkeringsutredning har påbörjats som kan utgöra underlag till hur samutnyttjande skulle kunna möjliggöras. Det är en möjlighet (men inte ett krav) för varje exploatör att redovisa detta i de enskilda mobilitets- och parkeringsutredningarna.

Arenan och Annexet har till stor del verksamhet som sammanfaller på vardagkvällar, medan Svenska Mässans besökstoppar infaller dagtid och helger. Centralbadets besökare

visats på platsen till större del under dagtid och varierar i åldrarna från skolbarn till pensionärer. Dimensionerande tidpunkt för Centralbadet är vardagar 8.00-10.00.

Arenahotellets besökare kommer till stor del bestå av samma besökare som till Arenan, Annexet och Svenska Mässan, vilket innebär ett mindre tillskott. Detta innebär inte att det inte kommer krävas samordning mellan verksamheterna för att lösa speciella händelser. Evenemangs- och mässbranschen består till sin natur av vitt skilda event och möten med olika typer av besökare med olika behov. Den här utredningen har dock försökt bedöma och beskriva en så vardaglig och regelbundet återkommande situation som möjligt som grund för att beräkna efterfrågan på parkering för bil och cykel.

När målet nås kommer 7 % besökare till Arenan, Annexet, Svenska Mässan, Arenahotellet och Centralbadet som kommer med bil under dimensionerande tidpunkt kunna parkera inom rimligt gångavstånd till arenorna, vilket i det här fallet innebär upp till 1 km². Detta även beaktat att antalet parkeringsplatser minskar. En kontinuerlig översyn av parkeringssituationen, samt utbud och standard med kollektivtrafik, cykel och gång längs med Evenemangsstråket, inom Gårda och till centrala Göteborg rekommenderas starkt för att åstadkomma en mycket god tillgänglighet till området i framtiden. Grön resplan med tillhörande åtgärder utgör en bra grund för att nå målet om maximalt 7 procent bilresor.

Även när det gäller besöksparkering för cykel rekommenderas en detaljerad utredning av hur efterfrågan ska tillgodoses för att göra området attraktivt för cyklister och hur samverkan mellan staden och de aktörer som verkar i området ska ske. Enligt stadens riktlinjer gäller att cykelparkering för besökare ska anläggas på kvartersmark inom 50 meter gångavstånd från viktig entré. Längre avstånd kan tillåtas när det handlar om besökare till arenorna, en avvägning behöver göras i varje enskilt fall. Vid större och tillfälliga evenemang kan det bli aktuellt med tillfälliga flexibla cykelparkeringar på allmän platsmark. Flera aktörer har som åtgärd i grön resplan att bidra till en sådan flexibel fysisk lösning att använda vid behov. Cykelparkering för anställda ska hanteras inom kvartersmark enligt stadens riktlinjer.

Kollektivtrafik

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

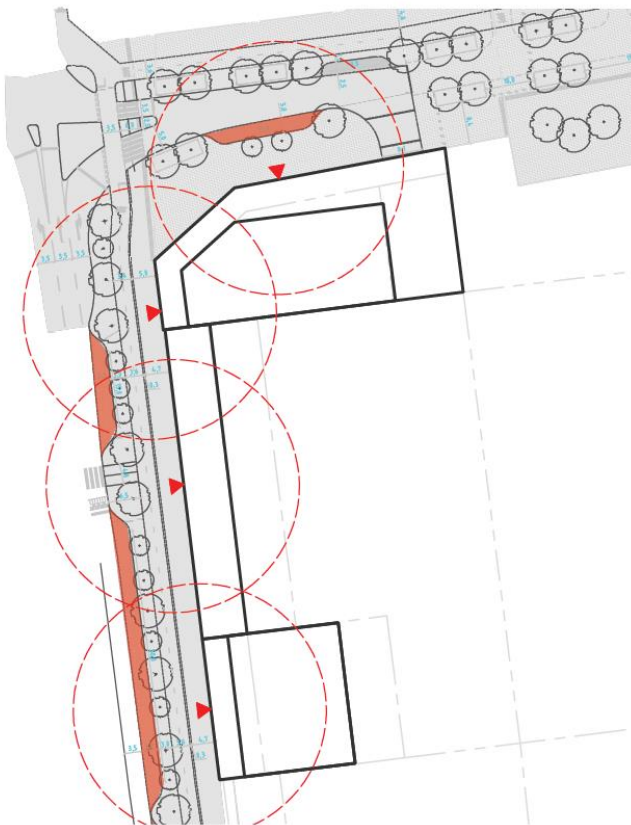
Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Den närmsta hållplatsen, Scandinavium, trafikeras av spårvagnslinjerna 2, 6 och 8. Inom ett kort gångavstånd finns även hållplatserna Liseberg station och Korsvägen som ger tillgång till pendeltåg, spårvagn, regionala och lokala busslinjer. Efter Västlänkens byggnation kommer Korsvägen att bli en ännu viktigare knutpunkt för kollektivtrafiken både regionalt och lokalt, vilket skapar större möjligheter att färdas med andra färdmedel än bil.

Tillgänglighet

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

Vid Västra Valhallagatan och Arenatorget har ett ledstråk lagts till för att säkerställa god orienterbarhet för personer med synnedsättning. Det har dock identifierats brister i övriga delar av Valhallagatan för gående. Konflikter kan uppstå som en konsekvens av att både cyklister och gående kommer från flera olika håll där torget blir en naturlig korsningspunkt. Detta begränsar tillgängligheten för synskadade på Valhallagatan där gemensamt golv föreslås. För att höja tillgängligheten bör torget och Valhallagatans gemensamma golv studeras vidare under genomförandestudien.

Angöring till samtliga byggrätter i planområdet, så som bostäder, arenor, hotell och Svenska Mässans expansionsyta föreslås ske i angöringsfickor på allmän plats gata. Bild nedan visar 25 meters avstånd till möjliga entréer.



Figur 36 Bild visar 25 meters avstånd till möjliga entréer. (Krook och tjäder, 2024)

För att säkerställa byggnadernas tillgänglighet behöver höjdskillnaden mellan allmän plats och kvartersmark tas upp inom kvartersmark.

Avstängning av gator

Detaljplanen utformas för att Valhallagatan och Levgrensvägen ska kunna stängas av, med hänsyn till risk för antagonistiska hot och för att använda gatan vid evenemang. Avstängning av gator är inget som detaljplanen reglerar. Framtaget trafikförslag (COWI, 2024) innefattar också en trafikföringsanalys i området vid avstängning av Valhallagatan respektive Levgrensvägen, vid olika typer av events inom Evenemangsområdet. Utredningen utgår från att mindre avstängning sker två gånger i veckan och stor avstängning bedöms ske tio gånger per år.

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

Liten avstängning

En liten avstängning bedöms ske cirka två gånger i veckan och ska kunna genomföras på evenemang med liknande karaktär och storlek som till exempel en hockey- eller handbollsmatch, evenemang i annexet och Melodifestivalen. En liten avstängning skulle innebära att trafikföringsprinciperna inom programområdet sker enligt bild nedan. Valhallagatan stängs av för genomfartstrafik med tillfälliga hinder som kan öppnas av personal på plats för att släppa igenom behörig trafik (räddningstjänst, färdtjänst eller angöring till Centralbadet). Åtkomst till Åtorget sker via Levgrensvägen. Långa raksträckor ska undvikas för att motverka att motorfordon kommer upp i höga hastigheter. Den genomgående lokalgatan stängs därför av vid evenemang och trafiken leds om. Åtkomst till Burgårdens gymnasiums innegård säkerställs. Framkomligheten för

cykel blir begränsad, framför allt på grund av antal människor som vistas i området. De får ta sig igenom evenemangsområdet på fotgängarnas villkor.



Figur 37 Bild visar trafikföringsprinciper vid liten avstängning. (COWI, 2024)

Stor avstängning

En stor avstängning bedöms ske cirka tio gånger per år och ska kunna genomföras på evenemang med liknande karaktär och storlek som till exempel Gothenburg Horse Show och Göteborgs Kulturkalas. En stor avstängning bedöms ske ungefär en gång i månaden och gäller enbart vid större evenemang. En stor avstängning skulle innebära att trafikföringsprinciperna inom programområdet sker enligt bild nedan. Det avspärrade evenemangsområdet utökas till att innefatta hela Valhallagatan, lokalgatorna vid Centralbadet samt Sven Rydells gata. Tillgängligheten till centralbadet, logistikanläggning och Burgårdens gymnasium tillåts att begränsas vid stor avstängning. In/utfarten för gods mot Vallhallagatan ska fungera även vid stor avstängning. Cykelbanan stängs av och cyklister hänvisas till att leda cykeln igenom eventområdet.



Figur 38 Bild visar trafikföringsprinciper vid stor avstängning. (COWI, 2024)

Avstängning vid Ullevi-event



Figur 39 Bild visar trafikföringsprinciper vid stor avstängning. (COWI, 2024)

Service

Förskola och skola

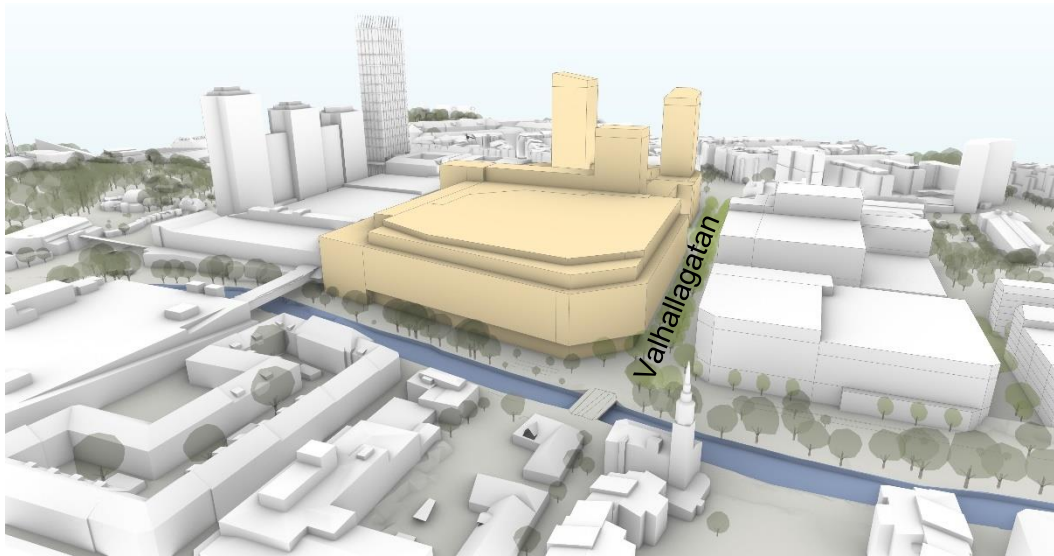
Detaljplanen möjliggör för bostäder vilket innebär ökat behov av service. Planen bedöms generera ett behov av 45 förskoleplatser. Förskoleplatser tillgodoses inom *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan* som planeras att antas Q1 2027 och upprättas parallellt med den aktuella planen.

Gällande skolplatser har behovet beräknats gemensamt för aktuell detaljplan och *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan*. Inom dessa två detaljplaner möjliggörs totalt för cirka 500 bostäder, vilket genererar ett behov på cirka 50–100 skolplatser. I dagsläget saknas F-6 skola i närområdet som kan omhänderta behovet. En möjlig lösning på längre sikt är att omlokalisera Bernadottegymnasiets verksamhet, vilket skulle kunna möjliggöra en omställning av befintlig byggnad till grundskola F-6. Lösningen kräver omlokalisering av befintliga förskoleavdelningar som ligger inom fastigheten idag samt att tillräcklig friyta kan tillgodoses. Kompensatoriska åtgärder kan tillämpas. Nya lokaler för Bernadottegymnasiet behöver kunna tillgodoses i närområdet.

Att omlokalisera Bernadottegymnasiet och förskola för att tillskapa F-6 i området kommer utredas vidare fram till granskning av stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med stadsfastighetsförvaltningen och berörda verksamhetsförvaltningar. Att tillskapa F-6 skola i närområdet skulle även bidra till att lösa kommande skolbehov som genereras av bland annat planprogram för Gårda. Skulle det visa sig att omlokaliseringen inte är genomförbar, är andrahandsalternativet att omhänderta evenemangsområdets behov genom att pröva om det går att utöka den skola som planeras i pågående *Detaljplan för kommunal service mm vid södra Gibraltargatan*.

Planerade bostäder i aktuell detaljplan får närhet till stadsdelsparken Burgårdsparken norr om Valhallagatan. Inom stadsdelen finns kultur- och biblioteksservice. Aktuell detaljplan tillför kommersiell service och upplevelser i planerade arenor, samt hotell- och centrumverksamheter.

Friytor och naturmiljö



Figur 40 Bild visar föreslagen bebyggelse inom aktuell detaljplan i gult. Bild visar det sammanhängande åstråket. Valhallagatan ska utformas med mycket grönska, men exakt placering av träd ska utredas vidare. Till höger i bilden syns också föreslagen bebyggelse inom Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan.

Naturmiljö

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

Framtaget trafikförslag föreslår cirka 27 träd längs norra sidan av Valhallagatan. Det föreslås därför att minst 25 (av totalt 45 träd) ska kompenseras längs Valhallagatan, vilket hanteras inom aktuell detaljplan. De resterande cirka 20 träd föreslås kompenseras längs med angöringsgatan vid åstråket, lokalgatan eller stråket söder om förskolan som är blir en förlängning av Blekeallén i Gårda. Detta hanteras inom *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan*.

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

Åstråket

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

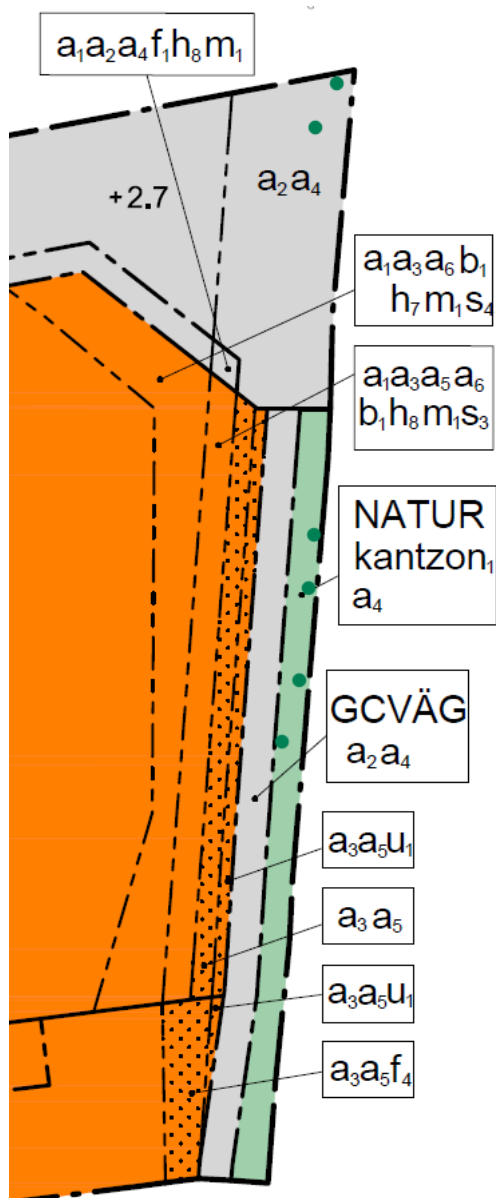
Burgårdsparken ingår i *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan* med syfte att utveckla parken och bland annat skapa möjlighet för en ny stadsdelslekplats. Burgårdsparken som erbjuder naturnära rekreation för tillkommande boende och verksamma även inom aktuell detaljplan.



Figur 41 Bild visar en illustrationsplan där åstråket inom aktuell detaljplan är markerat med svart linje. (02landskap, 2024)

Framtaget underlag för gestaltning av allmän plats (02Landskap, 2024) visar underlag för gestaltning av åstråket från Levgrensvägen till Örgrytevägen. Större delen av befintlig vegetation längs åkanten bevaras och längs vissa sträckor kompletteras med nya träd och planteringar för förbättrade biologiska förutsättningar och för att få en ännu grönare miljö. Dagvatten från intilliggande gator ska tas om hand i parkstråket, vilket görs i regnträdgårdar längs sträckan.

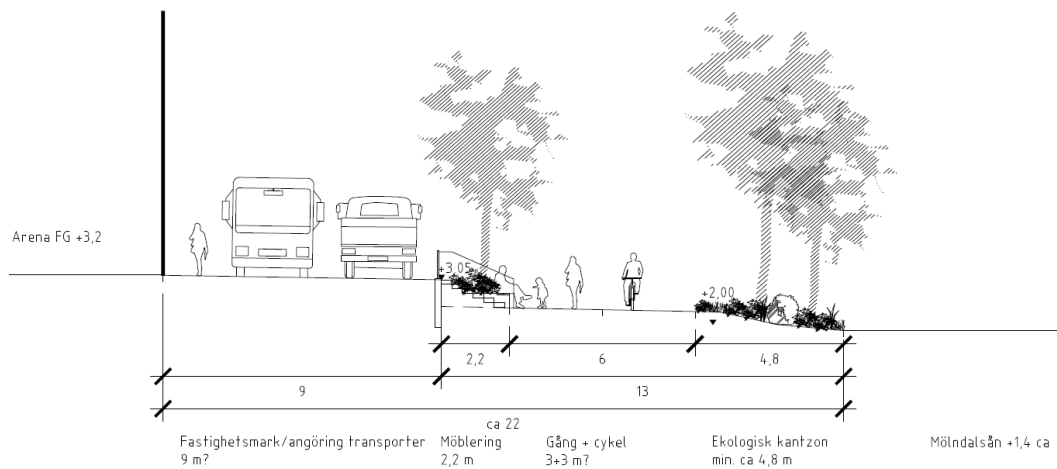
Söder om Valhallagatan präglas åstråket av bebyggelsens närhet och stora förväntade flöden av människor. Stråket får en mer urban karaktär och den befintliga grönskan förstärkas i den mån det är möjligt. Detaljplanen säkerställer genom planbestämmelse att marken inom område för NATUR ska utformas som ekologisk funktionell kantzon. Syftet med användningen NATUR närmast Mölndalsån är att bidra till friväxande naturmark. Område för NATUR är cirka 4-7 meter brett längs med planområdets östra sida. De inmätta hålträden inom åstråket befinner sig till största del inom det som planläggs som allmän naturmark, se bild nedan. Inom användningen natur behålls också strandskydd. Intill naturmarken planläggs allmän plats för GC-väg. Platsen där Örgrytevägen möter Svenska Mässan (utanför planområdet) behåller sin gröna karaktär och öppnas upp för att skapa en starkare koppling mellan vägen och åstråket.



Figur 42 Bild visar utdrag ur plankartan och inmätta hålträd som markeras med grön prick.

Den ekologiska kantzonen med friväxande strandväxtlighet närmast Mölndalsån är positivt för fladdermössen i området. I det fortsatta arbetet behöver en belysningsstrategi tas fram för att inte minska chansen för fladdermöss att passera.

Väster om gång- och cykelväg planläggs kvartersmark för besöksanläggningar med prickmark. Inom denna yta ska höjdskillnader mellan allmän plats och kvartersmark tas upp. Ytan möjliggör för en variation av trappor och planteringar. Mot norr höjs gång- och cykelvägen för att komma i nivå med torget och anslutningen till Valhallabron.



Figur 43 Sektion visar åstråket öster om arenan. (02landskap, 2024)

Principen bygger på att byggnaden ligger högre och att marken successivt trappas ner mot ån.

Sociala aspekter och åtgärder

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

Detaljplanen skapar förutsättningar för ett breddat evenemangsutbud i Göteborg och bättre förutsättningar för både breddidrott, elitidrott och tävlingsverksamhet. Samtidigt bidrar detaljplanen till bättre stråk inom området och till angränsande stadsdelar som kan överbrygga barriärer. Vidare tillför detaljplanen bostäder i ett centralt läge tillsammans med centrumverksamheter som sammantaget ger förutsättningar för en mer levande stadsdel över hela dygnet.

Placering av nya anläggningar och utbyggnadsordningen för aktuell detaljplan och *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan* är baserad på att verksamhetsavbrott ska undvikas, vilket är positivt för både verksamheterna och besökare.

