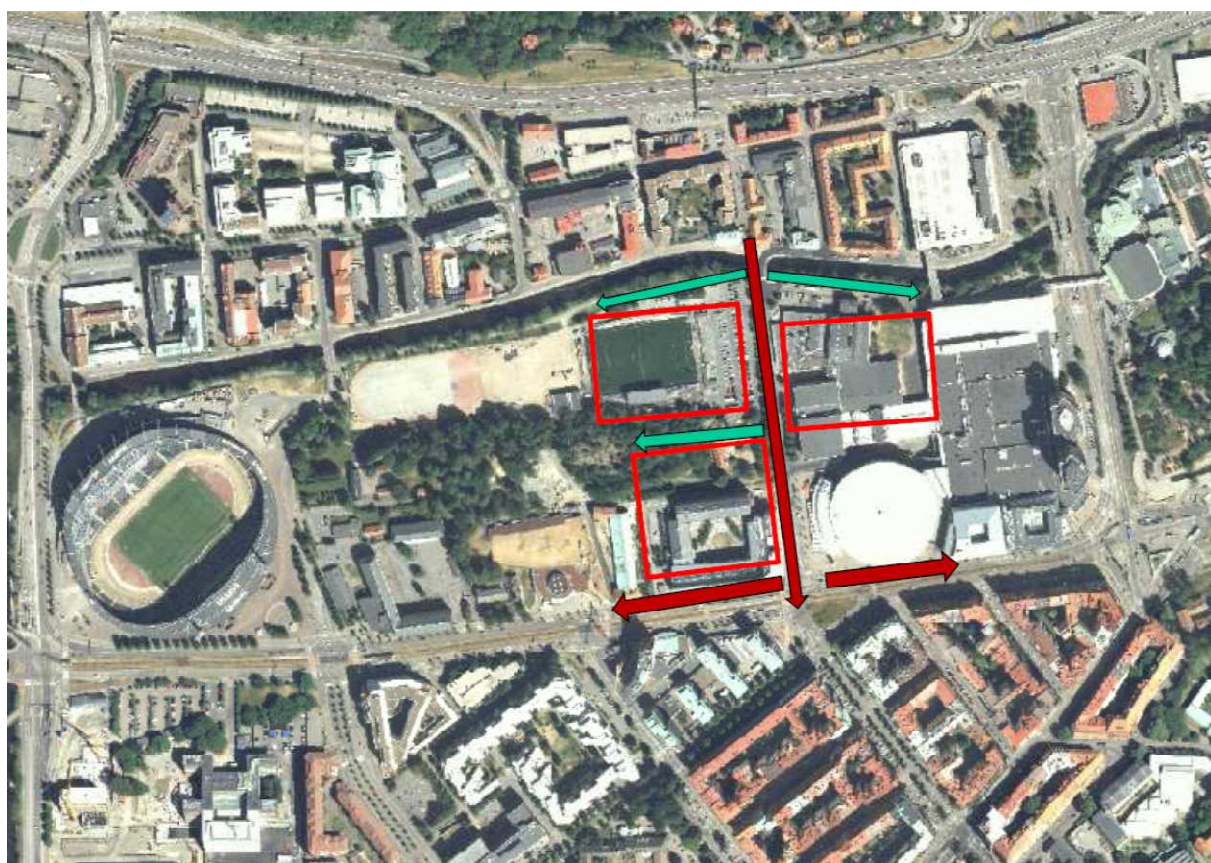


Konsekvensanalys alternativa arenor



De tre alternativa lägena samt för staden viktiga samband



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Ulf Moback 2013 03 06
Dnr: 12/0640

1. Uppdraget

Kommunstyrelsen gav byggnadsnämnden, trafiknämnden och fastighetsnämnden vid sitt sammanträde 2012 -09 -26 följande uppdrag:

1. Hemställa att Byggnadsnämnden i samverkan med Fastighetsnämnden och Trafiknämnden översiktligt utreder lämplig lokalisering och övriga stadsbyggnadsmässiga förutsättningar av ny arena utifrån delrapport förstudie Framtida arena, bilaga 1. Även nödvändiga infrastrukturkonsekvenser måste beskrivas och kostnadsanalyseras. Om ersättning av befintliga anläggningar kommer att behövas, måste detta behandlas i analysen, liksom möjligheter till och behov av andra byggrätter i anslutning till arenan och vilka exploateringsintäkter detta kan ge.

Denna rapport har sammanställts av Ulf Moback stadsbyggnadskontoret, Magnus Ståhl, trafikkontoret har varit behjälplig med trafikavsnittet och Ann-Sofie Jeppson, fastighetskontoret med avsnittet möjliga byggrätter.

Tre alternativ har föreslagits i Framtidens förstudie:

- Valhallabadet
- Burgården
- Valhalla idrottsplats

Nollalternativ eller annan lokalisering i staden har inte ingått i uppdraget.

Arbetet har skett genom en avstämning mot kommunens budget 2013, de lokala miljö kvalitetsmålen, samt en workshop om sociala konsekvenser. Trafikkontoret har räknat på kostnader för infrastruktur och Fastighetskontoret har räknat på eventuella byggrätter.