En negativ effekt handlar om platsens existerande kulturmiljöer som går förlorade, vilket har social påverkan. Konsekvenser av påverkan på kulturmiljöer har inte fördjupats inom aktuell social- och barnkonsekvensanalys.

Det pågår en utredning kring omhändertagande av kulturmiljövärden, på uppdrag av stadsledningskontoret. Arbete pågår och kommer att tydliggöras inför granskning. Utöver detta arbetar även Higab med återbruksinventeringar för Scandinavium och Valhallabadet.

Åtgärder

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

Sammanhållen stad

Mål 1

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

Möjliggörande av blandstad längs Skånegatan och Valhallagatan kan tillföra mer liv i bottenvåning och skapa en attraktiv stadsmiljö för människor i området. Grön resplan utgår från att prioritera gång- och cykeltrafikanter. Gång- och cykelbanan längs åstråket kommer att breddas.

Samspel

Mål 4

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

Detaljplanen möjliggör för arena, annex, centrumverksamheter, bostäder och en allmän plats med fokus på gång- och cykeltrafikanter. Sammantaget bidrar detaljplanen till målpunkter kopplade till platsens identitet inom idrott, rekreation och nöjesliv men också mer attraktiva stråk genom området och en mer levande gatumiljö med aktiv bottenvåning.

Vardagsliv

Mål 5

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

Tillkommande bostäder kommer kunna ta del av närliggande Burgårdsparken och åstråket. Inom detaljplanen breddas gång- och cykelstråket längs Mölndalsån och en ekologisk kantzon säkerställs längs planområdets östra sida.

Mål 6

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

Gång- och cykelbanan breddas jämfört med idag och blir en del av ett sammanhängande åstråk. Genom planläggning av ekologisk kantzon säkerställs förutsättningarna för en bibehållen och stärkt växtlighet som bidrar till ett attraktivt blågrönt stråk.

Mål 7

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

Framtaget parkförslag innebär att både Burgårdsparkens naturlika karaktär ska värnas, samtidigt som vistelsevärden, planteringar och stärkta entréer ska tillkomma och tillgängligheten öka vid de större stråken. Sammantaget ska Burgårdsparken utformas för fler målgrupper än idag.

Mål 8

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

Valhallagatan ska utformas med en flexibilitet för både litet och stort antal människor. Ett gemensamt arenatorg som förbinder arenor, idrottshallar och centralbad. Bostäder och centrumverksamhet ger liv till området under tider när besöksanläggningarna inte drar besökare till området. Utformning av gata och allmän plats prioriterar gång- och cykeltrafikanter vilket bidrar till mer attraktiva stråk genom området.

Identitet

Mål 9

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

Detaljplanens övergripande syfte är att stärka områdets kvaliteter och funktioner som event- och idrottsområde för både invånare och besökare. Detaljplanen möjliggör för anläggningar som befäster platsens identitet inom idrott, rekreation och nöjesliv och möjliggör för fortsatt utveckling inom området.

Hälsa och säkerhet

Mål 10

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

Framtagen luftmiljöutredning visar att luftmiljön inom planområdet är god. Bostäder påverkas av ljudnivåer från trafikbuller men kan anpassas till mindre bostäder.

Mål 11

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

Utformning av gata och allmän plats prioriterar gång- och cykeltrafikanter vilket bidrar till mer attraktiva stråk genom området.

Överväganden som ligger till grund för detaljplanens utformning

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

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

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

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

Exploateringsgrad

Detaljplanarbetet har inneburit avvägningar mellan omfattningen av besöksanläggningarnas exploateringsgrad och riksintresse för kulturmiljö och god stadsmiljö. Platsens centrala läge vid noden Korsvägen motiverar en hög exploateringsgrad, för ett effektivt markutnyttjande. Bebyggelsen har bedömts kunna gå upp i skala åt sydväst med två indragna högdelar mot Skånegatan och en mot Valhallagatan. En nedtrappning av skala görs mot riksintresset för kulturmiljövård Gårda

och Landeriet. Nockhöjden på den lägre delen av ny bebyggelse mot Skånegatan regleras för att relatera till riksintresset för kulturmiljövård Göteborgs innerstad. Avvägningen gällande skala är också gjord utifrån påverkan på stadsbild, upplevelsen av det offentliga rummet och möjligheten till goda boendemiljöer.

Blandstad

Planförslaget ger möjlighet för en ökad kapacitet i arenor vilket är en förutsättning för att Göteborg ska kunna ta emot större evenemang och artister. Fortsatt utveckling av evenemangsområdet med dess kollektivtrafikhäna och centrala läge bidrar till att Göteborg fortsätter vara en attraktiv och hållbar destination. Att även möjliggöra tillskott av bostäder inom planområdet bidrar till en mer sammanhållen stad, även när det inte är evenemang. Ambitionen att integrera arenorna i blandstad syftar till att området ska bli mer levande och tryggt över dygnet, bidra till en mer attraktiv stadsmiljö och samtidigt erbjuda evenemang i världsklass i centrala Göteborg. Samtidigt innebär detaljplanens karaktär och innehåll, där större evenemangsfunktioner samsas med bostäder och blandstadsfunktioner ett behov av anpassningar för att hantera risk för olyckor med hänsyn till antagonistiskt hot. Inför samråd har framtagna trafikutredning utrett framkomligheten vid avstängning av gator. Andra risker kopplat antagonistiskt hot kommer att studeras vidare inför granskning.

lanspråktagande av allmän plats

Under arbete med samrådshandlingar till detaljplanen har avvägningar gällande markanvändningen gjorts mellan kvartersmarkens behov och bibehållande av allmän plats. Valhallagatan har vinklats mot norr i östra delen för att ge mer utrymme åt arena och gemensam logistiklösning, vilket då tagit allmän plats i anspråk. På samma sätt har en meter av Skånegatan tagits i anspråk för att inrymma kvartersmarkens behov. Syftet med detaljplanen att både Valhallagatan och Skånegatan ska utvecklas till mer trivsamma gaturum med aktiva bottenvåningar. Inför granskning ska utformning och gestaltning av Valhallagatan studeras vidare. Sammantaget bedöms fördelarna överväga nackdelarna.

lanspråktagande av cykelparkering

Delar av föreslaget arenatorg, längs Valhallagatan, utgör idag cykelparkering för Burgårdsgymnasiets behov. Det har konstaterats att det även finns ett behov av fler cykelparkeringar än vad det finns på platsen idag. Under arbete med samrådshandlingar har olika sätt att ersätta och eventuellt utöka Burgårdsgymnasiets cykelparkering studerats. Det bedöms finnas goda möjligheter att lösa ut frågan i kommande arbete, dels genom samnyttjande av cykelgarage i framtida centralbadet, som ingår i *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan*, dels genom samnyttjande av cykelparkering inom allmän plats i nära anslutning till Burgårdsgymnasiets entré. Arenatorget är tänkt att utvecklas till ett trivsamt stadsrum, med gynnsamt, soligt läge utanför framtida arenor. Platsen är tänkt att innehålla träd och kunna användas i samband med olika evenemang i området.

Högdelar

Under arbete med samrådshandling för aktuell detaljplan har högdelarnas omfattning, både höjd och fotavtryck, studerats. I jämförelse med samrådshandlingen av planprogrammet har högdelarna blivit något högre. Framlagt förslag innebär en avvägning mellan exploateringsekonomi, arkitektonisk utformning och påverkan på riksintresse för kulturmiljövård. Det bedöms att framlagt planförslag är högt och har påverkan på stadsbilden. Samtidigt motiverar platsen, vid noden Korsvägen, en hög exploateringsgrad och plankartan har utformats så att en lägre del, så kallat podiedel, utgör en bas i kvarteret som relaterar till stenstadens skala och högdelarna placeras 5 meter in från gatan.

Strandskydd

Planförslaget möjliggör för ny arena, torg och breddad GC-väg mot Mölndalsån och därför föreslås strandskyddet upphävas. Nyttan och behovet av att ta området, inom vilket strandskyddet upphävs, i anspråk enligt planförslaget bedöms som stort både på kort och lång sikt samt lokalt och regionalt. Förslaget innebär i stora drag att en del av dagens evenemangsområde utvecklas till en blandstad i kvartersstruktur som en del av innerstaden. Strandskyddet föreslås behållas inom allmän naturmark och ekologisk kantzon, vilket bedöms vara förenligt med strandskyddets intressen.

Ekologiska värden

I detaljplanen planläggs ekologisk kantzon vilket syftar till att bidra till naturmiljön och biologisk mångfald. Platsens förutsättningar medger inte tillskapande av en naturligt sluttande strandkant ner i vattnet, utan någon form av konstruktion behövs för att bibehålla stabilitet och fungera som erosionsskydd längs ån. Idag finns en träpalissad längs åns västra sida och en stenmur längs åns östra sida och planförslaget innebär inte en försämring av detta. Däremot bidrar planen till att strandvegetationen längs med ån kan utvecklas med busk- och markskikt i kombination med träd, för att erbjuda en bättre ekologisk funktion än idag. Förlorade ekologiska värden ska så långt som möjligt kompenseras inom planområdet, exempelvis genom nyplantering av träd, men sammantaget kommer de ekologiska värden som påverkas genom planförslaget inte vara möjliga att kompensera fullt ut inom planområdet. Den påverkan som sker på de ekologiska värdena bedöms kunna motiveras av de stora bidrag planförslaget ger för sociala värden för staden i stort samt att förslaget utifrån det mycket centrala läget ger ett effektivt utnyttjande av marken och i längden bidrar till mindre utsläpp från transporter.

Avvikelse från tematiska tillägget för översvämningsrisker (TTÖP)

Arbete med samrådshandlingarna har utgått från Göteborgs tematiska tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker (TTÖP), som anger att byggnader behöver ha färdig golvnivå på +3,2 meter över angivet nollplan och gator behöver vara +2,8 meter över angivet nollplan. En planbestämmelse anger att *Byggnadens konstruktion och öppningar som ligger under +3,2 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät eller*

med översvämningsskydd. Inom kvartersmark, längs arenans östra fasad mot Mölndalsån, uppnås inte planeringsnivå för högt vatten enligt de skisser som tagits fram inför samråd. Inför granskning ska höjdsättning och översvämningssrisker studeras vidare och en riskanalys med hänsyn till högt vatten ska tas fram om detaljplanen fortsatt gör avsteg från TTÖP. Detaljplanen reglerar plushöjder för Valhallagatan i tre punkter på plankartan, för att säkerställa en lutning mot Mölndalsån, vilket möjliggör avrinning mot Mölndalsån vid skyfall.

Tekniska anläggningar

Detaljplanen möjliggör för tekniska anläggningar inom ett område i sydöstra delen av planområdet, ovanför besöksanläggningar och centrumverksamhet. Plankartan anger att utöver angiven nockhöjd får uppstickande byggnadsdelar uppföras. Detta syftar till att möjliggöra för skorsten till en fjärrkylanläggning. Detta bedöms vara av en begränsad omfattning och inte till den grad att det påverkar stadsbild eller riksintresse för Gårda eller Göteborgs innerstad.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen är i linje med översiktsplanens övergripande inriktning för området men detaljplanen avviker ändå från översiktsplanen då värdefulla kulturhistoriska byggnader, Valhallabadet och Scandinavium, föreslås rivas. Detaljplanen innebär också avsteg från det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämningar (TTÖP). Höjdsättning behöver studeras vidare efter samråd och om planförslaget även fortsatt gör avsteg från TTÖP ska en riskanalys för högt vatten tas fram.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Prövning enligt annan lagstiftning under planprocessen

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

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

Upphävande av strandskydd

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

Reglering av fastighetsindelning/och/rättigheter

Om en fastighetsindelningsbestämmelse inte genomförs under genomförandetiden blir en konsekvens att lantmäterimyndigheten inte längre är bunden av kommunens bedömningar, vilket kan leda till att det som bestämmelserna reglerar inte blir genomfört.

En beskrivning av vad fastighetsindelningsbestämmelserna innebär för planens genomförande finns i avsnittet *Genomförande*.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Syftar till att säkerställa framkomlighet för gång- och cykeltrafik och fordonstrafik, inkl. transporter som kör ut från logistiklösningen mot Skånegatan.	Finns inom detaljplanens nordvästra del.

GATA ₁	Gata som får underbyggas av bostäder och centrum	Syftar till att möjliggöra tekniska anläggningar för bostäder- och centrumändamål under gata.	Gäller inom detaljplanens västra sida.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Användningen syftar till att säkerställa åstråket och möjliggöra för gång-, cykel- och mopedtrafik.	Bestämmelsen finns detaljplanens östra sida.
NATUR	Natur	Användningen syftar till att bidra till bibehållen och förstärkt vegetation längs Mölndalsån.	Bestämmelsen finns längst åt öster i planområdet.
TORG	Torg	Användningen syftar till att ytan både ska möjliggöra normal fordonstrafik, motsvarande det som ingår i användningen Gata och att ytan ska kunna användas för möten och evenemang.	Bestämmelsen finns inom större delen av Valhallagatan.
TORG ₁	Torg som får överbyggas av besöksanläggning och centrum	Bestämmelsen syftar till att säkerställa torg under arenans utkragning.	Gäller inom yta under arenans utkragning.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Användningen syftar till att tillföra bostäder i området och bidra till	Bestämmelsen finns inom detaljplanens västra delar.

		blandstadens kvaliteter.	
(B ₁)	Bostäder som får överbyggas av gata	Syftar till att möjliggöra tekniska anläggningar för bostadsändamål under gata.	Bestämmelsen finns inom detaljplanens västra delar.
C	Centrum	Centrum medger en flexibel användning där lokaler för handel, kontor med mera kan bidra till ett mer levande gatuplan.	Bestämmelsen finns inom all kvartersmark i detaljplanen.
(C ₁)	Centrum som får överbyggas av gata	Syftar till att möjliggöra tekniska anläggningar för centrumändamål under gata.	Bestämmelsen finns inom detaljplanens västra delar.
(E ₁)	Tekniska anläggningar, avgränsat vertikalt nedåt till +33 meter över angivet nollplan.	Användningen syftar till att möjliggöra för fjärrkylanläggning.	Finns inom kvartersmark för besöksanläggningar, inom detaljplanens sydöstra del.
R	Besöksanläggningar	Användningen syftar till att möjliggöra utvecklingen av evenemangs- och idrottsområde.	Bestämmelsen finns inom större delen av detaljplanens kvartersmark.
(R ₁)	Besöksanläggningar som får underbyggas av torg	Användningen syftar till att möjliggöra en utkragning av byggnad över torg.	Bestämmelsen finns inom arenans utkragning mot Valhallagatan.
S ₁	Gymnasium och vuxenutbildning	Användningen syftar till att möjliggöra för gymnasium och vuxenutbildning, likt befintlig bebyggelse norr om planområdet.	Bestämmelsen finns inom detaljplanens västra delar.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
a ₂	Upphävande av strandskydd	Syftar till upphävande av strandskydd inom allmän plats.	Bestämmelsen finns inom allmän plats inom 100 meter från strandlinjen.
+0,0	Markens höjd över angivet nollplan	Syftar till att reglera markens höjd över angivet nollplan och säkerställa lutning mot Mölndalsån med hänsyn till skyfall.	Bestämmelsen finns inom Valhallagatan.
kantzon	Marken ska utformas som ekologisk funktionell kantzon. Strandlinjen får ändras inom zonen.	Bestämmelser syftar till att bidra till ekologiskt funktionell kantzon.	Bestämmelsen finns inom NATUR, längst åt öster.
trädrad	Trädplantering i form av minst en trädrad ska finnas.	Bestämmelsen syftar både till att skapa en attraktiv plats för människor att vistas i och att främja hälsosam stadsmiljö. Syftar till att möjliggöra för kompensation av biotopsskyddade träd.	Bestämmelsen finns inom GATA och TORG.
a ₄	Marklov krävs även för alla marknivåförändringar med hänsyn till markens stabilitet.	Säkerställer markens stabilitet.	Bestämmelsen gäller allmän plats inom GCVÄG, NATUR och TORG, inom detaljplanens östra delar.
(prickar)	Marken får inte förseas med byggnad.	Bestämmelsen syftar till att begränsa arenans utbredning mot Mölndalsån och Gårda.	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för besöksanläggningar, längs kvartersmarkens

			östra sida och i sydväst.
s ₁	Byggnadens gatuplan får inte användas för bostadsrum.	Syftar till att säkerställa aktivt bottenplan.	Bestämmelsen finns inom detaljplanens västra delar.
(s ₂)	Endast tekniska lösningar till bostäder och centrumändamål är tillåtet.	Syftar till att möjliggöra tekniska anläggningar för bostäder- och centrumändamål under gata.	Bestämmelsen finns inom GATA inom detaljplanens västra delar.
h ₁	Högsta nockhöjd är 105,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen gäller den södra högdelen, inom bostäder och centrumändamål.
h ₂	Högsta nockhöjd är 90,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen gäller den norra högdelen, inom bostäder och centrumändamål.
h ₃	Högsta nockhöjd är 79,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen finns i norra delen av byggrätten för besöksanläggningar.
h ₄	Högsta nockhöjd är 51,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen finns centralt i planområdet, inom RC.
h ₅	Högsta nockhöjd är 42,0 meter över angivet nollplan, exklusive takkonstruktion.	Syftar till att begränsa nockhöjden men samtidigt möjliggöra en flexibilitet i gestaltningen av takkonstruktionen.	Bestämmelsen finns inom planområdets östra sida, inom RC.
h ₆	Högsta nockhöjd på byggnad är 42,0 meter över angivet nollplan, här utöver får uppstickande byggnadsdelar uppföras.	Syftar till att begränsa nockhöjden men samtidigt möjliggöra för skorsten till teknisk anläggning.	Bestämmelsen finns inom planområdets sydöstra del, inom RC(E ₁).

h ₇	Högsta nockhöjd är 39,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen finns inom detaljplanens östra del, inom RC.
h ₈	Högsta nockhöjd är 33,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen finns inom detaljplanens södra del, inom den gemensamma logistiklösningen.
h ₉	Högsta nockhöjd är 35,0 meter över angivet nollplan.	Nockhöjden 35 meter över angivet nollplan gäller för byggrätter mot Skånegatan och Valhallagatan som ska relatera till stenstadens skala.	Bestämmelsens finns inom kvartersmark längs Skånegatan och västra delen av Valhallagatan.
h ₁₀	Högsta nockhöjd är 31,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen finns centralt i planområdet, inom det som avses bli Annexet.
h ₁₁	Högsta nockhöjd är 26,0 meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen finns i planområdets västra del, inom det som avses bli ny eventhall.
h ₁₂	Högsta nockhöjd är 26,0 meter över angivet nollplan för besöksanläggningar	Bestämmelsen syftar till att begränsa nockhöjden.	Bestämmelsen finns i detaljplanens västra delar.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftar till att reservera mark för att ge utrymme för ledningar, som är allmännyttigt ändamål.	Finns inom de östra delarna av kvartersmark för besöksanläggningar.
m	Marksaneringsåtgärder krävs för att säkerställa markens lämplighet för byggnation.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa markens lämplighet.	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för ny bebyggelse.
(m)	Marksaneringsåtgärder krävs för att säkerställa markens	Bestämmelsen syftar till att säkerställa markens lämplighet.	Bestämmelsen gäller inom yta i västra delen av planområdet där

	lämplighet för byggnation.		bostäder- och centrumändamål får överbyggas av gata.
a ₃	Upphävande av strandskydd	Syftar till upphävande av strandskydd inom kvartersmark	Finns inom kvartersmark inom 100 meter från Mölndalsån.
f ₁	Utkragande byggnadsdel ska ha en fri höjd minst 8,0 meter över allmän plats.	Syftar till att öka tillgänglighet, säkra siktlinjer och bidra till en attraktiv stadsmiljö.	Bestämmelsen finns inom användningen R1 i norra delen av plankartan.
f ₂	Byggnadens avslut ska tydligt markeras vid takfot, alternativt ska hela det övre planet utgöra en markering.	Syftar till att relatera till stenstadens principer.	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål som vetter mot gata.
f ₃	Entréer ska placeras mot allmän plats med minsta inbördes avstånd 25 meter och utformas så att dörrar inte slår ut över allmän plats	Syftar till att möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö med levande bottenvåning.	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål samt besöksanläggningar inom detaljplanens västra delar.
f ₄	Undantag från bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad får medges för entréer, pelare, trappor och skärmtak	Syftar till att möjliggöra för entré 8.	Bestämmelsen finns inom planområdets sydvästra del.
f ₅	Byggnadens avslut ska tydligt markeras	Syftar till att skapa detaljer i gestaltningen som kan bidra till att bryta ned skalan i högdelen.	Bestämmelsen finns inom byggrätter för de två högdelar som finns inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål mot Skånegatan.
f ₆	Minst 50 % av arean på kvarterets fasader i gatuplan ska utgöras	Syftar till att möjliggöra en trygg och attraktiv	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål

	av transparent glasad yta	stadsmiljö med levande bottenvåning.	som vetter mot Skånegatan.
b ₁	Byggnadens konstruktion och öppningar som ligger under +3,2 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät eller med översvämningsskydd.	Syftar till att undvika risken för översvämning och följa det tematiska tillägget till översiktsplanen för översvämningssrisker.	Finns inom kvartersmark för besöksanläggningar inom detaljplanens östra delar.
e ₁	Största sammanlagda bruttoarea över +42,0 över angivet nollplan inom med e1 betecknade områden är 11 300 kvm	Syftar till att möjliggöra en flexibel utformning och placering av en högre byggnadsdel, men samtidigt begränsa omfattningen och minska påverkan på kulturmiljö.	Bestämmelsen finns inom byggrätt för högdal inom kvartersmark för besöksanläggningar vid arenatorget.
e ₂	För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 35,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 750 kvm.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en högre del av bebyggelsen, men begränsa omfattningen för att skapa upplevelsen av en slankhet och samtidigt uppnå en god stadsmiljö och minska påverkan på kulturmiljö.	Bestämmelsen finns inom byggrätter för de två högdalarna som finns inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål mot Skånegatan.
e ₃	För den del av byggnaden som överstiger nockhöjden 31,0 meter över angivet nollplan får BYA vara högst 500 kvm.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en högre del av bebyggelsen, men begränsa omfattningen för att skapa upplevelsen av en slankhet och samtidigt uppnå en god stadsmiljö och minska påverkan på kulturmiljö.	Bestämmelsen finns inom byggrätt för högdal inom kvartersmark för besöksanläggningar vid arenatorget.

e ₄	Minsta våningshöjd mot gata i byggnadens gatuplan är 5,0 meter	Syftar till att möjliggöra en trygg och attraktiv stadsmiljö med levande bottenvåning.	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål.
e ₅	Största sammanlagda bruttoarea för S ₁ inom planområdet är 7000 kvm.	Syftar till att begränsa omfattningen av gymnasium och vuxenutbildning och bidra till blandstad.	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål mot Skånegatan.
a ₁	Startbesked får inte ges för byggnad förrän markförorening har sanerats	Syftar till att säkerställa lämplig markanvändning.	Gäller alla byggrätter inom planområdet.
a ₆	Startbesked får inte ges för byggnad förrän stabiliteten mot Mölndalsån är säkerställd	Säkerställer markens stabilitet.	Gäller alla byggrätter inom planområdet.
a ₅	Marklov krävs även för alla marknivåförändringar med hänsyn till markens stabilitet	Säkerställer markens stabilitet.	Bestämmelsen finns inom kvartersmark för besöksanläggningar närmast Mölndalsån.
	Genomförandetiden är 180 månader och börjar gälla fr.o.m. laga kraft.		

Planeringsförutsättningar

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

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

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

Bestämmelser och tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Översiktsplan

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

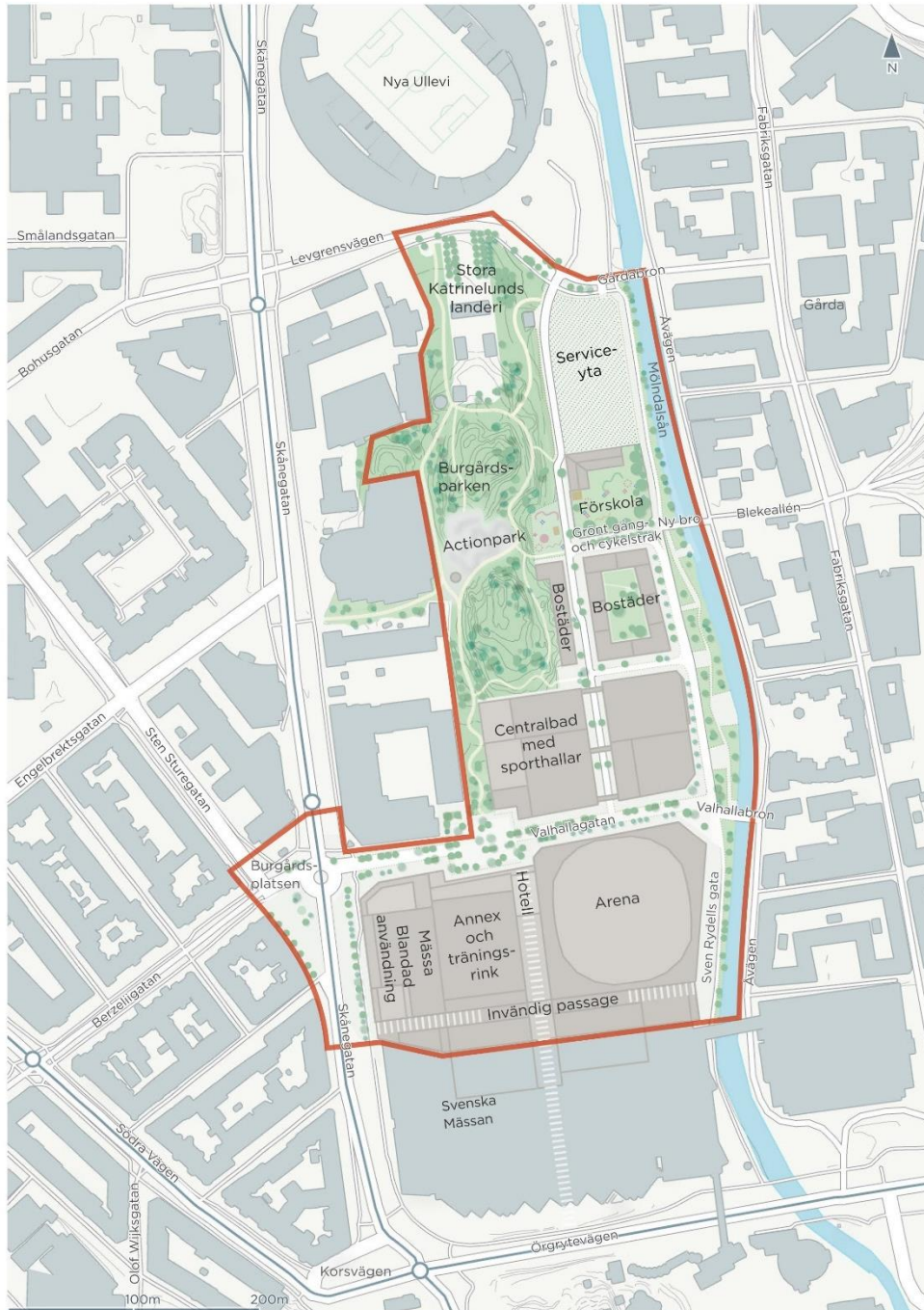
Program

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

Programhandlingen beskriver på en övergripande nivå planerad markanvändning, bebyggelsestruktur och gestaltning. Programmet är inte juridiskt bindande, men eventuella avsteg från programmet ska motiveras i aktuell detaljplan. Programhandlingen

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

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



Figur 44 Kartbild visar programförslag för evenemangsområdet.

Detaljplan

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



Figur 45 Kartbild som visar gränser för gällande detaljplaner.

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

Uppdrag

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

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

Stadsbyggnadsnämndens 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.

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

I vägvalsbeslutet fick kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram förslag på åtgärder för att omhänderta Valhallabadets kulturhistoriska värden. Beslutet innebär att också Scandinavium rivs och ersätts med blandstad och expansionsyta för Svenska Mässan.

Riksintressen och andra skyddade områden

Riksintresset för kulturmiljövård Göteborgs innerstad

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

Scandinavium och Valhallabadet bedöms trots att de ligger utanför riksintressets geografiska avgränsning båda vara sådana anläggningar för idrott, rekreation och nöjesliv som avses i uttryckstexten för riksintresset Göteborgs innerstad som lyder: ”1900-talets stadsbyggande och fortsatta utvidgning av staden.... och anläggningar för idrott, rekreation och nöjesliv.”

Riksintresset för kulturmiljövård Gårda

Riksintresset Gårda omfattar det gamla fabriks- och arbetarsamhället som växte upp öster om Mölndalsån kring sekelskiftet 1900. Den historiska vattenvägen har varit av yttersta

vikt för platsens utveckling och är en värdebärande del av riksintresset. Andra uttryck för riksintresset är kajgatan Åvägen, fabriksbyggnader av trä och tegel och landshövdingehus.

Riksintresset för kommunikationer, E6 Kungälv- och Kungsbackalederna

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

Strandskydd

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

Befintliga förhållanden

Mark, vegetation och fauna

Landskapsbild

Planområdet ligger i den långsträckt dalgången längs Mölndalsån. Planområdet är förhållandevis flackt.

Planområdet är en del av evenemangsområdet och karakteriseras av stora evenemangs- och besöksbyggnader. Inom planområdet finns idag Scandinavium och Valhallabadet, som båda kommer ersättas med stöd av aktuell detaljplan. Gårda i öster består av blandstad med gamla, före detta fabrikslokaler, kontorskomplex och bostäder. Området väster om Skånegatan består av klassisk tät kvarterstad. Läs mer under *Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse*.

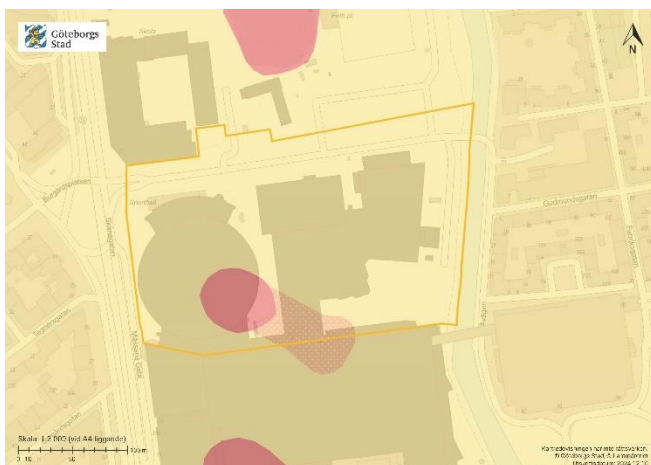
Mölndalsån är en potential och kvalitet i området med grönska och utblickar mot Gårda. Vattendraget fyller en ekologisk funktion.

I övrigt är planområdet till största del hårdgjort och bebyggt.



Figur 46 Bild visar flygbild över planområdet. Planområdet markeras med gul streckad linje.

Mark- och vegetationstyp



Figur 47 Bild visar jordarter. Gul yta är postglacial lera, röd yta är urberg och prickig yta är postglacial sand.

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

Naturvärden

En naturvärdesinventering (Jakobi, 2023) togs fram under vår och sommar 2023, som underlag för detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan och *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan*. Programområdets 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. Mölndalsån bedöms ha naturvärdesklass 3, ett påtagligt naturvärde och åstråket på land bedöms ha naturvärdesklass 4, visst naturvärde.

En fördjupad naturvärdesinventering ska tas fram efter samrådet.

Skyddade naturvärden

Mölndalsån är att bedöma som värdefull ur ett naturperspektiv eftersom den utgör en viktig vandringsväg för fisk som öring och lax, samt uppväxtområde för gädda, abborre och karpfiskar. Den fungerar också som livsmiljö och flygkorridor för vattenlevande fåglar som änder samt fladdermöss.

Totalt kartlades 6 naturvärdesobjekt (NVO) inom programområdet, 2 med naturvärdesklass 3 samt 4 objekt med naturvärdesklass 4. Inom aktuellt planområde återfinns dessa naturvärden endast vid Mölndalsån, se bild nedan.

Biotopskydd

I området finns flera trädrader som omfattas av det generella biotopskyddet för alléer, enligt 7 kap. miljöbalken. Biotopskyddade trädrader bör i möjligaste mån bevaras och det krävs dispens för att ta bort träd. Träd inom området uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd, hålträd med en stamdiameter större än 40 cm. Det krävs samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för att ta bort särskilt skyddsvärt träd. Läs mer om kompensationsåtgärder och återplantering av träd under *Friytor och naturmiljö*.

Skyddade arter

Inom programområdet har 30 fågelarter noterats varav 8 är naturvårdsintressanta eller rödlistade. Inventeringen av knölnate visade ingen förekomst av arten.

Fladdermöss

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



Karta som visar naturvärden.

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

Figur 48 Bild visar inmätta naturvärden i aktuell detaljplan och Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan.

Ekologiskt funktionell kantzon

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

Grönytefaktor

I Göteborgs Stad används grönytefaktor som ger ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor att hantera vissa miljöutmaningar. I arbete med grönytefaktor anges målnivåer för olika typer av markanvändningar.

Markmiljö

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

Inom de delar av området som inte är asfalterade bedöms fyllnadsmaterialet liksom i liknande stadsmiljöer innehålla föroreningar KM-MKM.

Under och strax väster om Scandinavium låg det tidigare bensinstationer. Troligtvis finns det petroleumföroreningar kvar i marken under Scandinavium men utbredning och halter är okända.

En markmiljöutredning (Relement, 2024) har även tagits fram på uppdrag av Higab med syfte att utifrån en historisk inventering lämna förslag till en provtagningsplan som ska utgöra underlag för att klargöra föroreningsituationen. *Läs mer om detta under Sammanfattning av planeringsunderlagen.*

Det finns inte med i nuvarande plan men om det uppstår behov av schakt i anslutning till Mölndalsån finns risk för schakt i förorenade sediment. Om detta blir aktuellt kommer det innebära krav på säkerhetsåtgärder med avseende på bland annat reducerade åtgärder och hantering av förorenade sediment.

Geoteknik

Topografi

Marknivåerna inom området närmast Mölndalsån varierar huvudsakligen mellan +1,5 och +2,5. Bottennivån i Mölndalsån varierar mellan -1,0 och -1,8. Marklutningarna är överlag mycket små. Närmast ån, utmed strandzonen, finns lokalt brantare partier med släntlutning 1:1 à 1:2.

Jordlagerföljd

Jordlagerföljden utgörs generellt av fyllning överst, följt av lera, ovan ett friktionsjordlager, vilket i sin tur vilar på berget. Fyllningslagret är omkring 0,5–1 meter tjockt (lokalt tjockare) och består generellt av sand, grus, lera och rivningsrester. Lerans mäktighet varierar omkring 0–40 meter, generellt med ökande mäktigheter från berg i dagen i väster mot Mölndalsån i öster. De största lerdjupen finns i sydost. Friktionsjordens tjocklek bedöms variera från någon enstaka meter till 10–15 m i anslutning till Mölndalsån. Inom områdets mellersta del visar SGU:s jordartskarta på berg i dagen eller nära markytan samt postglacial sand i anslutning till berget.

Lerans egenskaper

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

Sättningar

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

Stabilitet

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

Erosion

Från Valhallabron och söderut fram till utredningsområdets gräns finns en träpalissad i vattenbrynet vilken fungerar som erosionsskydd.

Grundvatten

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

Bergteknik

Det föreligger ingen risk för blocknedfall inom området.

Radon

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

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Kulturmiljövården

Riksintresset för kulturmiljövård Göteborgs innerstad

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

Scandinavium och Valhallabadet bedöms trots att de ligger utanför riksintressets geografiska avgränsning båda vara sådana anläggningar för idrott, rekreation och nöjesliv som avses i uttryckstexten för riksintresset Göteborgs innerstad som lyder: ”1900-talets stadsbyggande och fortsatta utvidgning av staden.... och anläggningar för idrott, rekreation och nöjesliv.”

Riksintresset för kulturmiljövård Gårda

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

Befintlig bebyggelse

Inom detaljplanen finns idag Scandinavium, Valhalla sporthallar och Valhallabadet. Samtliga av dessa byggnader avses rivas. Delar av Svenska Mässans byggnader avses rivas och delar byggas om.

I området så möts fyra karaktärsområden med distinkta kännetecken och kvalitéer: Stenstaden med sin enhetliga struktur och skala, Gårda med sitt mer brokiga innehåll och industrikaraktär, Evenemangsområdet med sina många storskaliga besöksmål och Landeriet med sin grönska och historia av odling.

Skyddsrum

I planområdet finns skyddsrum på två platser med en kapacitet om 180 + 93 platser. Skyddsrummen kan behöva ersättas i den nya bebyggelsen. Det är Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) som hanterar skyddsrumsförfrågan och utreder samt fattar beslut om behovet av skyddsrumspatser. Om en byggnad, innehållandes ett skyddsrum, ska rivas ska en ansökan skickas till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) samt en kopia på rivningslovet.

Byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde

Valhallabadet

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 Skandinavians 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.

Valhallabadet beskrivs också i Göteborgs Stads bevarandeprogram, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, del 1.

En kulturmiljöutredning har tagits fram under arbete med detaljplanen som beskriver de kulturhistoriska värdena av Valhallabadet och Scandinavium, läs mer under *Sammanfattning av kulturmiljöutredning*.

Scandinavium

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 bågform är ovanligt förekommande i Sverige.

Scandinavium beskrivs också i Göteborgs Stads bevarandeprogram, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, del 1.

En kulturmiljöutredning har tagits fram under arbete med detaljplanen som beskriver de kulturhistoriska värdena av Valhallabadet och Scandinavium, läs mer under *Sammanfattning av kulturmiljöutredning*.

Sociala förutsättningar

En social- och barnkonsekvensbeskrivning (WSP, 2024) har genomförts inom arbetet med planprogram för del av evenemangsområdet, och utgör underlag även för aktuell detaljplan. Social- och barnkonsekvensanalysen har genomförts genom analyser av tidigare dialog, dokumentstudier, studier av statistik och geografisk information, platsbesök, workshops med tjänstepersoner, dialog med skola samt genom rådgivning av expert sociala perspektiv och barnperspektiv som del i arbetsgrupp samt genom deltagande på skissmöten för planprogrammet.

Sociala värden och behov

Platsens 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, rörigt och inte särskilt tryggt. Många upplever att området är dåligt sammankopplat med resten av staden, trots att det rent

geografiskt ligger centralt. Det finns få anledningar och få sätt att ta sig genom och runt i området idag.

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

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

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

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.

Planområdets karaktär med storskaliga anläggningar placerade intill varandra såsom Ullevi, Scandinavium och Valhallabadet skapar barriärer i området. Andra barriärer är Mölndalsån med få broar och Skånegatan med sina höga trafikflöden och få korsningspunkter.

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.

Generellt för området 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.

Inom aktuellt planområde finns inte någon park men stråket längs Mölndalsån tillför viss möjlighet till rekreation.

Mölndalsåns blågröna stråk

Ett välanvänt gång- och cykelstråk löper genom grönstråket. Det finns ett behov av omdisponering av gång- och cykelstråket för att minska konflikter mellan fotgängare och cyklister. Åtråket skulle även behöva utvecklas med sociala kvaliteter såsom mötesplatser för att uppnå sin potential som blågrönt stråk. Åstråkets bredd är idag cirka 14 meter inkl. gång- och cykelstråk.

Åstråket 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.

Burgårdsparken

Inom *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan* ingår Burgårdsparken, som är en mycket viktig grönyta i närområdet och är i Göteborgs Stads översiktsplan utpekad som stadsdelspark.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafik

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

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.

Inom programområdet finns det få gatukopplingar. In- och utfarten till området sker antingen via Skånegatan i väst eller Valhallabron i öst för motorfordonstrafiken. Den skyltade hastigheten inom programområdet är 50 km/h. Längs Valhallagatan finns idag hastighetsdämpande åtgärder som ligger i anslutning till två gångpassager.

Gång och cykel

Området kan nås via gång- och cykel, från Skånegatan och åstråket, utmed Mölndalsån. Vid evenemang blir det större flöden under kort tid, vilket sker flera gånger i veckan. Planområdet kopplas också ihop med innerstaden, södra och sydöstra Göteborg genom det övergripande cykelvägnätet och pendelcykelnätet utmed bland annat Skånegatan. Särskilt trafikerad är åstråkets cykelbana längs Mölndalsån. På både Gårdabron och Valhallabron är utrymmet för gång och cykel mycket smalt.