2. Avstämning mot Budget 2013

Att förebygga sociala problem

- Göteborgarnas livschanser ska utjämnas
- Tidigt förebyggande och rehabiliterade insatser ska öka när det gäller barn och unga samt vuxna med missbrukarproblem

En förstärkning av evenemangsområdet innebär att vardagsidrott, bad eller skola får omlokaliseras. Arenan med sitt arenatorg innebär om det lyckas att området kompletteras med pubar och restauranger med spriträttigheter. Eftersom arenan i sig inte är en lönsam affär är ambitionen att få arenabesökaren att stanna kvar så länge som möjligt och lägga sin konsumtion här. Lokalisering till Burgården är sämst i detta fall eftersom en stor del av de ungdomar som går här siktar på en praktisk utbildning som ger jobb inom hotell och restaurang. Å andra sidan innebär förstärkningen med fler restauranger med mera att arbeten kommer att erbjudas för samma kategori. En utbyggnad av restaurangen Tintorama är en möjlighet om anläggningen inte förläggs till Burgården

Mångfald integration och nationella minoriteter

- Integrationen mätt utifrån integrationsstyrkortets strategiska områden ska öka

Se ovan med kompletteringen att Valhallabadet utgör en mötesplats för olika grupper på lika villkor och att Burgårdsgymnasiets upptagningsområde är elever från hela staden. En lokalisering till Valhalla IP medför minst negativa konsekvenser för målet.

Jämställdhet

- Jämställdheten i stadens verksamheter ska öka

En arena med en stor andel sportevenemang för elitidrott såsom hockey med mera är ingen fördel för jämställdheten. Valhalla IP är damfotbollklubbens Gbg/Kopparbergs hemmaplan

Folkhälsa

- Skillnaderna i hälsa mellan olika socioekonomiska grupper och delar av Göteborg ska minska
- Barns fysiska miljö ska bli bättre

I skisserna finns inget som pekar på en satsning på barns fysiska miljö. Lokalisering till Burgården medför att ett skolområde och en förskola slås ut. Det har pratats om att förlägga förskolan i så fall till Bergakungens tak, men trafikmatningen dit upp är komplicerad och kräver ny detaljplan, där en plats avsedd för allmänheten försvinner. Badet med idrottshallar är en viktig mötesplats och även väsentlig för folkhälsan för många olika grupper. Idrottshallarna som är kraftigt slitna skulle möjligen kunna förläggas längre norrut i området, vilket vore en fördel för Katrinelunds idrottsgymnasium. Badet är slitet likaså och kräver om det ska ligga kvar ett omfattande periodiskt underhåll. Diskussion har förts om att flytta badet ur området och bygga nytt på annan central plats i staden. Det kräver likaså en ny detaljplan vilket gör det svårt att undvika kraftiga störningar för badet. Arenan i sig med sitt arenatorg är troligen ingen barnvänlig miljö. En möjlighet kan vara att använda grusplanerna vid Katrinelunds landeri för ett modulsystem som lek område, som skulle kunna flyttas undan när ytorna krävs för träning eller uppställning. Lokalisering till Valhallabadet innebär att förskolan kan ligga kvar initialt men flyttas på sikt, när arenatorget får sin gestaltning. Storleken på arenan utgör en barriär för området. Redan i dagens läge är kontakterna mellan

Gårda och centrala staden begränsade. Av framtagna skisser visas inte hur arenabygget kan bidra till att öppna upp stadsrummet och bidra till att bygga stad av området. Lägena på Valhallabadet respektive Valhalla idrottsplats kan innebära en försämring av gång-cykelstråket utefter Mölndalsån beroende på den arkitektoniska utformningen. Att gå/cykla i ett smalt stråk utefter en hög sluten byggnad eller ett staket som vid Nya Ullevi kan upplevas otryggt

Utbildning och kunskap

- Skolan ska öka barns och elevers möjligheter att inhämta och utveckla kunskaper, förmågor och värden
- Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som mellan olika skolor

Lokalisering till Burgården är sämst för detta mål. Utbildningsförvaltningen räknar med att 2016 är det brist på skolplatser i Göteborg

Rik fritid för unga

- Unga göteborgares möjligheter till en rik och meningsfull fritid ska öka

Arenan med sina kringarrangemang har inte barn och unga Göteborgare som primär kundkategori. Däremot utgör badet med idrottshallarna en samlingsplats där även unga erbjuds en aktiv fritid. Minimerande åtgärd kan vara att förlägga idrottshallarna norrut efter Mölndalsån. Lokalisering till Valhalla IP är minst negativt för detta mål. Actionparken är idag en viktig mötesplats och entréerna till den bör förstärkas. Här finns en möjlighet att förstärka södra entrén om arenan förläggs till Valhallabadet. Lägen norr om Valhallagatan innebär ingrepp i Burgårdsparken.

Unga ska påverka

- Unga göteborgare ska ges ökade möjligheter att påverka frågor som rör dem

Den korta tiden för anläggningens genomförande och tre låsta lägen för arenan kommer att innebära att det blir svårt att ha några reella dialogprocesser.

Äldre göteborgare

- Äldres inflytande över sin vardag ska öka

Se ovan. Byggnation, trafik vid evenemang och arenatorg som är aktivt in på småtimmarna kommer att vara störande för boende i Gårda. Här finns i bostadsrättsföreningen Tornet i kvarteret Nornan 125 lägenheter för 55+. Många äldre äter lunch på Tintorama, möjlighet för att på dagtid kunna äta näringsriktig prisvärd lunch bör finnas i anslutning till arenatorget. Valhallabadet nyttjas flitigt av många äldre.