Parkering

Inom planområdet finns ett mindre antal parkeringsplatser, cirka 15 stycken vid Valhallabron och ytterligare några vid entréer, främst PRH (parkering för rörelsehindrade).

Angöring och korttidsparkering finns längs Valhallagatan. Cykelparkeringar finns mer utspritt. De flesta platserna, drygt 300, finns vid entréer längs Valhallagatan.

Bussparkering för evenemangsbussar finns utanför Scandinavium samt strax utanför programområdet, på Åvägen i Gårda.

Intill planområdet, inom *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan*, finns parkeringsytorna Valhalla och Valhalla idrottsplats med totalt cirka 520 platser. Parkeringen Valhalla idrottsplats, ca 250 platser, 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, så som parkeringshuset Focus.

Kollektivtrafik

Det finns god tillgång till kollektivtrafik i planområdet närhet. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Skånegatan (Göteborg Scandinavium) ungefär 150 m från planområdet. Tillgängligheten anses god. Inom 500 m finns även Korsvägen där ny station för Västlänken är under byggnation samt tågstationen Liseberg station i närheten av E6. Skånegatan trafikeras av flera spårvagnslinjer, som ger tillgång till pendeltåg, spårvagn och regionala och lokala busslinjer. Efter Västlänkens färdigställande kommer det finnas tillgång till regiontåg vid Korsvägen.

Service

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

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



Figur 49 Kartbild visar befintlig service i området. Streckad linje visar en cirkel med radie 500 meter från Valhallagatan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas till kommunalt separerat ledningsnät med utlopp i Mölndalsån.

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

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

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

Miljökvalitetsnormer

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

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

Kvalitetsfaktorerna kiselalger och fisk är utslagsgivande för bedömningen.

Kvalitetsfaktorn näringsämnen har blivit bättre sedan föregående cykel och klassas nu som god status men mycket nära gränsen till måttlig. Kvalitetsfaktorn fisk bedöms till måttlig status, eftersom mycket stora delar av vattenförekomsten saknar naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur. Vattendragets flöden är dessutom påverkade på ett sätt som är negativt för fiskbestånden eftersom vattenförekomsten är påverkad av markavvattning.

Skyfall

För att bedöma befintlig skyfallssituation kring Valhallagatan har den senaste höjdmodellen för Korsvägen använts. Denna höjdmodell är fortfarande ett koncept och det finns osäkerheter kring hur det kommer att se ut när Korsvägen byggs om. För att ta höjd till osäkerheter för hur Korsvägen kommer att utformas används ett ”värsta fall” scenario där allt ytvatten som rinner vid Korsvägen leds norrut via Skånegatan. Utformningen av Skånegatan har också ändrats för att möjliggöra en ytlig avrinning norrut till Valhallagatan.

Med de nu kända förutsättningarna för Korsvägen och Skånegatan förväntas ett flöde på ca 1,1 m³/s till Valhallagatan.

I nuläget förväntas ingen framkomlighetsproblematik för Valhallagatan vid skyfall, men det finns några instängda områden vid befintliga byggnader som kan påverka byggnadsfunktionen, orsaka skador på byggnaderna och göra dem oframkomliga.

Det observeras att vattnet rinner österut längs gatan och samlas öster om Valhallabadet, strax innan det rinner vidare till Mölndalsån. Samlingen sker i en befintlig lågpunkt mellan byggnaden och cykelbanan, och det beräknas stå upp till 950 m³ vatten vid skyfall. Eftersom den här samlingen sker precis bredvid ån, bedöms den inte påverka översvämningsrisken nedströms om det skulle tas bort.

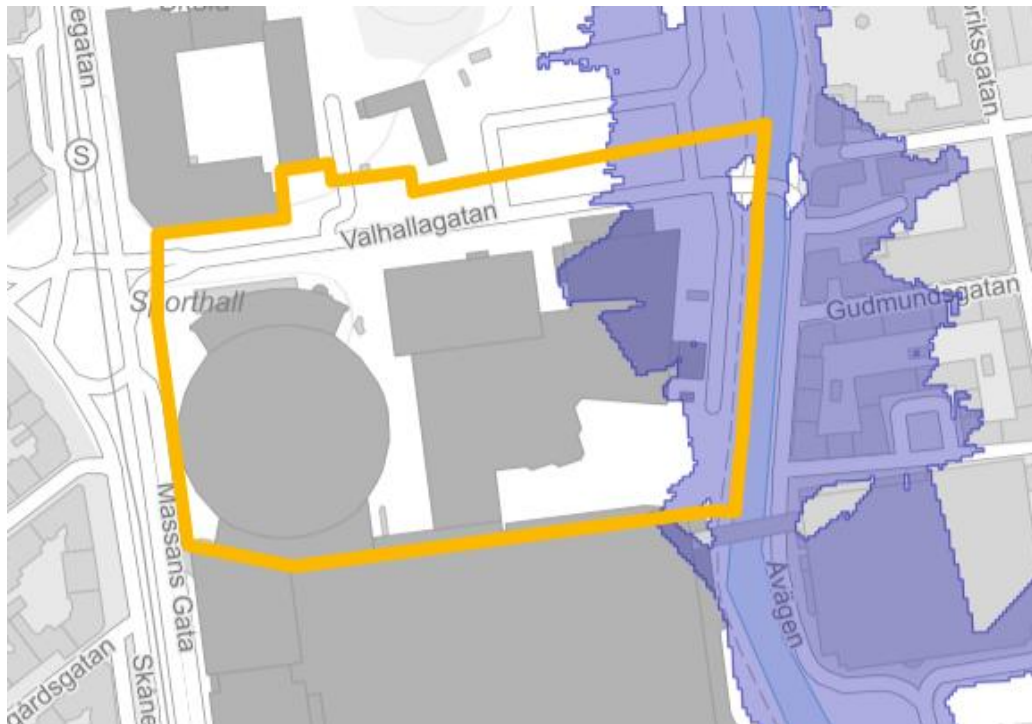
Det tematiska tillägget för översvämningssrisker, TTÖP, (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) presenterar förslag till mål och övergripande strategier för hur staden ska bemöta dagens och framtidens översvämningssrisker i sin planering.

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

Högvatten

Inom planområdena finns nya planeringsnivåer att ta hänsyn till. Nya byggnader behöver ha en färdig golvnivå på +3,2 meter över angivet nollplan och nya gator behöver vara på +2,8 meter över angivet nollplan. Detta för att säkra området från översvämning från Mölndalsån. Det pågår ett parallellt övergripande arbete att ta fram tekniska lösningar för att begränsa flödet och nivån i Mölndalsån vilket kan komma att innebära att lägre planeringsnivåer kan vara aktuella, men detta har inte förutsatts i dagvatten- och skyfallsutredningen för planprogrammet och kan inte heller förutsättas i detaljplaneskedet.

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



Figur 50 Bild visar översvämningsrisk vid planområdet vid höga flöden i vattendrag med en återkomsttid på 200 år.

VA

Ledningsnät för dricksvatten, spillvatten och dagvatten är till stor del utbyggt i området men har begränsad kapacitet.

Längs med hela planområdet, från norr till söder, finns en stor kombinerad ledning för spill- och dagvatten. Eventuell markhöjning eller plantering av träd får inte påverka denna ledning.

Fjärrvärme / fjärrkyla

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

I områdets norra del finns en fjärrkylaledning mellan Mölndalsån och den kombinerade ledningen. Den här ledningen är av samma dignitet och ligger på samma djup som kombinerad ledning för spill- och dagvatten.

El / tele

I dagsläget finns få tekniska anläggningar inom detaljplaneområdet.

Ledningar Valhallagatan

Valhallagatan har idag ledningsstråk av flera ledningsslag, se bild nedan. Noterbara ledningar är:

Dagvattenledning, 1200 millimeter (grön linje).

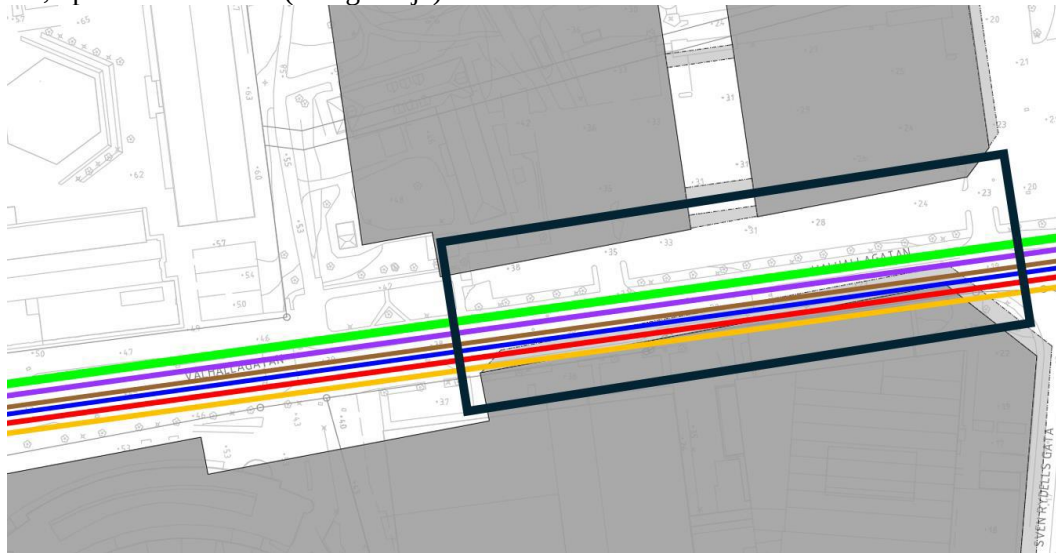
Fjärrvärme (lila linje).

Kombinerad ledning, 600 millimeter (brun linje).

Vattenledning, 250 millimeter (blå linje).

Gasledning (röd linje).

El-, opto- och telestråk (orange linje).



Figur 51 Bild visar ledningsstråk inom Valhallagatan. (COWI, 2024)

I och med att vinkeln på Valhallagatan kommer att justeras, kommer befintliga ledningar i konflikt med nya byggnader, se svart ruta. Det är inte utrett i det här skedet hur lång sträcka som påverkas och om några ledningsslag kan undgå omläggning. En mer ingående utredning behöver utföras inför granskning, vilket även behöver ta hänsyn till säkerhetsavstånd till både befintliga och nya träd.

Avfallshantering

Närmaste återvinningsstation ligger vid Heden.

Sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen

Mark, vegetation och fauna

Sammanfattning av geotekniska utredningar

Som underlag avseende detaljplanens markförhållanden ingår följande handlingar:

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

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

Stabilitetsförhållandena är tillfredställande för befintliga förhållanden både inom och i anslutning till planområdet. För planerade förhållanden visar utförda stabilitetsanalyser att befintliga marknivåer behöver bibehållas inom området från Mölndalsån och omkring 20 m västerut (med undantag för vid Valhallabron), om inte stabilitetshöjande åtgärder utförs eller om ytterligare utredning kan visa på tillfredställande stabilitet för förändrade marknivåer. Vidare visar analyserna att stabiliteten för planerade förhållanden är beroende av träpalissadens befintlighet och funktion alternativt annan likvärdig åtgärd.

Stabilitetsanalyser har även utförts för ett höjdsättningsförslag där marknivåerna mot Mölndalsån höjs. Detta alternativ resulterar i att åtgärder behöver vidtas för att erhålla tillfredställande säkerhet mot stabilitetsbrott. Exempel på åtgärder är lättfyllning, kalkcementpelare eller pålar alternativt en kombination av dessa åtgärder. Val av stabilitetshöjande åtgärd görs i samspel med hanteringen av sättningar.

Planerad byggnation kommer behöva grundläggas med stöd- eller kohesionspålar. Stor vikt behöver läggas vid detaljprojektering av entréer, självfallsledningarna och liknande

anläggningar som ansluter mot exempelvis pålade byggnader för att minska risken för differenssättningar. Detta gäller även för befintliga anläggningar som är känsliga för differenssättningar. Anslutande ledningar bör utformas med så kallade flexibla anslutningar för att kunna hantera mindre differenssättningar. Eventuella källare ska utföras vattentäta och inga djupt liggande dräneringar ska anläggas för att undvika att den ytliga grundvattennivån stadigvarande sänks.

För att åstadkomma en vibrationssäker arena för till exempel hoppande publik måste grundläggning ske till berg. Detta bedöms vara möjligt inom hela området men kostnaderna ökar med ökande djup till fast botten. Byggnaden måste också vara styv för att inte riskera en resonansfrekvens i stommen som ligger i närheten av hoppfrekvensen för hoppande publik.

Inom det fortsatta planarbetet kommer befintlig utredning (Markera, 2025) utvecklas, bland annat avseende stabilitetsförhållandena för planerade förhållanden.

Vibrationer

Den geotekniska utredningen (Norconsult, 2023) anger att för att åstadkomma en vibrationssäker arena för till exempel hoppande publik måste grundläggning ske till berg. Detta bedöms vara möjligt inom hela området men kostnaderna ökar med ökande djup till fast botten. Byggnaden måste också vara styv för att inte riskera en resonansfrekvens i stommen som ligger i närheten av hoppfrekvensen för hoppande publik.

En separat utredning gällande vibrationer och stomljud ska tas fram inför granskning.

Sammanfattning av samrådsunderlag gällande markmiljö

Ett samrådsunderlag om markmiljö har tagits fram (Exploateringsförvaltningen, 2023). Sedan tidigare har förekomst av så kallat tjärasfalt påträffats inom planområdet. Större delen av de asfalterade ytorna bedöms utgöras av asfalt med stenkolstjära. Under denna typ av asfalt uppskattas ca 1,0 meter av det underliggande fyllnadsmaterialet förorenat med PAH:er i halter motsvarande MKM-FA. Inom de delar av området som inte är asfalterade bedöms fyllnadsmaterialet liksom i liknande stadsmiljöer innehålla föroreningar KM-MKM.

Under och strax väster om Scandinavium låg det tidigare bensinstationer. Troligtvis finns det petroleumföroreningar kvar i marken under Scandinavium men utbredning och halter är okända. Provtagning här så länge Scandinavium står kvar bedöms dock svår.

Kompletterande miljötekniska undersökningar bedöms som nödvändiga inom detaljplaneområdet men anses kunna vänta till efter samrådet. När detaljplanen vunnit laga kraft, i samband med genomförande, bedöms det krävas detaljerade miljötekniska provtagningar av asfalt, fyllnadsmaterial, grundvatten och porgas. Dessa undersökningar bör inkludera analys av PAH:er, petroleumämnen, tungmetaller, PCB och klorerade alifater. Dessa undersökningar kan genomföras efter rivning av byggnader och anpassas till planerad markanvändning. Syftet är då att bedöma eventuella behov av avhjälpandeåtgärder och planering av kommande masshantering.

Det finns inte med i nuvarande plan men om det uppstår behov av schakt i anslutning till Mölndalsån finns risk för schakt i förorenade sediment. Om detta blir aktuellt kommer det att innebära krav på säkerhetsåtgärder med avseende på bland annat grumlingsreducerade åtgärder och hantering av förorenade sediment.

Fördjupade markmiljöundersökningar kommer att genomföras i granskningsskedet.

Sammanfattning av historisk inventering samt förslag till provtagningsplan av förorenad mark

En markmiljöutredning (Relement, 2024) har tagits fram på uppdrag av Higab med syfte att utifrån en historisk inventering lämna förslag till en provtagningsplan som ska utgöra underlag för att klargöra föroreningssituationen, bedöma risker för människors hälsa och miljön vid den framtida markanvändning och beräkna vilka merkostnader markföroreningar innebär vid en framtida exploatering. Utredning omfattar kvartersmark inom aktuell detaljplan.

Utifrån resultatet av den historiska inventeringen, tidigare genomförda miljötekniska undersökningar och konsulternas erfarenheter av liknande objekt bedöms sannolikheten att påträffa allvarliga föroreningar i marken vara hög dels i nordvästra delen av området (före detta bensinstation), dels i östra delen av området med panncentral och tjärasfalt. Inom övriga områden är sannolikheten för allvarlig förorening mindre men man kan ha använt tjärasfalt inom andra delar av området och även fyllt ut med kontaminerad jord/rivningsrester med mera. Detta visade även Swecos provtagningar från 2023. Även gräsytor kan vara lätt till måttligt kontaminerade av stadstypiska föroreningar. Eftersom de flesta byggnader är grundlagda med källare bedöms sannolikheten för att marken under byggnader är kontaminerad vara liten, undantag är panncentralen där stora mängder olja hanterats. I Göteborg innehåller dessutom lera naturligt förhöjda bakgrundshalter av flera grundämnen (arsenik, kobolt med flera) vilket innebär höga kostnader vid eventuell bortskaffning vid grundläggning av nya byggnader. Detta har Swecos provtagningar från 2023 bekräftat.

Med underlag av resultaten av den historiska inventeringen, Swecos provtagningar hösten 2023 och den uppdaterade konceptuella modellen har ett förslag till provtagningsplan för undersökningsområdet upprättats.



Figur 52 Bild visar preliminär konceptuell modell rörande föroreningssituationen inom utredningsområdet. Inom ej färgade bebyggda ytor bedöms risken för markförorening vara liten. (Relement, 2024)

Sammanfattning av inventering av fladdermöss

En inventering av fladdermöss (Enviro Planning, 2024) har genomförts inom arbete med detaljplan. Fladdermöss utnyttjar Burgårdsparken och Mölndalsån för födosök och förflyttning, varför de gröna miljöerna bör skyddas och utvecklas.

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

Planförslaget bedöms inte påverka befintliga fladdermöss negativt i någon större utsträckning utan har snarare potential att förbättra förutsättningarna, särskilt om ovanstående följs och om råd och strategier från såväl naturvärdesinventering som egen grönplan beaktas.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Sammanfattning av kulturmiljöunderlag

En kulturmiljöutredning (Antiquum AB, 2024) har tagits fram inom arbete med detaljplanen, som innefattar en beskrivning av de kulturhistoriska värdena av Valhallabadet och Scandinavium, konsekvenserna av en fullskalig rivning samt resonemang om kompensatoriska åtgärder.

Valhallabadets kulturhistoriska värde har både att göra med den tidstypiska och representativa arkitektoniska byggnad som den är, från en period då svensk form och design hade en storhetstid. Valhallabadet har också immateriella värden som folkbad med lång kontinuitet och tradition. Valhallabadet speglar folkhemmets strävanden för bättre demokrati, rätt till fritid och förbättrad folkhälsa.

Byggnaden visar modernismens ideal med en funktionsuppdelad byggnad och har omsorgsfullt utformade rum präglade av hög materialkvalitet och gedigna material. Byggnaden har särskilt välbevarad interiör. Valhallabadet har också en nationell betydelse, då det är den enda svenska byggnad som uppförts efter ritningar som belönats med OS-medalj. Dessutom ett av endast två välbevarade större badhus som uppfördes under 1950-talet i Sverige.

Scandinavium har ett kulturhistoriskt värde kopplat till sin helhet, där konstruktionen utgör den primära värdebärande egenskapen. Byggnaden har en välbevarad och exponerad konstruktion som speglar framsteg inom ingenjörskonsten som gjorde det möjligt att bygga större inomhusarenor. Den speglar också Göteborgs framåtanda på 1970-talet. Arenan har också immateriella värden i form av minnen, traditioner och upplevelser är kopplade till arenan.

Framtagen miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns, 2024) har studerat påverkan på riksintresse för kulturmiljövård. Läst mer under *Miljökonsekvensbeskrivning*.

Risk och störningar

Sammanfattning av risk- och säkerhets PM

Ett risk- och säkerhets PM (Bengt Dahlgren, 2024) har tagits fram inom arbete med detaljplan. Syftet är att översiktligt redogöra för förutsättningarna och genomförbarheten för projektet med föreslagen markanvändning. Inför granskning kommer en fördjupad och mer detaljerad risk- och säkerhetsutredning tas fram. Framtaget PM avgränsas till att omfatta tekniska olycksrisker och säkerhetsrisker (antagonistiska) med direkt påverkan på människors hälsa och säkerhet eller samhällsviktig verksamhet. Fokus ligger vid säkerhetsfrågor kopplade till de stora personflöden som genereras inom området. Utifrån förutsättningar på platsen bedöms åtgärder behöva vidtas för att möjliggöra föreslagen byggnation/markanvändning. Omfattningen av åtgärder kan inte fastställas innan en risk- och säkerhetsutredning tagits fram.

Eftersom det ska genomföras en arkitekttävling har projektet bedömt det som lämpligt att avvakta med den fördjupade och mer preciserade sammanställningen av åtgärder. Risk- och säkerhetsutredningen behöver inkludera identifierade aspekter och intressenter i föregående avsnitt. Exempel på konkreta åtgärder som kan komma att bli aktuella är:

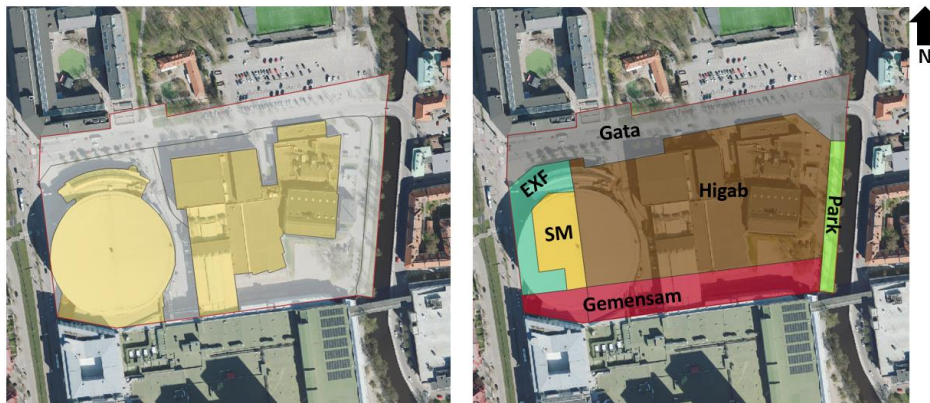
Anpassad utformning av öppna platser, gator och torg med hänsyn till bland annat stora gångflöden vid evenemang

- Påkörningsskydd
- Skyddsavstånd
- Begränsningar av parkeringsplatsers utformning och placering
- Begränsningar avseende utrymning med räddningstjänstens utrustning i händelse av brand
- Möjlighet till evakuering i flera riktningar från verksamheter i befintlig och tillkommande bebyggelse
- Begränsningar av fordonstrafik inom området (utan tillstånd)
- För att slutligen avgöra vilka åtgärder som behöver vidtas kommer en fördjupad säkerhetsutredning att behöva tas fram.

Sammanfattning av dagvatten- och skyfallsutredningar

Dagvatten

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



Figur 53 Fastighetsindelning före och efter exploatering. EXF= exploateringsförvaltningen, SM= Svenska mässan. (Kretslopp och vatten, 2024)

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

Utredningen (Kretslopp och vatten, 2024) utgår från att befintlig markanvändning inom kvartersmark består utav tak, asfalterade ytor och mindre grönområden och att planförslaget innebär att kvartersmarken enbart kommer att bestå utav tak, dock en blandning av gröna tak och konventionella tak. På allmän plats förväntas markanvändningen vara densamma.

Kvartersmark

Inför samråd har en kombination av ytor utretts inom arenornas takplan med sedum, takträdgård med vegetationsklädda tak, gröna väggar samt hårdgjorda vistelseytor och solceller. Det föreslås olika utformningar med olika typer av takytor för att möjliggöra vistelse samt rening och fördröjning av takytan. Hur och var rening och fördröjning av dagvatten ska ske för varje fastighet behöver studeras vidare.

Fastighetsägarna väljer själva vilken lösning och utformning de anlägger så länge stadens krav och MKN uppnås.

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

Fastighet	Fördröjning	Anläggning	Storlek	Tillgänglig erforderlig volym
Exploateringsförvaltningen	15 m ³	Regnbädd	75 m ²	45 m ³
Svenska mässan	15 m ³	Regnbädd	65 m ²	40 m ³
Higab	180 m ³	Regnbädd	580 m ²	390 m ³
Gemensam fastighet	40 m ³	Regnbädd	180 m ²	120 m ³

Figur 54 Bild visar tabell med sammanställning av storlek på regnbäddar på varje fastighet samt fördröjningsbehov och tillgänglig volym i föreslagna anläggningar. (Kretslopp och vatten, 2024)

Med föreslagna lösningar, regnbäddar, kommer förningsmängderna till Mölndalsån minska jämfört med dagsläget samt att stadens målvärden uppnås. Flödet förväntas minska efter exploatering eftersom den hårdgjorda ytan minskar, främst till följd av anläggning av gröna tak. Detta hjälper till att jämna ut flödestoppar vilket är positivt för de hydrologiska förhållandena i Mölndalsån och kan på sikt vara positivt för fiskevatten.

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

Vidare kommer fördröjning anläggas för att klara stadens krav på 10 mm fördröjning per kvadratmeter reducerad area.

Halterna för kväve, koppar, zink, kadmium, suspenderat material och olja innan exploatering överstiger målvärden. Efter exploatering överstiger halterna för kväve och zink. Efter rening i en 890 m² stor regnbädd med total utjämningsvolym 600 m³ uppnås alla målvärden. Inom föreslagna åtgärder ryms även fördröjningen som behövs för att uppnå stadens krav på 10 mm fördröjnings per kvadratmeter reducerad area. I bilden ovan illustreras erforderlig storlek på regnbädd men placering är inte studerat.

Allmän plats

På allmän platsmark föreslås regnbädd. Totalt behövs 190 m² stor regnbädd för att klara stadens krav på rening av dagvatten. Denna kan delas upp på flera mindre anläggningar

utifrån hur Valhallagatan ska gestaltas. Hur regnbäddarna på allmän plats kan utformas behöver studeras i ett senare skede när Kretslopp och vatten vet hur framtida dagvattennät inom området ska byggas.

Inga dagvatten- och skyfallslösningar föreslås i planområdets östra del eftersom det endast finns en gång- och cykelväg där, och området planeras att planläggas som park (vilket är den nuvarande utformning med gång- och cykelväg med grönytor). Gång- och cykelvägar samt parker undantas från stadens reningskrav.

Dagvatten och dagvattenanläggningar kan vara ett positivt inslag i en grön korridor men dagvattenanläggningar bör inte hamna i konflikt med den ekologiska kantzonen. Möjligheten att inkorporera dagvattenlösningar i arbetet med Mölndalsåns ekologiska kantzon bör studeras vidare inför granskning.

Anläggningarna bör vara täta för att inte riskera att föroreningar sprids till recipienten eller till grundvattnet.

Halterna för krom och suspenderat material innan exploatering överstiger målvärden. Efter exploatering överstiger också halterna för krom och suspenderat material. Efter rening i en 190 m² stor regnbädd med total utjämningsvolym 130 m³ uppnås alla målvärden. I bild ovan illustreras erforderlig storlek på regnbädd men placering är inte studerat.

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Mölndalsån negativt. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år minskar.

Skyfall

En skyfallsanalys har tagits fram (COWI, 2024) för Valhallagatan. För att ta höjd för osäkerheter för hur Korsvägen kommer att utformas har analysen utgått från ett ”worst case scenario” där allt ytvatten som rinner vid korsvägen leds norrut (ca 2 m³/s). Valhallagatan utformas som ett V i tvärsektion och med en längslutning mot Mölndalsån.

Över 20 cm vatten förväntas stå i mitten av Valhallavägen men det anses framkomlig på sidorna. Då Skånegatan är en utpekad utrymningsväg och denna angränsar till planområdena så är planen framkomlig enligt TTÖP. Mindre försämring noteras på Skånegatan men detta kan vara på grund av modellens råhet, om åtgärder behövs i vägkropp är det troligen mindre justeringar.

Skyfall hanteras främst via höjdsättning av Valhallagatan där skyfallsvattnet avleds till Mölndalsån som är en utpekad skyfallsled. Detaljplanen reglerar plushöjder för Valhallagatan i tre punkter på plankartan, för att säkerställa en lutning mot Mölndalsån.



Figur 55 De röda prickarna visar vattennivåer längs gatan som kan användas som referens för att höjdsätta minimigolvnivåer för de nya byggnaderna. De blå textrutorna visar ett förslag på minimigolvnivåer (0,2 m ovanför den högsta vattennivån bredvid byggnaden). (Kretslopp och vatten, 2024)

Framtagen skyfallsanalys i dagvatten- och skyfallsutredningen (Kretslopp och vatten, 2024) utgår från de strategier som anges i det tematiska tillägget för översvämningsrisker (TTÖP). Nya byggnader måste anpassa sina golvnivåer eller/och ha vattentäta fasader till miniminivåer för att uppfylla TTÖP (med en marginal på 20 cm från högsta vattennivå vid respektive byggnad).

- I detta skede är inga färdiga golvnivåer färdigställda. Det rekommenderas att höjdsätta färdiga golvnivåer minst 20 cm ovan vattennivåer som presenteras i Figur 26. Observera att det finns ett krav för lägsta golvnivåer på +3,2 m kopplat till höga vattennivåer i Mölndalsån för området. Detta är en miniminivå, och för att klara 20 cm marginal ovan förväntad vattennivå vid ett skyfall kan golvnivåer över +3,2 m vara nödvändigt.
- Valhallagatan bedöms framkomlig vid skyfall.
- Planen är framkomlig enligt TTÖP eftersom Skånegatan är utpekad som en utrymningsväg och prioriterad vägnät och ligger precis bredvid planområdets gräns.
- I detta tidiga skede verkar planförslaget inte orsaka tydliga försämringar för befintligheter. Det observeras dock en oönskad vattennivåökning vid Skånegatan, vilket kommer att kräva mindre justeringar av vägförslaget för att jämna ut övergången mellan den befintliga och den nya höjdmodellen.
- Det observeras två ökningar av vattendjup på nordvästra sidan av planen. Den nordligaste ligger inom den norra detaljplanen som kommer att exploateras och därför bedöms irrelevant. Den östligaste ökningen återfinns i det gröna området mellan cykelbanan och ån och orsakas av placeringen av skyfallsleden. Denna ökning bedöms inte orsaka någon översvämningsrisk då cykelbanan i den norra detaljplanen ligger ovan åstråket (grönområdet längst med ån där ökningen sker).
- Angående belastning till ån, toppflödet och volym som rinner från Valhallagatan till Mölndalsån är generellt liknande som före exploateringen, skillnaden är att vattnet släpps ca 10 minuter tidigare jämfört med nuläget. Detta orsakas av fördröjningsytan som försvinnas i samband med exploateringen. Generellt är

flödet och volymen som släpps till ån liknande och det bedöms inte att översvämningsskrisen kopplat till ån påverkas.

Högvatten

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

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

Sammanfattning

Med föreslagna regnbäddar uppnår planförslaget krav på rening och fördröjning av dagvatten. Detaljplanen reglerar plushöjder för Valhallagatan i tre punkter på plankartan, för att säkerställa en lutning mot Mölndalsån. Dagvatten- och skyfallsutredning också på att bebyggelsen behöver utformas med färdig golvnivå 20 cm ovan maximala vattennivåer vid en klimatanpassad 100 års regn. Plankartan har planbestämmelse (b₁) som anger att byggnad ska utföras med färdig golvnivå på +3,2 och att öppningar på lägre nivå ska utföras med översvämningsskydd.

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

VA

Avloppsledningsnätet förutsätts kunna separeras vilket innebär att kraven på rening och fördröjning av dagvatten kommer vara större i de norra delarna (där dagvattnet idag leds till det kombinerade ledningsnätet) jämfört med de södra. I föreliggande utredning har en

bedömning av hela programområdet gjorts men detaljerade utredningar och lösningsförslag kommer att behöva tas fram för respektive detaljplan. Dessa utredningar inkluderar bland annat nya förorenings- och fördröjningsberäkningar. Kretslopp och vatten ska även utreda möjligheterna till separering.

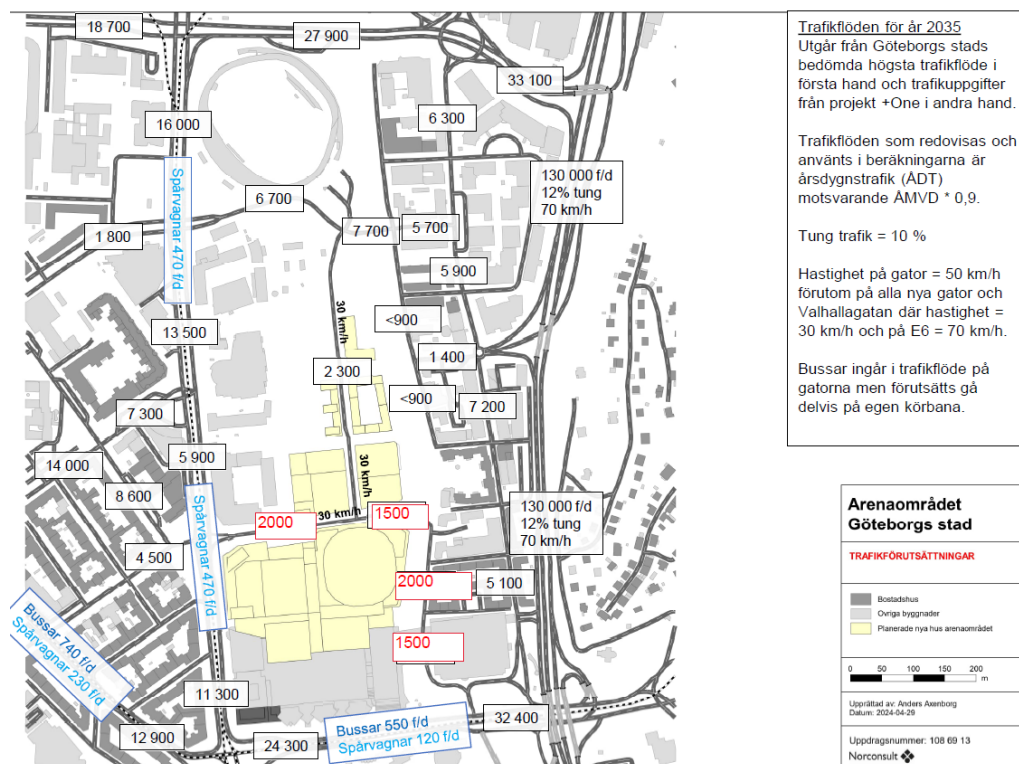
Markavvattningsföretag/Vattenavledningsföretag

Dagvattnet från programområdet avleds till ett vattenavledningsföretag. I föreliggande utredning antas att omprövning inte sker inom projektet. Kretslopp och vatten rekommenderar att möjlighet för omprövning av vattenavledningsföretag undersöks vidare.

Sammanfattning av bullerutredning

Trafikflöden

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



Figur 56 Bild visar uppskattade trafikflöden år 2035. Bilden är hämtad från framtagna bullerutredning (Norconsult, 2024) och utgår från Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning och beräkningar.

Bullerutredning

En bullerutredning har tagits fram (Norconsult, 2024) som visar påverkan på bostäder från trafikbuller och buller från kylanläggning.

Utredningen visar att det är goda förutsättningar för att uppfylla riktvärden för trafikbuller. De högre tornen bedöms generellt påverkas av <60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket innebär att planlösningar behöver inte anpassas. Fasader längs Skånegatan med >60 dBA kan byggas lägenheter om högst 35 kvm.

Bullerutredningen har studerat bullerpåverkan från en kylanläggning på arenornas tak. Kylanläggningen planeras inom kort avstånd till både befintliga och nya bostäder som kommer att påverkas. Buller till omgivningen har beräknats för ett beräkningsfall med bullerpassade kylmedelskylare (valda med låg ljudnivå) i kombination med bullerskärmande åtgärder. Av beräkningsresultatet framgår att den ekvivalenta ljudnivån vid närliggande befintliga bostäder beräknats till 32 dBA. Bullerberäkningen visar att det är möjligt att minska ljudnivå och uppfylla riktvärden men det behöver utredas vidare under kommande skeden. För eventuella bostäder i högdelar mot Skånegatan beräknas den ekvivalenta ljudnivån till som högst 36 dBA.



Figur 57 Bild visar bilaga 1A till bullerutredningen (Norconsult, 2024) som visar dygnsekvivalent ljudnivå från trafikbuller (väg+spår) år 2035.

Sammanfattning av luftmiljöutredning

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

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

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

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

Övriga tekniska utredningar

Sammanfattning av trafikförslag

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

Sammanfattning mobilitet- och parkeringsutredningar

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

Konsekvenser

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

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Eftersom detaljplanen innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga arenor, som kan betraktas som ”något annat stadsbyggnadsprojekt” (PBL 4 kap. 34 § andra stycket) har bedömningen i fråga om verksamheten även utgått från Miljöbedömnings-förordningen 10 § punkt 1-3 samt 11-13 §§.

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen är gjord i ett tidigt skede och visar på en risk och inte på den färdiga detaljplanens miljöpåverkan. Något undersökningssamråd med länsstyrelsen har inte hållits eftersom kommunen redan i identifieringen av omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan kommit fram till att detaljplanen ska miljöbedömas.

Detaljplaneförslaget medger arenor och blandstad i evenemangsområdet. Platsens känslighet är främst kopplad till närheten till Mölndalsån, som har måttlig ekologisk status, samt närhet till riksintresset för kulturmiljövården, Gårda och stenstaden. Detaljplanen innebär att områden som idag är bebyggda med Scandinavium, Valhallabadet, sporthallar samt intern logistikanläggning för kvarteret inklusive Svenska Mässan, bebyggs med nyare och större arenor samt en ny gemensam logistiklösning. Mot Skånegatan planeras blandstadskvarter.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Bedöms kunna ge upphov till en betydande miljöpåverkan på vattenkvalitet och riksintresset för kulturmiljövården.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Kan bidra till att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några andra områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex andra riksintressen eller naturreservat. Området är inte strandskyddat men strandskyddet inträder till 100 m från

Mölnaldsån vid planläggning och behöver upphävas för att möjliggöra exploatering.

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

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

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Kulturmiljö

Planförslaget påverkar särskilt värdefull bebyggelse i form av Scandinavium och Valhallabadet såväl som stads- och landskapsbild och bebyggelsekaraktären i ett känsligt område intill stenstaden, Mölnaldsån och Gårdas bebyggelse. Planförslaget skapar tillsammans med befintlig och planerad bebyggelse söder om planområdet en tät sluten och till stora delar höga fasader från Örgrytevägen ända upp till Valhallabron. Upplevelsen från platser längs Ågatan och Gudmundsgatan samt lägen inne på innergårdar bedöms påverkas av den tillkommande bebyggelsens höga och täta volym så att miljön inte längre upprätthåller sin småskalighet. Detta bedöms riskera att ge stora negativa konsekvenser för stadsbildsmässiga och karaktärs-mässiga kvaliteter direkt öster om Mölnaldsån i Gårda.

Sammantaget bedöms förslaget, utan skyddsåtgärder, riskera att ge stora negativa konsekvenser för planområdets kulturmiljövärden kopplade till enskilda objekt samt stads- och landskapsbild och bebyggelsekaraktär. Fördjupade studier efter samrådsprocessen av planförslaget samt skyddsåtgärder kan behövas för att mildra de negativa konsekvenserna för kulturmiljön.

Riksintresse för kulturmiljövård

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

riksintresset Göteborgs innerstad förvanskas. Kumulativa effekter för planförslaget tillsammans med annan befintlig och planerad bebyggelse kan behöva utredas för vidare.

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

Förslag på hänsyn och åtgärder:

Fortsatt arbete i detaljplaneprocessen:

- Inför detaljplanens granskningsskede, när bidrag från kommande arkitekttävling är framtagna, ska en antikvarisk konsekvensbedömning tas fram för att bedöma hur bebyggelsen är anpassad till Gårdas karaktär, med befintliga industrimiljöer.
- En samlad analys behöver göras av aktuella planer inom Göteborgs innerstad med hög bebyggelse för att utreda påverkan på riksintresse Göteborgs innerstad gällande eventuella kumulativa effekter som kan skada riksintresset. Den samlade analysen kan användas för att identifiera eventuella behov av begränsningar för tillkommande hög bebyggelse.