Göteborg tar ansvar för klimatet

- Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en klimatneutral stad

Avsikten är att öka antalet evenemang vilket i sig medför ett ökat trafikarbete. Samtliga lägen är placerade nära bra kollektivtrafikknutpunkt vid Korsvägen. Läget vid Valhallabadet erbjuder enklast möjlighet att nå anläggningen klimatskyddat från Korsvägen. Lokalisering norr om Valhallagatan gör att barriären mellan Gårda och staden kan förstärkas ytterligare om detta ska ske i markplan. Dessa förbindelser gör att området vänder sig inåt, gott stadsliv försiggår till stor del utomhus.

Bostad för alla

- Staden ska möta göteborgarnas bostadsbehov

Byggnadsnämnden tog 2010 följande inriktningsbeslut i anslutning till programmet för Gårda.

Att fler bostäder måste till i Gårdaområdet med förtätning är dock ett självklart mål i framtida arbete. I översiktsplanen anges att innerstaden ska förtätas, och fler bostäder måste till i centrala staden. Denna inriktning ligger fast. De parkeringsplatser som finns inom aktuellt område kan då frigöras på lämpligt sätt för exempelvis bostadsbyggande, såsom planen gällande Valhallabadets parkeringsplats. Fler gårdsgator kan komma till och en grönare miljö kan utformas in mot centrala staden. Gårdas utveckling måste också vara föremål för en bred samhällsdiskussion. Det är också viktigt att den historiska stadsbilden i Gårda vårdas – och att programförslaget ger ökade förutsättningar för att utveckla övriga delar av Gårda och utveckla samt bevara landshövdingehusen i området. Det är av stor vikt att kulturhistoriska aspekter värderas i arbetet, likväl tillgången på hyresrätter i olika prislägen i centrala staden.

Placering av ny arena med tillhörande arenatorg i området innebär en begränsning i möjligheten att bygga bostäder. Teoretiskt är alternativet med arenan på Valhalla IP sämst i detta avseende. Men reellt innebär samtliga alternativ en begränsning för framtida bostadsbyggande.

Risken för störningar från trafik och nöjesliv är uppenbar för befintliga bostäder i Gårda öster om ån.

Delar av Burgården ligger i bevarandeprogrammet. Valhallabadet anses som en tidstypisk anläggning som borde skyddas.

Resurshushållningen ska öka

- Resurshushållningen ska öka

Placering på Burgården, en specialbyggd relativt ny skola för restaurang och hotellutbildning, är sämst ur denna aspekt. En rivning av Valhallabadet kan ge möjlighet att bygga ett nytt funktionellt bad någon annanstans. Idrottshallarna anses som uttjänta och behöver i vilket fall ersättas. Lokalisering norr Valhallagatan innebär en större byggnadsvolym eftersom en del av samordningsvinsterna med Svenska Mässan uteblir. Till Burgårdens fördel hör att grundläggningkostnaden är lägre (c:a 400 miljoner kronor) eftersom den ligger på berg.

God stadsmiljö och trafik för tillgänglighet

- Det hållbara resandet ska öka

Samtliga lägen är placerade nära en bra kollektivtrafikknutpunkt vid Korsvägen. Lägena vid Burgården och Valhallabadet ger större möjligheter att få till stånd ett klimatskyddat gångstråk från Korsvägen än vad läget på Valhalla idrottsplats medför. Utformningen av ett sådant klimatskydd avgör om man får ytterligare en barriär mellan Gårda och staden.

Bevara den biologiska mångfalden

- Den biologiska mångfalden ska främjas

Läget vid Burgården respektive Valhalla idrottsplats innebär ingrepp i Burgårdsparken. Läget på Valhallabadet och Valhalla IP beror på vilka skydds zoner som återstår till Mölndalsån. I ån finns den rödlistade knölnaten.

Näringsliv och turism

- Göteborgarnas näringslivsklimat ska förbättras

Samtliga förslag stärker evenemangsstaden i Göteborg. Ett läge på Burgården eller Valhallabadet har bättre möjlighet att annonsera sig ut mot omgivningen än läget på Valhalla idrottsplats. De två förstnämnda lägena har också bättre förutsättningar att samverka med Svenska Mässan, där Valhallabadet är bästa läget. Möjligheten att skapa ett arenatorg som en öppen mötesplats är bäst i Burgårdsalternativet och sämst vid lokalisering till Valhalla idrottsplats.

Byggande av ny arena kan vara en del i att stärka varumärket Göteborg, men det krävs en delaktighet från medborgarna i byggande av varumärken.

Arbetsmarknad

- Arbetsmarknadsinsatser för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka

Icke alternativskiljande. En ny arena med tillhörande arenatorg kan ge förutsättningar för att skapa såväl kvalificerade som icke kvalificerade arbeten. Arenan i sig kan locka en del nya företag till Göteborg.

Kultur

- Tillgängligheten till kultur ska öka

Icke alternativskiljande.

Personal

- Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska minska

Icke alternativskiljande.

Upphandling

- Upphandling av tjänster med social hänsyn ska öka

Icke alternativskiljande.

3. Ur översiktsplan respektive byggnadsnämndens inriktningsdokument

Attraktiv stadsmiljö

En attraktiv stadsmiljö kännetecknas av komplexitet med blandning av funktioner, en visuell mångfald och möjligheter till möten mellan människor. Blandstad eftersträvas både vid omvandling av de centrala förnyelseområdena och vid komplettering av övriga områden. Människors möjligheter att röra sig och vistas i stadsrummen ska vara utgångspunkten i planeringen. Tillkommande bebyggelse ska berika staden och komplettera omgivande bebyggelse på ett tilltalande sätt

Översiktsplan för GBG antagen av KF 20090226

Samtliga förslag innebär att evenemangsanläggningar ökar i området, blandning av funktioner minskar. Minst påverkan har Valhalla idrottsplats på detta mål. Hur anläggningen med kringaktiviteter utformas får visa hur mycket blandning som kan åstadkommas. Ur ett hela staden perspektiv blir en placering av en arena i området oavsett lokalisering en förstärkning av barriäreffekterna mellan Gårda och centrala staden. Arenan, dess kringaktiviteter och den omgivande bebyggelsen bör utformas för att öppna upp miljön, koppla den till sin omgivning och skapa en så blandad stadsmiljö som är möjligt. Aktiva bottenvåningar med publika verksamheter i en arenabyggnad är en viktig förutsättning för att nå dessa mål. I det fortsatta arbetet bör det övervägas om och hur området kan kompletteras med byggnader som inte är evenemangsbundna utan bidrar till vardagslivet i området. Även parkmiljö och grönska är viktiga inslag. Burgårdsparken har idag en fin identitet och är välanvänd liksom promenadstråket längs ån. Omsorgen i utformningen mot ån är viktig så att promenadstråket upplevs tryggt och tilltalande och så att påverkan på åmiljön och störningar för boende på andra sidan ån minimeras.

Hållbar utveckling i tre dimensioner

Göteborg ska vara en stad för barnen, en stad som kännetecknas av trivsel, trygghet och medmänsklighet. Göteborgarnas behov ska vara vägledande för all stadsplanering och stadsutveckling. Varierande bebyggelse och olika upplåtelseformer bidrar till jämställdhet och integration. Vi bygger den blandade staden där närheten mellan bostäder, arbetsplatser, kultur- och affärsliv skapar attraktiva miljöer.

Mål och inriktningsdokument BN, FN, TN

Inget av alternativen stödjer blandstadstanken. Minst ingrepp innebär en lokalisering på Valhalla idrottsplats. Samtliga placeringar innebär en förstärkning av evenemangsområdet och att vardagsliv tas bort från området.

4. Utvärdering i tabellform (Budget 2013, översiktsplan och byggnadsnämndens inriktningsdokument)

Valhalla idrottsplats	Valhalla badet	Burgården	
-	--	--	Förebygga sociala problem
-	--	--	Mångfald Integration Nationella minoriteter
-	--	--	Jämställdhet
--	--	--	Folkhälsa
--	--	---	Utbildning o kunskap
-	--	--	Rik fritid för unga
-	-	-	Unga ska påverka
-	-	-	Äldre Göteborgare
-+	-++	-+	Göteborg tar ansvar för klimatet
-	-	-	Bostad för alla
-	+	--+	Resurshushållning ska öka
-	++	+	God stadsmiljö och trafik för tillgänglighet
-b	b	-	Bevara den biologiska mångfalden
+	+++	++	Näringsliv och turism
++	++	++	Arbetsmarknad
0	0	0	Kultur
0	0	0	Personal/Upphandling
-b	--b	--b	Attraktiv stadsmiljö
-b	--b	--b	Hållbar utveckling i tre dimensioner

-/b kan ge negativa konsekvenser men beror på hur frågan löses i stort o smått
 0 Neutralt mellan alternativen

5. Avstämning mot lokala miljömål

Bara naturlig försurning

Aktuellt för kväveoxider som har koppling till trafikens utsläpp. Samtliga alternativ ligger i ett kollektivtrafikhärläge, vilket medför att persontrafiken kan minimeras. Vid transporter av gods till evenemang kommer lastbilstrafik att öka.

Begränsad klimatpåverkan

Minskning utsläpp av koldioxid har koppling till trafikens utsläpp och energianvändning i byggnader. Se ovan.

Rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker

Ej aktuellt för denna studie.

Ett rikt växt och djurliv

Alternativen Valhalla idrottsplats och Valhallabadet kan medföra att frizonen vid ån minskas. Alternativen Valhalla idrottsplats och Burgården innebär påverkan på Burgårdsparken. Den rödlistade knölnaten finns i Mölndalsån.

Frisk luft

Partiklar, kväveoxid, kolväten mm

Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid har redan idag överskridande i Gårda. En ökad trafik spär på detta.

Övrigt se bara naturlig försurning.

Giftfri miljö

Neutralt för de tre alternativen.

God bebyggd miljö

Bebyggelse, grönområden och andra offentliga platser samt transporter ska samverka till en god stadsstruktur.

Valhalla idrottsplats ligger minst exponerat från omgivningen. En byggnad här kan innebära att grönyta minskas. Valhallabadet kan innebära att åmiljön påverkas negativt. Valhallabadet och idrottshallarna är slitna och behöver renoveras för att vara funktionella om de ska ligga kvar i området.