Hänsynsåtgärder:

- Utifrån detaljplanens tidiga skede är förslag till åtgärder främst inriktade på höjder och volymhantering och att anpassa tillkommande bebyggelse i anslutning till Gårdas karaktär för att minska negativ påverkan.
- Om träd avverkas vid Mölndalsån behöver kompensationsåtgärder genomföras för att bevara Mölndalsåns gröna och öppna karaktär som ger rymd åt riksintresset.
- Att bebyggelse ska gestaltas och programmeras så att baksideskaraktär undviks samt koppla ihop ny bebyggelse med riksintressets industri- och fabrikskaraktär.

Vattenmiljö

Om de skyddsåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs bedöms planen kunna ge positiva konsekvenser i och med att mängden dagvatten bedöms minska, föroreningsbelastningen till Mölndalsån minskar och målvärden klaras med föreslagna reningsåtgärder samt att detaljplanen uppfyller de krav som staden har kopplat till översvämning.

Förslag på hänsyn och åtgärder:

- Regnbäddar föreslås på kvartersmark och på allmän platsmark för rening och fördröjning.

- Nya byggnader längs Valhallagatan behöver anpassa sina golvnivåer och/eller ha vattentäta fasader till miniminivåer.
- Valhallagatans utformning är dimensionerad för att hantera det inkommande flödet som förväntas vid skyfall. Det är viktigt att säkerställas att vattenflöden inte blockeras i samband med gatumöbleringen.

Markmiljö

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

Förslag på hänsyn och åtgärder:

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

Naturmiljö

Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön. I planförslaget bevaras den viktiga ekologiska kantzon utmed Mölndalsån. Planförslaget medför dock en minskning av skyddsvärda träd i området. Områdena utgör livsmiljö och födosökmiljö för ett fåtal skyddsvärda arter och grönområden är generellt en brist i planområdet.

Förslag på hänsyn och åtgärder:

- Utred ytterligare kompensationsåtgärder för den ekologiska kantzonen längs Mölndalsån.

- Ta fram en belysningsstrategi för området som tar hänsyn till fladdermöss då tillgängliggörande av strandkanten riskerar att utsätta vattenytan för mer ljus och därmed minska chansen för fladdermöss att passera.
- Vid en komplettering med erosionsskydd längs Mölndalsån (se avsnitt 7.8 Risk för skred och ras) behöver hänsyn tas till Mölndalsåns vegetationszon och skyddsvärda träd.
- Träd som utgör boträd får inte avverkas under fåglar häckningsperiod eller fladdermössens aktiva period.
- Om boträd avverkas rekommenderas att kompensationsåtgärder genomförs.

Luft

Sammantaget bedöms konsekvenserna som positiva då gällande och framtida normer fortsatt klaras inom planområdet och att luftkvaliteten i vissa mått förbättras.

Buller

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

Förslag på hänsyn och åtgärder:

- Utredda anpassningar för att klara riktvärden då kylanläggningen ligger nära vid bostäder, befintliga och planerade.
- Under kommande skeden ska buller från övriga tekniska installationer (utöver kylanläggningen) beaktas/anpassa. Bullernivåer kan även behöva samordnas med närliggande detaljplaner.

Rekreation

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

Risk för skred och ras

Då stabilitetsförhållandena i området längs Mölndalsån inte är tillfredsställande krävs åtgärder för att nå en god nivå. Om rekommenderade skyddsåtgärder genomförs bedöms konsekvenserna kopplat till risk för skred som obetydliga.

Förslag på hänsyn och åtgärder:

I stabilitetsutredningen föreslås följande åtgärder:

- Där höjning av marknivåer sker rekommenderas att gator i anslutning till pålgrundlagda byggnader grundförstärks med kalk-cement-pelare eller pålar ned

till fastare jordlager. Självfallsledningar och andra sättningskänsliga ledningar rekommenderas också att grundförstärkas med exempelvis pålar.

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

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer (MKN) regleras i 5 kap. MB. De beskriver lägsta godtagbara miljö kvaliteten inom ämnesområdena utomhusluft, omgivningsbuller och vatten. MKN omfattar dels gränsvärden som ej får över- eller underskridas, dels riktvärden som ska eftersträvas och ej bör överskridas. MKN med åtgärdsprogrammen fungerar som styrmedel för att styra i riktning mot de nationella miljö kvalitetsmålen. MKN anger även en högsta acceptabel föroreningsnivå till skydd för människors hälsa och miljön. För aktuell detaljplan bedöms det vara aktuellt med MKN för luft och vatten.

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

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

Strategisk miljöbedömning

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

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

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

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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

Påverkan på miljömålen

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram

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

Naturen

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

Det övergripande miljömålet för naturen

- Detaljplanen hanterar fördröjning och rening av dagvatten och med framtagna åtgärder i dagvatten- och skyfallsutredningen bedöms att miljökvalitetsnormerna

för vatten kommer uppnås, vilket bidrar till indikatorn andel ytvattenförekomster med god ekologisk status. Detta bidrar till indikatorn att andel ytvattenförekomster med god ekologisk status ska vara 100 % år 2030.

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

- Detaljplanen innehåller inte skyddad natur eller ansvarsbiotoper, och påverkar därför inte indikatorer inom delmål 1.

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

- Vattenförekomsten Mölndalsån är klassad till måttlig ekologisk status. Kvalitetsfaktorerna kiselalger och fisk är utslagsgivande för bedömningen. Kvalitetsfaktorn näringsämnen har blivit bättre sedan föregående cykel och klassas nu som god status men mycket nära gränsen till måttlig. Kvalitetsfaktorn fisk bedöms till måttlig status, eftersom mycket stora delar av vattenförekomsten saknar naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur. Vattendragets flöden är dessutom påverkade på ett sätt som är negativt för fiskbestånden eftersom vattenförekomsten är påverkad av markavvattnings.
 - Inför granskning ska fördjupad naturvärdesinventering tas fram och en fördjupad utredning om planförslaget påverkan på Mölndalsån, ifall detaljplanen ger en försämrad status för kemisk status eller kvalitetsfaktor under ekologisk status, samt eventuella åtgärder om planförslaget äventyrar möjligheterna att nå MKN.

Delmål 3 Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön

- Detaljplanen bedöms bidra till att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön, som är delmål 3 för miljömål om naturen med fokus på biologisk mångfald i stadsmiljön, genom att den planerade grönskan på tak.
 - Som del i utredningen av nya arenor har Higab tittat på möjlig takutformning för de nya anläggningarna. Förslag inför samråd består utav två alternativ innehållande solceller, torräng och takpark samt trädgård eller ytterligare torräng. Takpark och trädgård har ett större jorddjup om 50 cm och torräng, har ett mindre jorddjup om 20 cm, vilket innebär olika förutsättningar för växtlighet. Totalt innebär detaljplanen omkring 20 000 kvm takyta som kan anläggas med torräng, takpark och eventuellt trädgård som bidrar till den biologiska mångfalden.
- Genom Higabs målsättning gällande takanläggningar finns det möjlighet att detaljplanen kan bidra till delmålet genom indikatorn andel kommunala bolag och förvaltningar som arbetar med skötsel och utveckling av utemiljöer, i syfte att främja biologisk mångfald.

Delmål 4 Göteborgs Stads inköp bidrar till att främja biologisk mångfald

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

Klimatet

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

Det övergripande miljömålet för klimatet

- Detaljplanen innebär en omfattande byggnation vilket med konventionellt byggande innebär stora koldioxidutsläpp. Detta gör det svårt för detaljplanen att bidra till det övergripande miljömålet för klimatet, att minska utsläppen och så snabbt som möjligt nå nollavtryck. Stadsbyggnadsförvaltningen förordar koldioxidsnålt byggande och att genomförande av detaljplanen tar fasta på hållbarhetsprogrammets mål 3 *Hela evenemangsområdet blir cirkulärt* och mål 5 *Klimatomställning som utvecklingskraft*. Läs mer under rubriken Hållbarhetsprogram.
- Detaljplanen befinner sig alldeles intill Korsvägen, som är en av Västlänkens framtida stationer, vilket ger goda kollektivtrafikförbindelser både lokalt och regionalt. En grön resplan tas fram inom arbete med detaljplan och målsättningen är att genom mobilitetsåtgärder främja gång- och cykeltrafik för boende och besökare lokalt, samt kollektivtrafik för besökare som kommer utifrån Göteborg. Valhallagatan ska utformas som ett trivsamt stadsrum med förutsättning för levande bottenvåningar och gynnsamma soliga lägen.
- Samtidigt består delar av den södra delen av planområdet utav en gemensam logistiklösning, som ska stödja verksamheter och evenemang i arenor och för Svenska Mässans verksamhet. Vid större evenemang innebär det stora mängder transporter, som då leds in i centrala Göteborg. Inom arbetet är målsättningen att logistiklösning ska bidra till att effektivisera och förbättra för transporter. Samordningen av logistiklösningen mellan Svenska Mässan och Arenorna också bidrar till detta och att minska antalet transporter.

Delmål 1 Göteborgs Stad minskar energianvändningen i bostäder och lokaler

- I den tillkommande exploateringen som kommer att markanvisas har staden möjlighet att ställa krav på energieffektivitet. Krav på energieffektivitet ger möjlighet att bidra till delmål 1 och indikator för minskning av primärenergianvändning per invånare inom kommunens gränser och per kvadratmeter i Göteborgs lokaler och bostäder.

- Higab kommer att ställa krav på energieffektivitet vid byggnation.

Delmål 2 Göteborgs Stad producerar enbart energi av förnybara källor

- Inom planarbete har möjligheten till solceller på tak utretts översiktligt. Solceller skulle bidra till förnybar el lokalt, även om det inte direkt bidrar till delmål 2 och indikatorn andelen el och fjärrvärme som produceras av förnybara bränslen i Göteborg Energi AB:s produktionsanläggningar.

Delmål 3 Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från transporter

- Delar av den södra delen av planområdet består utav en gemensam logistiklösning, som ska stödja verksamheter och evenemang i arenor och eventhallar. Vid större evenemang innebär det stora mängder transporter, som då leds in i centrala Göteborg. Inom arbetet är målsättningen att logistiklösning ska bidra till att effektivisera och förbättra för transporter. Det blir också svårt att bidra till delmål 3 och indikatorn att utsläpp av växthusgaser från transporter i Göteborg, ska minska med 90 % jämfört med 2010. Logistikfunktionen finns redan idag, vilket detaljplanen inte innebär så stor förändring mot nuläget. Samordningen av logistiklösningen mellan Svenska Mässan och Arenorna också bidrar till detta och att minska antalet transporter.

Delmål 4 Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från inköp

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

Människan

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

Det övergripande miljömålet för människan

- Detaljplanen har grönytefaktor och bidrar därmed till det övergripande målet för människan och en av indikatorerna, andel detaljplaner på kommunal mark där grönytefaktorer är satta i samrådet årligen ökar.
- Detaljplanen bidrar till miljömålet människan och indikatorn andel grön och blå yta i sammanhängande stadsbebyggelse inte ska minska, då planläggning av åstråket och ekologisk kantzon bidrar till Mölndalsåns åstråk som ingår i fler detaljplaner och som kopplas samman med Burgårdsparken.

Delmål 1 Göteborgs Stad minskar användningen av skadliga ämnen

- Detaljplanen påverkar inte indikatorer under delmål 1.

Delmål 2 Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna

- Detaljplanen uppnår miljö kvalitetsnormer för luft och bidrar till indikatorer om att Göteborgs Stad säkerställer att luftkvaliteten vid förskolegårdar och bostäder uppfyller det nationella miljömålet för frisk luft med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10).

Delmål 3 Göteborgs Stad säkrar en god ljudmiljö för göteborgarna

- Arbete med detaljplan strävar efter att uppnå delmål 3 och indikatorer att säkerställa att andel bostäder med en bullerexponerad bostadsfasad som överskrider 60 dBA i ekvivalent ljudnivå, som har tillgång till en luddämpad sida underskridande 50 dBA i ekvivalent ljudnivå ökar.
- Detaljplanen bedöms också bidra till indikator att andel invånare med tillgång till grönområde, större än 0,2 hektar och inom 300 meter, med en ekvivalent ljudnivå underskridande 50 dBA också ökar. Detta med hänsyn till närheten till Burgårdsparken.

Delmål 4 Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster

- Detaljplanen bidrar även till delmål 4 genom att tillföra nya bostäder i närheten av Burgårdsparken enligt indikator för andel invånare med tillgång till grönområde större än 0,2 hektar inom 300 meter är 100 %.

Hållbarhetsprogram

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

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

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

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

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

1. Världsevenemang och vardagsliv förgyller varandra. Här samlas människor från när och fjärran och skapar minnen tillsammans.
Motto: *"Här trivs jag"*. Målet innebär exempelvis att ytor inne och ute programmeras för både vardagsliv och evenemang, trygghetsindex, en gemensam masterplan för innehåll i bottenvåningar samt studerar hur Göteborgs stads hyresmodell kan appliceras.
2. Sätt göteborgarna i rörelse. I evenemangsområdet välkomnas ett föränderligt utbud av aktiviteter och här skapas lättillgängliga platser som stimulerar till rolig motion i vardagen.
Motto: *"Var jag än befinner mig får jag lust att röra mig"*. Målet innebär exempelvis att behålla idrottsverksamheterna, addera fler motionsformer såväl organiserade som icke-organiserade, riktat arbete mot prioriterade målgrupper, aktiva resor, samt använda hela processen för att lyfta hälsa och rörelse i samband med händelser, evenemang etc.
3. Hela evenemangsområdet blir cirkulärt. Området driver på för cirkulär livsstil, besöksnäring och byggbransch där energi, vatten och material nyttjas resurseffektivt.
Motto: *"Mitt besök är grönt"*. Målet innebär exempelvis energieffektiva byggnader och optimerat effektutnyttjande, demontering av byggnader och att driva på återbruksmarknaden i byggsektorn, öka andelen cirkulerat vatten och utveckla cirkulära evenemang.
4. Hela staden i evenemangsområdet. Området utvecklas för ett jämlikt nyttjande av ytor, aktiviteter och evenemang som speglar befolkningen i Göteborg. Motto: *"Här får jag vara, här vill jag vara"*. Målet innebär exempelvis att öka andelen flickor i idrott/motion och i stadsrummet, skapa utbud som attraherar från hela staden, målgruppsanpassade platser, trygghetsarbete, inkluderande process och dialog.
5. Klimatomställning som utvecklingskraft. Evenemangsområdet stärker framtida konkurrenskraft och erbjuder evenemang, verksamheter och vardagsliv med ett klimatavtryck nära noll i hela värdekedjan. Motto: *"Jag är en del av Göteborgs klimatomställning"*. Målet innebär exempelvis att ställa om resvanor i samverkan med intressenter, addera utbud och funktioner i stadsmiljön, reducera klimatavtryck från nybyggnation och förvaltning, metodutveckla klimatkalkyler för områdesnivå, erbjuda klimatneutrala evenemang.

Påverkan på riksintressen

Riksintresset för kulturmiljövård Göteborgs innerstad

Inom arbete med detaljplan har en miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns, 2025) tagits fram vilken även omfattar påverkan på riksintresse för kulturmiljövård.

Riksintresset Göteborgs innerstad (O2:1-5) ligger väster om planområdet. Planområdet ligger inte inom riksintressets geografiska avgränsning men det finns objekt och miljöer som bedöms ingå i uttryck för riksintresset som planförslaget kan påverka. Riksintresset Göteborgs innerstad är mycket omfattande både innehållsmässigt och geografiskt.

Stora Katrinelunds Landeri bedöms trots att det ligger utanför riksintressets geografiska avgränsning utgöra ett fysiskt uttryck för riksintresset Göteborgs Innerstad [O 2:1-5] med tydlig koppling till riksintressets uttryckstext ”*spridda rester av donationsjordarnas landerier*”. Planförslaget bedöms inte påverka Stora Katrinelunds Landeri. Men på avstånd blir effekten på riksintresset en skalförskjutning och delvis visuell dominans i vissa perspektiv längs stenstadens gator, mot planområdet. Det kan ge att Arenabyggnadens täta och höga volym står i stor kontrast till bebyggelsekaraktären i Gårda direkt öster om Mölndalsån och konsekvensen blir att planförslaget riskerar försämra läsbarheten av riksintresset.

Tillkommande bebyggelse i planområdets västra del mot Skånegatan utgörs delvis av tre högre torn. Som enskilda volymer bedöms de inte skada riksintresset Göteborgs innerstad. De ingår dock i en samling av genomförda och planerade projekt av höga torn i direkt anslutning till eller strax utanför Göteborgs innerstad. Tillsammans finns risk att dessa höga byggnader kumulativt kan komma att påverka stadsbilden så att värdefulla uttryck, kopplade till riksintressets grundmotiv, som landmärken såväl som symboler i stadsbilden riskerar att försvagas så till den grad att påtaglig skada på riksintresset inte kan uteslutas.

För att minimera negativa konsekvenser på Riksintresse Göteborgs Innerstads värden och karaktär är det viktigt att tillkommande bebyggelse i anslutning till riksintresset anpassas i sin karaktär.

Riksintresse för kulturmiljövården Gårda

Planområdet ligger delvis inom geografisk avgränsning för riksintresset Gårda [O 2:4] men inga uttryck för riksintresset bedöms påverkas direkt av planförslaget. Indirekt påverkan av de värden som ligger till grund för utpekande av riksintresset kan dock ändå skada riksintresset.

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

Tillkommande bebyggelse i planområdets östra del med arenaanläggning är både avsevärt högre och tätare än intilliggande Gårdas småskaliga bebyggelsekaraktär. Planförslaget medger mellan 42 och 33 meter som högsta nockhöjd på arenabyggnaden som ansluter mot Mölndalsåns västra kant. Påverkan är indirekt så till vida att Gårdas bebyggelse inte förändras rent fysiskt. Däremot så kommer Gårda som miljö från många platser att läsas tillsammans med planförslagets bebyggelse, något som förändrar den sammantagna karaktär som kan upplevas. Den måttliga skalan är i denna del av Gårda en central egenskap för upplevelsen av helhetsmiljön och av avgörande betydelse för förståelsen kring riksintressets grundmotiv som en industrimiljö från 1900-talets början.

Påverkan sker genom att tillkommande bebyggelse och dess höga och täta volym förändrar upplevelsen av Gårda på så väl nära håll som på långt avstånd (från höga lägen österifrån).

På nära håll inne i Gårda är det gaturum i östvästlig riktning samt å-rummet med Ågatans sträckning som påverkas i högst grad. Dessa gator präglas idag av en tydlig småskalig karaktär. Denna karaktär är avgörande för riksintressets grundmotiv. Upplevelsen från platser längs Ågatan och Gudmundsgatan samt lägen inne på innergårdar med vyer mot ån bedöms påverkas av den tillkommande bebyggelsens mycket höga och täta volym så att miljön inte längre upprätthåller sin småskalighet.

På längre avstånd från höjder öster om Gårda förändras upplevelsen kraftigt genom att det storskaliga förslaget med sin skala, täthet och höga volymer helt bryter med Gårdas bebyggelsekaraktär avseende skala, täthet och höjd. Det är särskilt volymer närmast Gårda i höjd med Valhallabron i form av ny arenabyggnad som utgör störst negativ effekt till följd av sin höjd och täta bebyggelse. Förslaget bedöms, utan skyddsåtgärder, innebära stor negativ effekt på uttryck för riksintresset Gårda i vyer från höjder i öst. Detta innebär att risk för påtaglig skada på riksintresset inte kan uteslutas.

För att minimera negativa konsekvenser på Gårdas värden och karaktär är det därför viktigt att tillkommande bebyggelse i anslutning till Gårda anpassas i sin karaktär.

Sammantagen bedömning riksintresse för kulturmiljövården

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

Riksintresse för kommunikation

Sammantaget bedöms planförslaget medföra vissa öknings på fordonstrafiken på statliga E6 förbi Gårda men inte så omfattande att det medför någon tydlig påverkan på riksintresset för kommunikation: "På rampen mellan Gårdamotet och Ullevimotet ökar

trafikflödet med ca 700 – 1 400 fordon per dygn. Trafikflödet ökar även i Ullevimotet vilket potentiellt kan orsaka något minskad framkomlighet i signalkorsningen. Dock finns flera potentiella ruttval som troligen används i högre utsträckning i verkligheten än vad trafikmodellen fångar." (PM Trafikanalys Arenastaden 2024-02-21, SWECO, 2024).