Burgården annonserar sig mot omgivningen och skulle kunna vara ett tillskott till miljön. Samtidigt ingår de östra delarna av Burgården i bevarandeprogrammet. En lokalisering hit skulle medföra negativa ingrepp i parken. Dagens Burgården bidrar till blandningen i området och är ett trevligt inslag i stadsbilden. Specialbyggd som restaurangskola, relativt ny och innebär en stor investering att ersätta med en ny.

Minst 90% av Göteborgs invånare har senast år 2020 en ljudnivå utomhus vid bostad som understiger 60 dBA ekvivalentnivå vid utsatt fasad. Minst 95% av stadens förskolor och grundskolor har senast 2020 tillgång till lekyta med högst 55 dBA ekvivalentnivå. Samtliga stadsparkar har senast år 2020 nivåer som ligger under 50 dBA ekvivalentnivå på större delen av parkytan.

Vid evenemang kommer trafiken i östra Gårda att öka vilket riskerar ge överskridanden av bullervärdena.

Grundvatten av god kvalitet

Ej aktuellt för denna studie.

Hav i balans och en levande kust och skärgård

Ej aktuellt för denna studie.

Ingen övergödning

Källor luftutsläpp från vägtrafik och industri

Bräddningar avloppsvatten

Lokalt omhändertagande dagvatten

Se bara naturlig försurning.

Lokalt omhändertagande ej aktuellt för området, däremot skulle det gå att arbeta med fördröjning av dagvattnet genom perkolationsmagasin (stenkistor)

Levande sjöar och vattendrag

Status ej försämrats, vattendirektivet

Tillgängligheten för friluftssändamål ökas samtidigt som biologisk och kulturhistorisk mångfald bevaras och utvecklas.

Lokalisering till Valhalla idrottsplats och Valhallabadet kan innebära en försämrad tillgänglighet till Mölndalsån.

Levande skogar

Ej aktuellt för denna studie.

6. Utvärdering i tabellform (lokala miljömål)

Valhalla idrottsplats	Valhalla badet	Burgården	
--	-	-	Bara naturlig försurning
--	-	-	Begränsad klimatpåverkan
n	n	n	Rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker
--	-	--	Rikt växt- och djurliv
--	-	-	Frisk luft
n	n	n	Giftfri miljö
-	- +	- +	God bebyggd miljö
-	-	-	Stadsstruktur
-	-	-	Buller
n	n	n	Grundvatten av god kvalitet
n	n	n	Hav i balans och levande kust och skärgård
--	-	-	Ingen övergödning
-	-	n	Levande sjöar och vattendrag
n	n	n	Levande skogar

7. Frågor som diskuterades vid workshop social konsekvensanalys

En workshop med bred representation genomfördes för att fånga in synpunkter att ta i beaktande vid den fortsatta planeringen. Många synpunkter kom fram vid denna övning som utgick från den av stadsbyggnadskontoret utvecklade matrisen för sociala konsekvenser. Här följer en sammanställning av synpunkterna utifrån begreppen sammanhållen stad, samspel, vardagsliv, identitet samt hälsa och säkerhet.

Deltagare var:

Axel Peterson
Idrott och förening

Malin Michaelsson
SDF Centrum

Annika Strandberg
SDF Centrum

Annika Lekman
SDF Centrum

Anne Söderberg
Lokalsekretariatet

Anette Lindgren
Stadsmuseet

Lars Jonsson
Stadsmuseet

Stefan Öhman
Utbildningsförvaltningen

Rune Elofsson
SBK

Ulrika Lundquist
SBK

Hans Linderstad
Stadsledningskontoret

Therese Brusberg
GBG & Co

Lars-Erik Gustafson
Got event

Patrik von Corswant
Framtiden

Ulf Moback
SBK

Samtalsledare
Bernard le Roux
S2020

Vanja Larberg
S2020

Noteringar
Karin Börjesson
SBK

Sammanhållen stad

- Valhallabadet och gymnasieskolorna som mötesplatser har viktiga funktioner i att skapa en sammanhållen stad – sociala mötesplatser.
- En arena kan göra det svårt att skapa ett sammanhang mellan Valhallabadet – Gårda – Heden och resten av staden. Arenan blir en barriär, dels då den är storskalig, dels att den är ”öde” då det inte är några evenemang.

- Viktigt att göra en stad av det och inte ett område. Öppna upp och göra det till en stadsdel, integrera den med det som finns runt om. Inte bara funktionell barriär utan även social barriär.
- Gigantiska områden för Gårdabor att ta sig över när de ska hem – otryggt, blåsigt, mörkt.
- Höjd säkerhet? Skyddsavstånd? Vad bjuder arenan på när de inte är evenemang?
- Ekonomiska konsekvenser för staden som helhet. Om vi satsar på arenan orkar vi inte lyfta andra områden. Bör redan relativt attraktiva stadsdelar satsas på ännu mer eller bör de mindre attraktiva komma upp i attraktivitet och användnings nivå? Utredningar görs för att fylla på redan attraktiva stadsdelar. Hur reagerar de som bor i de mindre attraktiva områdena när inte staden inte satsar där?
- Vi behöver mycket pengar för att underhålla det som finns där idag. Lägg de 800 miljonerna och lyft någon annan stadsdel med ett nytt bad.
- Valhallagatan är idag en smal gata jämfört med Berzeliigatan. Utforma dessa lika och förläng stråket till Gårda. Barriär idag, man kan inte röra sig igenom – ingen kvarttersstruktur eller småskalighet.
- Så länge staden äger kan vi styra arenan och göra den till en del i ett stadsbygge.

Samspel

- Hur ger vi energi till stadsdelen när arenan inte används? Arenan får inte bli tärande.
- Hur inbjuder man området för fler och inte bara för sport - musikintresserade?
- Hur interagerar detta område med Avenyn? Kommer inte arenapubliken liksom idag att snabbt ta sig från området när evenemanget är slut och bege sig ut i staden? Det innebär att det inte kommer att vara liv och rörelse i området när det inte är evenemang. En arena bär inte sig själv ekonomiskt, konsumenten måste hållas kvar kring arenan, omkringliggande aktiviteter ger plus.
- Å andra sidan: om arenatorget lyckas kommer det då att medföra att Avenyn dräneras på kunder?
- Var finns alla människor som ska befolka våra miljöer? Detta i såväl den befintliga staden, den planerade Älvstaden och nu ett arenatorg med liv och rörelse.
- Valhallabadet har en publik som kommer från hela staden.
- Burgården och Munkebäcksgymnasiet är inte bara gymnasium utan innehåller även vuxenutbildning, restauranger, frisör, bageri och är en stor arbetsplats med elever från hela staden och regionen.
Vad händer med det fria gymnasievalet? Idag är skolan en plats lätt att nå .
Gymnasierna kan äventyras om de flyttas från knutpunkterna för kollektivtrafik och därigenom tappar de stora delar av sina upptagningsområden.

Vardagsliv

- Burgårdens elever, och även de närliggande gymnasieskolorna, samspelar med och är beroende av Valhallabadet och idrottshallarna. Om dessa rivs måste de ersättas. Annars förlorar Katrinelund sin kvalitet som idrottsgymnasium.
- 2016 beräknar utbildningsförvaltningen att antalet barn i gymnasieålder ökar igen. Därför olämpligt att ta bort alla utbildningsplatser på Burgården.
- Valhallabadet är idag en tydlig symbol för vardagslivet hos barn, elever, vuxna, pensionärer. Här möts alla på samma plats, under samma tak. Att den har en viktig roll i vardagen gör att området blir levande, från morgonen till sen eftermiddag.
- Hur påverkas vardagslivet som pågår på platsen idag? Idag har Valhallabadet ½ miljon besökare, Idrottshallarna ½ miljon besökare och Burgården ½ miljon besökare. Dessa

människor bidrar till liv och rörelse i området när det inte är evenemang. Dessutom är de av en annan kategori än en evenemangspublik och bidrar till blandningen av människor i området. Idag är både Burgårdsgymnasiet och Valhallabadet verkliga mötesplatser för många olika människor från hela staden.

- Om en arena byggs låt den samverka och utnyttjas med andra verksamheter i staden. Mångfunktionell. Går det att samutnyttja med andra funktioner som inte nödvändigtvis är arenaberoende men som skulle kunna bidra till en variation i området och bidra till att möjliggöra möten mellan olika människor? Vilka vardagslivsfunktioner kan etableras runt en arena?
- Att ha en arena i staden gör att hela evenemangsupplevelsen kan upplevas inom nära avstånd.
- Vad som saknas i området är bostäder. Hur ska vi integrera arenan där om vi vill ha bostäder i området också? Underskott på förskoleplatser inom stadsdelen idag, en förskola får rivas om arenan placeras på Burgårdssidan.
- Cirka 150 tillställningar kommer arenan hålla per år. Hur många av dessa är stora evenemang som drar en stor publik och klarar av att skapa ett folkliv runt hela området? Kan ett vardagsliv skapas runt arenan? Kommer göteborgare klara att skapa ett nytt centrum där? På vilket sätt i så fall? Var finns alla människorna som behövs till detta?
- Det som behövs när staden har vardag hänger inte ihop med vad som behövs när staden har evenemang. Arenan innebär stora konsekvenser för boende i närområdet genom att arenaområdet inte kommer att tillföra något som underlättar det dagliga livet.
- De som bor i centrum vill ha grönska där man kan koppla av. Parken har idag en fin identitet och är välanvänd. Även viktig att bevara då staden blir allt tätare. – blir en viktig oas i staden och för de boende, även för skol och förskoleverksamheterna i området. Idag finns det även ett befintligt promenadstråk längst med ån. Detta stråk är viktigt att bevara så de olika delarna i staden hänger samman. Om en arena byggs kan stråket runt den blida en barriär – öde, storskalig mm. Idag är dock stråket lite otryggt.
- Kommer vara två stora ödesplatser när Västlänken/Korsvägen och arenan byggs. Tar lång tid innan det blir något helt av det.
- Publiken på de sportevenemang på elitnivå som idag sker på Skandinavium består till stor del av män med goda ekonomiska resurser. Är det ett steg mot ökad jämställdhet och jämlikhet använda av stadens resurser till en ny arena för denna grupp? Arenan kostar att besöka och är på så sätt inte en plats för alla. Vilken roll har arenan? En arena är inte något för yngre barn utan vuxet sällskap.
- Positivt med lokalisering nära Korsvägen eftersom det ger förutsättningar att åka kollektivt till evenemang.