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

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger delvis inom område där strandskydd inträder vid planläggning. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet inom kvartersmark och inom allmän plats för park och gata. Strandskyddet behålls inom allmän plats för natur. Naturmark utgör område som är 4-6 meter brett ifrån strandlinjen, och kommer att regleras i detaljplanen med egenskapsbestämmelsen ekologisk kantzon. Inom naturmark finns även inmätta hålträd.

Skälen till upphävande av strandskyddet är:

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

För delar av strandskyddsområdet som återinträder gäller att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, enligt 7 kap 18c § 5. MB. Det angelägna allmänna intresset är att Göteborg ska vara en konkurrenskraftig evenemangs- och besöksstad. För detta krävs att evenemangsområdet utvecklas och stärks med moderna stora arenor i blandstad. Alla delar i aktuell detaljplan samt *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan* behövs för att skapa en levande stadsmiljö samt att uppnå den ambition som uttrycks i stadens översiktliga planering.

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

Behovet av att placera arenan och centralbad inom 100 meter från Mölndalsån hänger ihop med önskan att funktionerna ska kunna byggas samtidigt som Scandinavium respektive Valhallabadet är kvar i drift. En stängning innan det finns en ersättare skulle

skada de pågående verksamheterna. Möjligheten att bygga ny arena och nytt centralbad i nära anslutning till varandra innebär att funktionerna kan dra nytta av varandra ur verksamhetsperspektiv och för besökare.

Blandstadskvarter med bostäder och lokaler längs Skånegatan behövs för att skapa levande bottenvåning och stadsliv över en större del av dygnet.

För att kunna upphäva strandskyddet i detaljplan krävs att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Genom planförslaget stärks allmänhetens möjlighet att nyttja området. Det är ett angeläget allmänt intresse att evenemangsområdet utvecklas till en blandstad i kvartersstruktur som kopplar samman de omkringliggande stadsdelarna och en del av innerstaden. Gång- och cykelväg längs åstråket breddas.

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

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

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

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

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

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

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

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

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

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

Sammanhållen stad

Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan för stadsmiljön längs Skånegatan, där bostäder och aktiva bottenvåningar kan göra det mer attraktivt för gående. Samtidigt innebär planförslaget att Valhallabadet, som erbjuder möjlighet till vardaglig idrott- och motionsverksamhet, ersätts med ett nytt centralbad i *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan*. Målsättningen är ett centralbad som innebär mycket bättre möjligheter till vardaglig idrott- och motionsverksamhet. Platsen där Valhallabadet står bebyggs istället med ny arena. Inom arbete med socialkonsekvensanalysen har det identifierats en risk att arenan blir en barriär i området och att arenans östra fasad skapar en baksida mot Mölndalsån.

Samspel

Planförslaget möjliggör för en utveckling av Valhallagatan där större prioritering riktas åt gång- och cykeltrafikanter med torg och trädplanteringar. Planområdet är till stor del planlagt som kvartersmark för bebyggelse och kommer erbjuda evenemang och aktiviteter mot en kostnad. Eftersom evenemang kommer med en kostnad bedöms planförslaget endast bidra i begränsad utsträckning till offentlig miljö som stödjer jämställd och jämlikt samspel och inkludering. Samtidigt finns det möjlighet att nyttja arenatorget för aktiviteter vid evenemang som kan bidra till den offentliga miljön.

Vardagsliv

Planförslaget innebär att gång- och cykelbanan längs Mölndalsån breddas till totalt 6 meter. Detta har positiv inverkan på åstråkets betydelse för det sammanhängande gång- och cykelvägnätet till omgivande stadsdelar. Befintlig vegetation utmed Mölndalsån (ekologisk kantzon) avses bevaras och förstärkas vilket även bidrar till sociala och rekreativa värden.

Planförslaget tillför bostäder och centrumverksamheter vilket bidrar positivt till blandstadens kvaliteter. Samtidigt innehåller detaljplanen begränsade möjligheter till vistelse och aktiviteter inom offentlig miljö.

Identitet

Rivningen av kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna Valhallabadet och Scandinavium bedöms ha en negativ påverkan på evenemangsområdets identitet, som också är en del av Göteborgs stads identitet. Samtidigt kan identiteten som evenemangsområde stärkas eftersom fler större evenemang kan arrangeras i Göteborg.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget tillför bostäder centralt i Göteborg med god luftmiljö, i jämförelse med andra centrala delar i staden. Framtida boende kommer ha nära till regional knutpunkt för

kollektivtrafik och till grönska och rekreationsmöjligheter nära sin bostad. Längs Skånegatan innebär ljudnivåer från trafikbuller att det endast kan vara mindre bostäder i de lägre våningsplanen.

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

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

Heden 34:16

Heden 34:16 ägs av Svenska Mässans Stiftelse. Vid Svenska Mässans entré 8, som vetter mot Skånegatan, föreslås justering av befintliga fastighetsgränser. Den mot Scandinavium idag runda fastighetsgränsen, rätas ut. Genom att reglera över en större del av Heden 34:17 till Heden 34:16 möjliggörs en utökning av Svenska Mässans ytor för eventhallar. Fastigheten berörs av fastighetsregleringar avseende kvartersmark, se tabell ovan. Det kan även bli aktuellt med ytterligare fastighetsregleringar berörande kvartersmarken. Detta kommer att specificeras i kommande lantmåteriförrättningar vid genomförandet av detaljplanen.

Heden 34:17

Heden 34:17 ägs av Göteborgs kommun och är upplåten med tomträtt för Higab som äger Scandinavium. Då fastigheten avses ombildas och Scandinavium avvecklas kommer tomträtten att sägas upp för upphörande till gällande periods utgång. Fastigheten berörs av fastighetsregleringar avseende kvartersmark och allmän plats.

Del av Heden 34:17 planläggs som besöksanläggning vilket möjliggör en ny eventhall för Svenska Mässan. Denna del föreslås regleras över till Heden 34:16 eller styckas av och bilda en egen fastighet, som markanvisas till Svenska Mässan alternativt upplåts med tomträtt. Det kan även bli aktuellt med ytterligare fastighetsregleringar rörande kvartersmarken. Detta kommer att specificeras i kommande lantmäteriförrättningar vid genomförandet av detaljplanen.

Heden 34:20

Heden 34:20 ägs av Göteborgs kommun och är upplåten med tomträtt för Higab som äger Valhallabadet och Valhalla sport. Då fastigheten avses ombildas och Valhallabadet och Valhalla sport avvecklas, kommer tomträtten att sägas upp för upphörande till gällande periods utgång. Fastigheten berörs av fastighetsregleringar avseende kvartersmark och allmän plats. Det kan även bli aktuellt med ytterligare fastighetsregleringar berörande kvartersmarken. Detta kommer att specificeras i kommande lantmäteriförrättningar vid genomförandet av detaljplanen.

Heden 37:5

Heden 37:5 är en skolfastighet där Burgårdsgymnasiet är beläget. Fastigheten ägs av Göteborgs kommun. Del av Heden 37:5 som planläggs för ändamålet allmän plats TOR ska regleras över till Heden 705:7. Enligt gällande detaljplan får ytan som tas i anspråk inte bebyggas. Ytan används idag för cykelparkering. Med anledning av detaljplanens genomförande så behöver cykelparkeringen flyttas och ersättas med en ny lokalisering.

Heden 705:7

Heden 705:7 ägs av Göteborgs kommun. Del av Heden 705:7 ingår i planområdet och utgör allmän plats. Fastigheten utökas med de delar av Heden 34:17, 34:20 och 37:5 som planläggs som allmän plats.

Då byggnad uppförs i fastighetsgräns mot allmän plats, gata, kommer det finnas behov av utrymme under gatan för tekniska anläggningar kopplade till angränsande byggnad. För att möjliggöra förläggning av privata anläggningar under allmänplats, planläggs ett område mot Skånegatan med dubbel användning. Den primära användningen är GATA1 med en sekundär användning C₁B₁.

Övrig fastighetsbildning

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

Gemensamhetsanläggningar

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

Delar av fastigheterna Heden 34:16, 34:17 och 34:20 som planläggs för ändamålet besöksanläggningar och centrum ska nyttjas gemensamt av flera fastighetsägare. Det kan här bli aktuellt att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar. Det kan även bli aktuellt att ompröva befintliga gemensamhetsanläggningar.

Heden ga:14 ligger delvis inom planområdet och avser underjordisk lastgata till förmån för Heden 34:16, Heden 34:17, Heden 34:20 samt Heden 34:22 och belastar Heden 34:16. Gemensamhetsanläggningen kan bli föremål för omprövning i samband med att man gör en ny gemensam logistiklösning för Svenska Mässan och arenorna.

Heden ga:25 ligger delvis inom planområdet och har ändamål varutransport, nödutrymning och kommunikation till förmån för Heden 34:16 samt 34:22 och belastar Heden 34:16. Gemensamhetsanläggningen kan bli föremål för omprövning i samband med att man gör en ny gemensam logistiklösning för mässhallar och arenor.

Servitut

Detaljplanen föreslår en förändring av områdets användning som innebär att stora anläggningar som Scandinavium, Valhallabadet och Valhallasporthallar demonteras för att ge plats åt nya anläggningar och byggnader. En ny gemensam logistiklösning för Svenska Mässan och arenorna planeras i detaljplanens södra del. Då förutsättningarna ändras blir flertalet servitut inaktuella och kommer att upphävas alternativt omprövas. Det finns även möjlighet att ersätta en servitutsrätt genom ny eller ombildad gemensamhetsanläggning.

Bildande av nya servitut kan bli aktuellt för flera olika situationer och ändamål, till exempel för överbyggnadsrätt för besök- och centrumanläggning samt under allmän plats för exempelvis dränering. Även utrymningsvägar från eventhallen genom omkringliggande byggnaderna till Skånegatan och Valhallagatan kan komma att regleras med servitut.

Påverkan på befintliga servitut

1480K-1989F470.2-4, .6-7

Servitut som avser rätt att utnyttja under överbyggnad befintliga anläggningar såsom kylmaskinrum, reservkraftsanläggning, pumpstation och varmvattenberedare samt till väg under överbyggnad och inom underjordiskt garage. Servituten är till förmån för Heden 34:17 och belastar Heden 34:16. Då flera av berörda anläggningar kommer att tas bort kommer servitutet att upphävas.

1480K-1989F470.5

Servitut som avser rätt till utrymningsväg i markplan till förmån för Heden 34:17 och belastande Heden 34:16. Rätten avser utrymningsväg för Scandinavium. Då Scandinavium ska demonteras är servitutet ej aktuellt och avses upphävas.

1480K-1989F470.8

Servitut som avser rättighet för till- och utfart samt lastning och lossning till förmån för Heden 34:20 och belastande Heden 34:16. Då förutsättningarna ändras avses servitutet upphävas. Funktionen kommer att ersättas av gemensamhetsanläggning för en ny gemensam logistiklösning för Svenska Mässan Stiftelse och arenorna.

1480K-1996F89.6

Servitutet innefattar främst gångpassage från gångbron mot Focushuset till Scandinavium på plan 3, men även ytor inom plan 2 och 2,5 samt trappor mellan våningsplanen. Servitutet är till förmån för Gårda 32:52, Heden 34:17 samt Heden 34:20 och belastar Heden 34:16. Då förutsättningarna ändras behöver servitutet omprövas i de delar som påverkas.

1480K-2007F345.1

Servitutet avser rätt att behålla, underhålla och förnya betong takring på Scandinavium samt rätt till tillträde till förmån för Heden 34:17 och belastande Heden 34:16. Då förutsättningarna ändras är servitutet ej aktuellt och kommer att upphävas.

1480K-2007F345.2

Servitut som avser rätt att behålla, underhålla och förnya glaspartier på Scandinavium samt rätt till tillträde till förmån för Heden 34:17 och belastande Heden 34:16. Då förutsättningarna ändras är servitutet ej aktuellt och kommer att upphävas.

Ledningsrätt

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

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare.

Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt.

Påverkan på befintliga ledningsrätter

1480K-1996F89.2

Ändamål: Tele

Ledningarna påverkas av uppförandet av ny arena samt utbyggnad av åstråket. Hur stor påverkan blir behöver studeras vidare.

1480K-2018F357.1

Ändamål: Fjärrvärme

Ledningarna påverkas av uppförandet av ny arena samt utbyggnad av åstråket. Hur stor påverkan blir behöver studeras vidare.

1480K-2017F440.1

Ändamål: Fjärrkyla

Ledningarna påverkas i samband med utbyggnad av Valhallagatan. Hur stor påverkan blir behöver studeras vidare.

1480K-2023F141.1

Ändamål: Fjärrkyla

Ledningarna bedöms inte påverkas, men måste beaktas vid byggnation av kvarteret som vetter mot Skånegatan.

Markavvattningsföretag

Mölnbalsån är ett markavvattningsföretag ”Mölnbalsåns Vattenavledningsföretag 1955”.

Det är inte tillåtet att förändra ett markavvattningsföretag genom att t ex öka vattenmängden eller påverka sektionen.

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

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

Ansökan om lantmåteriförrättning

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

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

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

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

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

Exploateringsnämnden ansvarar för utbyggnaden av GATA, GCVÄG, TORG och NATUR.

Drift och förvaltning

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

Anläggningar utanför planområdet

Örgrytevägen

Åtgärder på Örgrytevägen är viktiga för en robust godslogistik, för att minimera negativ påverkan på kollektivtrafik samt för en god trafiksäkerhet för gående och cyklister som rör sig runt arenakvarteret och Svenska mässan. Åtgärdernas slutliga utformning utreds vidare i parallella planeringsprocesser eftersom det finns flera anspråk på Örgrytevägen som behöver vägas samman.

För detaljplanens genomförande behöver befintlig infart in till Svenska Mässan från Örgrytevägen förbättras. Samtidigt utreds hur en utfart från den gemensamma logistikanläggningen ut mot Örgrytevägen lämpligast kan utformas. Detaljplanens genomförande kan också innebära breddning av befintlig gång och cykelbro (Underåsbron) längs Örgrytevägen. Vidare utredning sker till granskning.

Palissad/kanalmur längs Mölndalsån

Palissaden är belägen både inom och utanför planområdet och har funktion som erosionskydd. Stabiliteten för planerade förhållanden inom planområdet är beroende av träpalissadens befintlighet och funktion alternativt annan likvärdig åtgärd och för stabilitet. Båda dessa aspekter behöver säkerställas tillfredsställande i planarbetet. Vidare utredning kommer ske till granskning.

Stadsmiljöförvaltningen har informerat om att den befintliga palissaden/kanalmuren kan vara i behov av renovering och standardhöjning. Utförandet av åtgärderna kan komma att sammanfalla tidsmässigt med exploateringsprojektens åtgärder längs stråket.

Vidare utredning kommer utföras så att det till granskning är klarlagt vilken förvaltning som ansvarar för vilka kostnader.

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

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänna VA-ledningar. Fastigheterna inom detaljplanen kan i första hand ansluta till ledningar i Valhallagatan. Endast mindre utbyggnader av det allmänna VA-ledningsnätet bedöms bli aktuella i samband med detaljplanens genomförande.

Konflikter uppstår mellan tillkommande bebyggelse och befintliga VA-ledningar vid detaljplanens östra samt norra sida i åstråket respektive Valhallagatan. I åstråket finns en dricksvattenledning och en kombinerad avloppsledning. Den kombinerade ledningen planeras ligga kvar i befintligt läge och ska framöver skyddas med ledningsrätt för att säkerställa att Kretslopp och vatten har tillgång att utföra åtgärdsarbeten.

Dricksvattenledningen ligger idag på väster sida om den kombinerade ledningen. I samband med detaljplanens genomförande planeras dricksvattenledningen att istället flyttas till östra sidan av den kombinerade ledningen.

I Valhallagatan finns en befintlig dricksvatten-, dagvatten- samt en kombinerad avloppsledning som riskerar att komma i konflikt med ny bebyggelse samt med ny utformning av Valhallagatan. Ledningsflytt kommer att bli nödvändigt. Omfattningen av ledningsflytten är inte klarlagd och frågan kommer att utredas mer i kommande planarbete.

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

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

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

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

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark och allmän platsmark ska renas och fördröjas. Göteborgs stads riktlinjer om renings- och fördröjningskrav för dagvatten ska följas. Exploateringen inom planområdet innebär en minskning av hårdgjord yta vilket bidrar till att flödet från planområdet förväntas minska vilket leder till en positiv påverkan på kapaciteten i dagvattenledningsnätet.

Föroreningsberäkningar visar att halter sjunker efter exploatering. Med föreslagna reningsåtgärder i form av regnbäddar förväntas föroreningsmängderna till Mölndalsån minska från planområdet. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Med föreslagna åtgärder uppnås även kravet på fördröjning inom kvartersmark om 10 mm fördröjning per kvadratmeter reducerad area.

Fastighetsägarna väljer själva vilken lösning och utformning de anlägger så länge stadens krav och MKN uppnås.

El och tele

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

Inom området har GENAB befintliga ledningar som behöver flyttas. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetet ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Skanova har ett stort kanalisationspaket i Valhallagatans norra del. Det bedöms inte vara i konflikt med kommande exploatering inom kvartersmark men kan påverkas när

Valhallagatans läge ändras. Även ett befintligt ledningspaket öster om nya arenan mot ån kan behöva flyttas. Detta behöver studeras vidare i kommande genomförandestudie.

Fjärrvärme och fjärrkyla

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

Göteborg Energi har en produktionsanläggning för fjärrkyla i planområdet som behöver flyttas i och med byggnationen av de nya besöksanläggningarna. Anläggningen behöver fortsatt utrymme i området för att förstärka nätet och distribuera fjärrkyla till kunder. Utredning pågår för att se om kapaciteten på befintliga fjärrkyla anläggningar utanför området kan byggas ut. Om detta är möjligt behöver befintlig anläggning inte ersättas inom planområdet.

Fjärrvärmeledning finns i Valhallagatan med servisanslutningar norrut och söderut. Fjärrkylaledning finns i Skånegatan och västra Valhallagatan med servisanslutningar till flera verksamheter. De befintliga ledningarnas inmätta läge finns att tillgå via Ledningskollen.

Då gatan ändrar läge vid Valhallabron är bedömningen att fjärrvärmeledningen behöver flyttas där. Behovet av ytterligare skyddsåtgärder eller ledningsomläggningar behöver utredas vidare när det är tydligare var och hur utbyggnad av besöksanläggningar, gata och marknivåförändringar kommer ske. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energis anläggningar ska rådande Bestämmelser för markarbeten följas.

Inför uppsägning eller förändring av befintliga anslutningar och för förfrågan om nya ska fastighetsägare ta kontakt med Göteborg Energis marknadsavdelning i god tid.

Beställning av utsättning respektive flytt av anläggning ska ske till Göteborg Energi AB i god tid innan arbeten ska påbörjas.

Gas

Driftsatt gasledning finns i västra delen av Valhallagatan för en befintlig anslutning. Ledningens inmätta läge finns att tillgå via Ledningskollen.

Vid förändring av befintlig anslutning och förfrågan om nya ska fastighetsägare ta kontakt med Göteborg Energis marknadsavdelning i god tid.

De förändrade markhöjderna som planeras i området kan påverka den befintliga anslutningen. Det behöver utredas vidare om skyddsåtgärder krävs när det är tydligare var och hur markhöjningarna kommer att ske. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energis anläggningar ska rådande Bestämmelser för markarbeten följas.

Avfall

Svenska Mässan har idag en central avfallsanläggning med in- och utfart mot Sven Rydells gata. Denna in- och utfart kommer fortsatt vara viktig för Svenska Mässans verksamhet. Förutom den befintliga anläggningen är planen att det mesta av avfallshanteringen kan centraliseras inom ryggraden för de tillkommande verksamheterna. För de verksamheter som vänder sig ut mot Valhallagatan och årummet kan angöring och uppställning för miljöfordon på allmän plats bli aktuell.

I planområdets västra delar - mot Skånegatan och Burgårdsplatsen- möjliggörs bostäder och centrumändamål. Lokaliseringen förutsätter entréer mot gata och att angöring och uppställning för miljöfordon kan ske på allmän plats. Entré/trapphusplacering är inte bestämt i detta skede, och vidare samordning med trafikförslag är nödvändig för att klara krav på till exempel dragväg. Miljörum i enlighet med gällande föreskrifter ordnas inom egen fastighet.

Geotekniska åtgärder

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

Stabilitetsförhållanden

För planerade förhållanden visar utförda stabilitetsanalyser att befintliga marknivåer behöver bibehållas inom området från Mölndalsån och omkring 20 m västerut (med undantag för vid Valhallabron), om inte stabilitetshöjande åtgärder utförs eller om ytterligare utredning kan visa på tillfredställande stabilitet för förändrade marknivåer. Bibehållen stabilitet säkerställs med hjälp av en planbestämmelse som innebär att marklov krävs för alla marknivåförändringar inom området närmast ån. Det innebär att geoteknisk handling som kan visa på tillfredställande stabilitet för föreslagna marknivåer kommer krävas i bygglovsskedet. Stabiliteten för planerade förhållanden är beroende av träpalissadens befintlighet och funktion alternativt annan likvärdig åtgärd. En planbestämmelse för byggrätterna säkerställer att startbesked inte får ges förrän stabiliteten mot Mölndalsån är säkerställd.

Stabilitetsanalyser har även utförts för ett höjdsättningsförslag där marknivåerna mot Mölndalsån höjs. Detta alternativ resulterar i att åtgärder behöver vidtas för att erhålla tillfredställande säkerhet mot stabilitetsbrott. Exempel på åtgärder är lättfyllning, kalkcementpelare eller pålar alternativt en kombination av dessa åtgärder. Val av stabilitetshöjande åtgärd görs i samspel med hanteringen av sättningar.

Grundläggning

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

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

Omgivningspåverkan

Stora markarbeten planeras att utföras i området. Omgivningspåverkan i form av markrörelser, vibrationer och grundvattennivåförändringar är av stor vikt att bedöma, kontrollera och förebygga. Risken för påverkan uppstår i samband med schaktning, spontslagning och spontdragning, pålning samt eventuell grundförstärkning med inblandningspelare. Det kan vara lämpligt att bilda en samverkansgrupp samt att ta fram ett övergripande kontrollprogram för styrning och kontroll av omgivningen. Syftet med ett samverkansfokus är att undvika skada på närliggande byggnader, gator, ledningar och/eller övriga anläggningar. För att nå framgång i denna samverka krävs att ett kontrollprograms olika delar, såsom exempelvis mätpunkter för att följa upp markrörelser och grundvattenrör, etableras innan markarbeten påbörjas.

Den geotekniska utredningen anger att för att åstadkomma en vibrationssäker arena för till exempel hoppande publik måste grundläggning ske till berg. Detta bedöms vara möjligt inom hela området. Byggnaden måste också vara styv för att inte riskera en resonansfrekvens i stommen som ligger i närheten av frekvensen för hoppande publik.

Markmiljö

Det bedöms kunna förekomma asfalt med stenkolstjära och/eller tjärpåverkade bärlager inom stora delar av planområdet. Ytligt vegetationsmaterial bedöms kunna innehålla låga till måttliga halter av föroreningar eftersom det ofta förekommer i stadsmiljöer. Inventeringen har visat att det tidigare funnits drivmedelsstationer inom planområdet vilka kan ha orsakat föroreningar på grund av läckage av drivmedel. Det har också förekommit kemtvätsverksamhet väster om planområdet vilket om en eventuell förorening spridits sig kan ha orsakat föroreningar i grundvattnet inom planområdet. Översiktliga miljötekniska undersökningar behöver således genomföras.

I samband med exploatering av planområdet kommer föroreningar i uppriven asfalt, schaktmassor och länsvatten behöva hanteras. Något behov av regelrätta saneringar av markföroreningar bedöms inte föreligga i nuläget, eventuellt undantaget delområdet vid den före detta drivmedelsstationen vid Scandinavium. Det kan dock inte uteslutas att det inom delar av planområdet förekommer förhöjda föroreningshalter i förhållande till planerad markanvändning.

Under detaljplanens genomförande, bedöms det krävas mer detaljerade miljötekniska undersökningar. Undersökningarna bör utföras i jord, asfalt och grundvatten. Uttagna

prov bör analyseras med avseende på PAH, petroleumämnen och tungmetaller samt i relevanta delområden även PCB och klorerade alifater. Undersökningarna kan i detta skede anpassas till planerad byggnation och markanvändning och utförs då i syfte att planera kommande masshantering och för att bedöma eventuellt behov av utökad schakt på grund av föroreningar. Eftersom stora delar av området täcks av byggnader bedöms det vara mer fördelaktigt att utföra detaljerade undersökningar efter att de har rivits.

Utförs arbeten intill Mölndalsån finns risk för grumling och arbeten i ån kommer innebära hantering av förorenade sediment. Sådana arbeten kommer innebära krav på skyddsåtgärder för att förhindra grumling och spridning av föroreningar.

Arkeologi

Planområdet berörs inte av någon känd fornlämning.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a § Plan- och bygglagen 2010:900 och sammanfattas i avsnittet Planeringsföresättningar. Framtagen bullerutredning (Norconsult, 2024) anger att högdelarna kan utformas med bostäder utan särskilda anpassningar men att den lägre delen, podiedelen, begränsas till mindre lägenheter (<35 kvm).

Bullerutredningen har studerat bullerpåverkan från en kylanläggning på arenornas tak. Bullerberäkningen visar att det är möjligt att minska ljudnivå och uppfylla riktvärden men det behöver utredas vidare under kommande skeden.

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

Luft

God luftmiljö inomhus förväntas uppnås. Ingen åtgärd krävs.

Skyddsrum

Inom fastigheten Heden 34:17 finns idag skyddsrum med 180 platser och inom fastigheten Heden 34:20 finns idag skyddsrum med 93 platser. Om en byggnad, innehållandes ett skyddsrum, ska rivas ska ansökan skickas till Myndigheten för samhällsnydd och beredskap (MSB) i samband med rivningslov. I samband med rivning ställer MSB krav om att platserna ska ersättas inom den nya bebyggelsen. Ersättningsskyddsrum ska täcka samma behov som befintliga skyddsrum. Ett ersättningsskyddsrum täcker således inte något behov av utökning av antalet skyddsplatser.

Inget behov från MSB av utökade antal skyddsrumspatser föreligger i dagsläget.

Innan rivning tillåts påbörjas ska tillstånd för ”tillfällig begränsning” av skyddsrumsfunktionen godkännas av MSB.

I det fortsatta arbetet behöver möjliga placeringar av skyddsrum utredas vidare. Målet är att hitta lokaler som i normalfallet kan ha en användning och vid behov ställas om till skyddsrum.

Kompensation för ekosystemtjänster

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

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

Aktuellt planområde består till allra största del av bebyggd kvartersmark, eller hårdgjord allmän plats och innehåller liten del ekosystemtjänster bortsett från åstråket. Detta medför begränsat behov av kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster enligt nedan.

Växter och djur (fåglar, fladdermöss, fiskar) finns främst inom Burgårdsparken i *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan* samt inom åstråket som sträcker sig både genom aktuell detaljplan och *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan*. Detaljplanerna påverkar inte fladdermus negativt enligt framtagen utredning. Inom detaljplaneområdena finns träd (särskilt skyddsvärda, jätteträd, rödlistade arter och hålträd) och vattenlevande växter. Biotopskyddade alléer finns på olika platser i detaljplaneområdena. Flertalet stora träd kommer tas bort, så som ett större almbestånd, flera biotopskyddade alléer, hålträd m.m. Allén vid Levgrensvägen kan komma att påverkas. Almbestånd har undersökts närmare och konstaterades att alla är sjuka.

Nedan anges möjliga kompensationsåtgärder för de ekosystemtjänster som aktuell detaljplan bedöms ha stor påverkan på.

Kulturella ekosystemtjänster

Kulturella ekosystemtjänster som bedöms påverkas av planförslaget är pedagogik, estetisk, landskap, bollsport, grön oas, kulturhistoria, motion, naturupplevelse och utblick. Påverkan sker framför allt genom att delar av parken och idag öppna ytor som används

för motion och naturupplevelser ianspråkats av ny bebyggelse och begränsar utblickar från höjdryggarna i Burgårdsparken.

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

Stödjande ekosystemtjänster

Stödjande ekosystemtjänster som bedöms påverkas av planförslaget är vistelseplats, växtplats, artrikedom, individrikedom, rödlistad art och övrigt viktigt naturområde. De stödjande ekosystemtjänsterna påverkas negativt framför allt på grund av minskade gröna ytor, utvecklade målpunkter vilket ger mer slitage och ökat antal besökare i parken.

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

Reglerande ekosystemtjänster

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

Grönytefaktor

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

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

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

Detaljplanen har grönytefaktor med målnivåer för gata, park och kvarter. Syftet med grönytefaktor är att värna och stärka ekosystemtjänster samtidigt som staden växer och utvecklas. Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger.

Gällande målnivåer för aktuell detaljplan följer stadens grönytefaktormodell, som anger gata 0,15 och kvartersmark 0,25.

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

Gata

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

Kvarter

Inom detaljplanen är näst intill all kvartersmark bebyggd, vilket medför att grönytefaktor behöver hanteras inom taklandskapet. Inför samråd har en kombination av ytor utretts inom arenornas takplan med sedum, takträdgård med vegetationsklädda tak, gröna väggar samt hårdgjorda vistelseytor och solceller.

Målnivå för grönytefaktor inom kvartersmark är 0,25 men det bedöms svårt att uppnå inom aktuell detaljplan. Detta beror dels på att näst intill all kvartersmark är bebyggd, dels på utmaningar kopplat till bebyggelsens karaktär med en arena som har stor spännvidd vilket gör det svårt med för stora laster på den delen av taklandskapet.

Grönytefaktor behöver studeras vidare efter samråd av detaljplan och kommande arkitektävling. Inför granskning ska också grönytefaktor studeras gemensamt för kvartersmarken, alltså både kvartersmark för besöksanläggningar och kvartersmark för bostäder och centrumändamål.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats (gator, torg, gång- och cykelvägar och natur), förrättningskostnader, ledningsomläggningar, marksanering och kompensationsåtgärder. Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark samt exploateringsbidrag.

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

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Inom planområdet finns två tomträttsupplåtelser som avses upphöra.

Exploateringsnämndens drifts- och förvaltningsekonomi minskar till följd av att den årliga tomträttsavgälden avseende Scandinavium och Valhallabadet utgår.

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

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

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden får utgifter för upprustning av palissader längs Mölndalsån.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Higab är exploatör avseende ny arena och annex inklusive logistiklösning och kringfunktioner samt hotell och kommersiella ytor.

Demontering och rivning av befintliga byggnader och anläggningar samt byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark, bekostas av exploatören. Exploatör ska även bekosta lantmäteriåtgärder inom kvartersmark, eventuell geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler. Exploatören bekostar även bildandet av nya gemensamhetsanläggningar om sådana behövs med anledning av detaljplaneförslaget.

Svenska Mässan Stiftelse är exploatör avseende mässans expansionsyta.

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

Förbättrad in- och utfart för gods via Örgrytevägen, med möjlighet att vissa tider och med vissa fordon köra ut mot öster över spårvagnsspåren och vidare mot Örgrytemotet, utgör en nödvändighet och en nytta för Svenska Mässan och arenan. Därmed är dessa åtgärder föremål för exploateringsbidrag.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

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

Stadsfastighetsförvaltningen får kostnader för demontering av förskola.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Den nya arenans utökade publikkapacitet ger ökade besöksvolym och fler stora evenemang som attraherar mer långväga besökare. Det ger i sin tur högre beläggning på boendanläggningar och en högre turistandel. Med den utökade publikkapaciteten bedöms den nya arenan ge en ökad turismekonomisk effekt jämfört med dagens Scandinavium.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Higab angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet, marköverlåtelse samt övriga eventuella åtgärder som ska ske i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartermark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Köpeavtal ska tecknas mellan Higab och kommunen avseende fastighet för ny arena med annex och träningsrink. Alternativt kan fastigheten upplåtas genom tomträtt.

Mobilitetsavtal ska tecknas mellan Higab och kommunen. Avtalet avser att säkerställa att de mobilitetsåtgärder som presenteras i mobilitets- och parkeringsutredningen genomförs. Avtalet ska vara tecknat innan detaljplanens antagande

Avsiktsförklaring

En avsiktsförklaring om fortsatt samverkan och utveckling inom området har tecknats mellan Higab AB, exploateringsförvaltningen och Svenska Mässan Stiftelse.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtal kommer att tecknas med exploatör av blandstadskvarteret mot Skånegatan samt med Svenska Mässan Stiftelse avseende mässans expansionsyta. Genomförandeavtalet reglerar bland annat samordning mellan kommunen och

exploatören samt specifika villkor som ingått i markanvisningen. Avtal som hanterar överlåtelse av mark från kommunen till exploatören och Svenska Mässan Stiftelse tecknas parallellt med genomförandavtalet. För Svenska Mässans expansionsyta kan det bli aktuellt med en tomträttsupplåtelse.

Andra genomförandavtal

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal skall tecknas mellan Higab och Svenska Mässan Stiftelse angående gemensamma lösningar för såväl gods- och logistik som för övriga funktioner. Framtida genomförande, ägande samt drift och underhåll av olika ytor och funktioner ska utredas. När dessa utredningar är genomförda och beaktade avses separata avtal att tecknas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Telia/Skanova som reglerar Teliakoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Markanvisning

Marken inom området ägs av Göteborgs Stad genom exploateringsnämnden. Blandstadskvarteret mot Skånegatan kommer att markanvisas av exploateringsnämnden efter detaljplanens laga kraft.

Ytan för expansion av Svenska Mässans verksamhet avses markanvisas av exploateringsförvaltningen till Svenska Mässan Stiftelse innan detaljplanens antagande.

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

Befintliga avtal som berörs

Heden 34:17 ägs av Göteborgs kommun och är upplåten med tomträtt för Higab som äger Scandinavium. Då fastigheten avses ombildas och Scandinavium avvecklas kommer tomträtten att sägas upp för upphörande till gällande periods utgång.

Heden 34:20 ägs av Göteborgs kommun och är upplåten med tomträtt för Higab som äger Valhallabadet och Valhalla sport. Då fastigheten avses ombildas och Valhallabadet och Valhalla sport avvecklas, kommer tomträtten att sägas upp för upphörande till gällande periods utgång.

Stadsfastighetsförvaltningen har ett kommuninternt markupplåtelseavtal för Burgårdsgymnasiet inom fastigheten Heden 37:5. Del av fastigheten planläggs som allmän plats, TORG. Denna del av avtalet sägs upp för avflyttning. På marken finns en cykelparkering som behöver ersättas på annan plats. Frågan behöver studeras vidare inför granskning.

Göteborg Energi har ett nyttjanderättsavtal med Svenska Mässan Stiftelse och Higab AB avseende fjärrkyla anläggning på tak. Då anläggningen behöver flyttas till ny plats inom kvarteret behöver nyttjanderättsavtalet justeras att gälla den nya placeringen.

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

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

Tidplan

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

Planförslaget reglerar inte utbyggnadsetapperna men en samordning kring utbyggnadsetapper finns mellan staden och aktörerna. Utgångspunkten för utbyggnad och etappindelning är att utvecklingen i största möjligaste mån ska ske sömlöst för befintliga verksamheter i och i anslutning till planområdet som berörs. Nytt centralbad norr om Valhallagatan behöver vara i drift innan Valhallabadet kan demonteras och rivas för att ge plats åt en ny arena.

Ungefärlig tidplan

Q1 2027 Detaljplanen antas

- Q1 2031 Efter att nytt centralbad färdigställts norr om Valhallagatan kan Valhallabadet demonteras och rivas för att ge plats åt en ny arena. (osäkerhet +/- 1-2 år)
- Q3 2034 Ny arena kan stå färdig. Scandinavium kan därefter demonteras och rivas. (osäkerhet +/- 1-2 år)
- 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.

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

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

Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet

Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

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

Dispenser och tillstånd

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

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

Samråd enligt 12 kap. 6§ miljöbalken krävs för att ta ned särskilt skyddsvärda träd.

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

Upplysningar

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

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

Övrigt

Fasad i fastighetsgräns och hantering av privata anläggningar inom allmän plats

Planförslaget medger byggnation med fasad i fastighetsgräns. Utifrån planeringen med byggnadsfasad i fastighetsgräns i kombination med avsaknad av kvartersmark uppstår frågor kring hur privata anläggningar som normalt placeras utanför huskroppen, men inom kvartersmark, ska hanteras. Exempel på sådana anläggningar är dagvatten- och dräneringsledningar, balkonger samt länkplattor.

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

Genomförandestudie allmän plats

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

Kompensationsplanering

Genomförande av planförslaget innebär att biotopsskyddade alléträd behöver tas ned. Kompensationsplanering av en del av de nedtagna alléträden säkras i detaljplanen genom en bestämmelse om trädplantering i lokalgatan.

Planeringsunderlag

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

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

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

Geotekniska utredningar

- **Markteknisk undersökningsrapport (MUR)**, Markera, organisationsnummer: 559128–1992, 2024-06-20, beställd av Exploateringsförvaltningen
- **PM Geoteknik**, Markera, organisationsnummer: 559128–1992, 2025-01-15, beställd av Exploateringsförvaltningen
- **Projekterings-PM**, Markera, organisationsnummer: 559128–1992, 2025-01-15, beställd av Exploateringsförvaltningen
- **PM Geoteknik och Bergteknik**, Norconsult, organisationsnummer: 556405–3964, 2023-06-22, beställd av Exploateringsförvaltningen
- **MUR Geoteknik**, Norconsult, organisationsnummer: 556405–3964, 2023-06-22, beställd av Exploateringsförvaltningen
- **Detaljerad stabilitetsutredning**, Sweco, organisationsnummer: 556542–9841, 2011-09-15, beställd av Stadsbyggnadskontoret
- **Stabilitetsutredning**, Tellstedt, organisationsnummer: 556075–6537, 2005-02-16, beställd av Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag
- **Geoteknisk utredning: PM beträffande geotekniska förhållanden**, Norconsult, organisationsnummer: 556405–3964, 2017-05-24, beställd av Higab
- **Geoteknisk undersökning, geotekniska förhållanden, planritning**, Norconsult, organisationsnummer: 556405–3964, 2010-11-19
- **PM Bedömning tillståndsplikt grundvatten**, Sweco, organisationsnummer: 556542–9841, 2024-02-19, beställd av Higab

Grönstrukturutredning, Exploateringsförvaltningen, 2024-03-07

Markmiljöutredningar

- **Historisk inventering samt förslag till provtagningsplan av förorenad mark**, Relement, organisationsnummer: 556747–0181, 2024-02-15, beställd av Higab
- **Samrådsunderlag Markmiljö**, Exploateringsförvaltningen, organisationsnummer: 212000–1355, 2023-06-05

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

Kulturmiljöutredningar

- **Scandinavium - byggnadshistorisk utredning & konsekvensbeskrivning**, Antiquum AB, organisationsnummer: 556699–9222, 2024-03-18, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- **Valhallabadet - byggnadshistorisk utredning & konsekvensbeskrivning**, Antiquum AB, organisationsnummer: 556699–9222, 2024-03-18, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- **Evenemangsområdet – Kulturmiljöunderlag till planprogram**, Göteborgs Stadsmuseum, 2023–04, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

Kvalitetsprogram, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2025

Lokaliseringsutredning, Stadsbyggnadsförvaltning, 2025-02-24

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

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

Mobilitets- och parkeringsutredning för del av Evenemangsområdet - Arenan, Annexet, Arenahotell samt tillbyggnad för Svenska Mässan, Trivector, organisationsnummer: 556555–1701, 2025-01-08, beställd av Exploateringsförvaltningen

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

PM Brand, FSD Göteborg AB, organisationsnummer: 556720–6668, 2024-12-13, beställd av Exploateringsförvaltningen

Risk- och säkerhets PM, Bengt Dahlgren, organisationsnummer: 556150–0751, 2024-10-31, beställd av Higab

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

Solljusanalys Evenemangsområde, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024-12-10

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

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

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

Underlag för gestaltning av allmän plats, 02Landskap, organisationsnummer: 556337–8727, 2024-05-31, beställd av Exploateringsförvaltningen

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2023-11-02

Vybildsbilaga, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2025-03-07

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan Centrum Öst

Ivana Markovic
Planarkitekt

Emmelie Gustavsson
Plankonsult

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Enhetschef Projektleddning nordost

Janna Andersson, Projektleddare