Identitet

- Borde vara en bättre ordning att ha en strategi för evenemangsstråket antagen kommuncentralt innan det planeras för ytterligare en arena med arenatorg.
- Hur skapas den regionala identiteten, hur känner man tillhörighet till evenemangsstråket? Gör Göteborgarna involverade och stolta för sin nya arena. Låt dem vara delaktiga i planeringen.
- Valhalla har en fin identitet, - folkhälsa och aktiviteter. Väl etablerad institution för invånarna i staden. Det tar tid att skapa en ny, lika stark laddad institution, på ny lokalisering. Detta kräver att människornas ”mentala kartor” och beteende måste ändras. Dock kan en ny etablering fånga upp fler, nya människor som idag inte kan identifiera sig med Valhallabadet och centrum.
- Burgårdsgymnasiet viktig för identitetsbygge hos unga, skolans placering mitt i staden hjälper ungdomarna att skapa tillhörighet till staden.
- Burgården används av stadens alla invånare. Tintomara, restaurangen, en samlingspunkt. Kan även fungera vid ett nytt arenatorg.
- Inte bara ta ställning till arena utan hela evenemangsstråket för att utveckla det på rätt sätt. Stor förändring i vardagen för de som brukar platsen idag. Blir en ny stadsdel med stort nytt innehåll.
Områdets karaktär kan förändras.
- Möjligheterna till identitet. Är bara en identitet när evenemanget sker. Arenatorget kan vara bra ha när evenemanget inte används.
- Hitta pusselbitar i etableringen så att alla i Göteborg gynnas och exploateringen går hem hos alla.
- Evenemangsstråket är centrums industriområde – dödar stadslivet. Arena någon annan stans? Våga testa den tanken också! Bör en arena ligga i en trång tät miljö när den kräver mycket transporter? Då Scandinavium byggdes låg det i ett sunkigt område. Kanske ska söka nytt område som har de fördelar som fanns när Scandinavium byggdes.
- Hotell – arena – allt på samma plats – detta säljande näringskonceptet blir unikt. Viktig del i profilen.
- De gröna och vattnet förstärk det så du kan inbjudas till området utan att köpa biljett. Skapa en identitet och användbarhet som inbjuder till fler. Exemplet i Barcelona där konstmuseets entré approprierades av skateboardåkare.
- Mycket bra annonsläge. Stärker Göteborg som evenemangsstad med närheten och aktiviteterna runt om som erbjuds. Men ska vi bygga för besökarna eller ska vi bygga för stadens vardagliga brukare?

Hälsa och säkerhet

- Valhallabadet är en viktig punkt för folkhälsan i centrum, och även för staden.
- Människorna vet om *att* och *var* den finns – vilket är tryggt. Även en viktig plats för idrotten i centrum. Andra idrottsarenor centralt är oftast stängda och reglerade.
- Vilka ungdomar har godkänt i Idrott och hälsa när de inte finns badhall? (exemplifierat Biskopsgården mm).

8. Kostnader för gator och broar

De olika alternativen ger en marginell skillnad i kostnader för nya gator och broar. Istället är det vilken ambitionsnivå som önskas nås som ger skillnader. Totalkostnad för Valhallabadet 161 Mkr, för Burgården 169 Mkr och för Valhalla IP 152 Mkr (i detta fall är arenatorget en gångfartsgata). I samtliga beräkningar ingår 2 nya körbara broar över ån samt 2 nya gångbroar.

En förutsättning för att åstadkomma ett bilfritt arenatorg är att kunna mata trafiken från Levgrensvägen ner mot Valhallagatan. Trafiken kan sedan gå via befintlig bro över Mölndalsån ner mot Ävägen för att sedan mynna ut i Örgrytevägen. En trafikmatning genom Gårdas Fabriksgata är olämplig beroende på kapacitet och störningar för fastigheter, boende och kontor i denna del. Denna nya gata medför ingrepp i grusplanerna norr om Valhalla idrottsplats. Vid den senare finns redan idag en asfalterad gata öster om den samma som kan användas för denna förbindelse. För att kunna exploatera dessa ytor krävs tillgänglighet med ny gata. Exakt placering av denna väg i öst- västlig riktning, om den ska komma till, får den vidare planeringen visa. Den kan byggas som en breddning av befintlig cykelbana eller någonstans i snittet in mot berget. Lösningen kräver också en ombyggnad av korsningen Skånegatan – Levgrensvägen.

Trafikkontorets bedömning är att kurvaturen på Ävägen vid Fokushuset klarar 24 meters lastbilar samt att gångbron mellan Focus och Svenska Mässan har tillräcklig höjd för att klara lastbilar och bussar. Ny bro mellan över ån mellan Mässan och Scandinavium ingår i beräkningen. Den behövs för att minimera trafik på Valhallagatan.

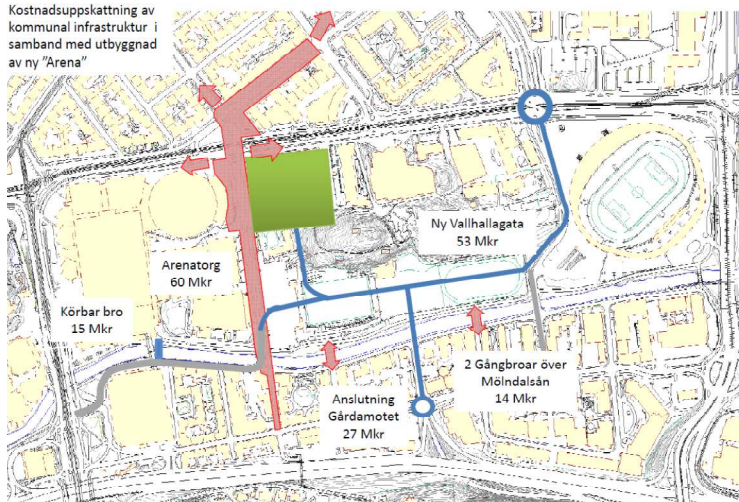
Från Got event och Svenska Mässan har framförts önskemål om att mata trafiken till anläggningarna norr om Fokushuset via Underåsgatan. Detta alternativ är betydligt mer komplicerat eftersom nivåskillnaden är kraftig och trafiken kommer direkt in på bostädernas entréer. Detta alternativ är tekniskt besvärligt är svårbedömt kostnadsmässigt och om det över huvud taget är möjligt kommer det att ta lång tid att bygga.

I anslutning till ombyggnad av Korsvägen kan det eventuellt finnas möjlighet att åstadkomma viss bussparkering. Här kommer också Södra Vägen norrut att stängas för biltrafik. Biltrafik kommer att gå under mark vid passering av Korsvägen och ledas från Örgrytevägen mot Skånegatan. Detta innebär att biltrafik på Berzeliegatan kommer att bli dubbelriktad. Arenatorgets förlängning bör därför bli Sten Sturegatan upp mot Heden.

Alternativet är att ha kvar dagens trafiklösning med biltrafik på Valhallagatan. Nackdelen är givetvis att tankarna om arenatorg blir svårare att uppfylla och förbindelsen för gående mellan Gårda och Centrala staden blir sämre, samt att komplettering med idrottshallar norr om idrottsplatsen eller komplettering med kontor blir svår att uppfylla här eftersom dessa funktioner inte går att trafikmata.

Om dagens trafiklösning ska behållas så bedöms investeringen med en ny bro över ån vid Fokushuset samt ett körbart arenatorg till 75 miljoner kronor.

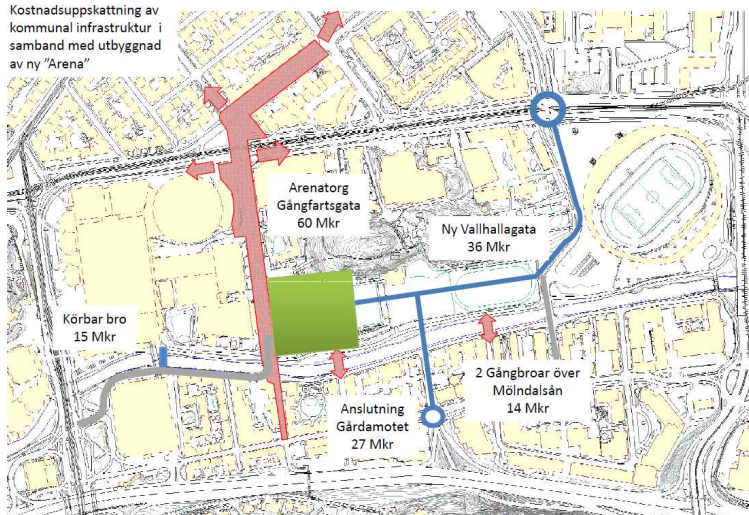
Kostnadsuppskattning av kommunal infrastruktur i samband med utbyggnad av ny "Arena"



Totalkostnad 169 Mkr (2013-02-21)

Alt
Burgården
169 Mkr

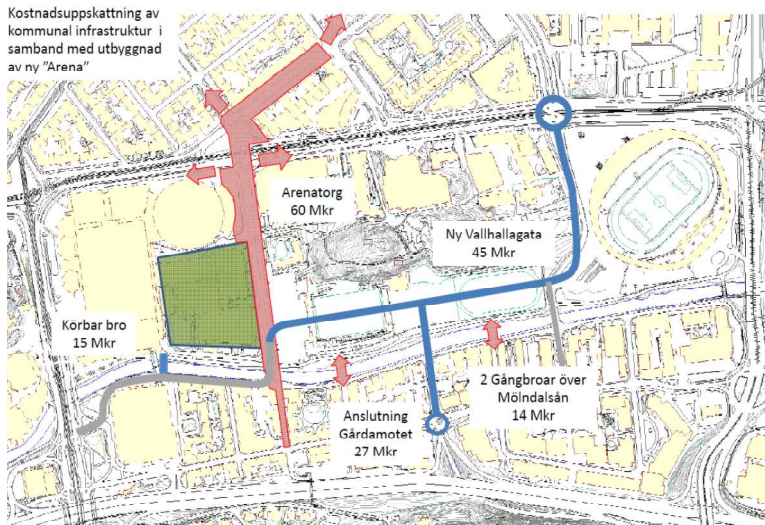
Kostnadsuppskattning av kommunal infrastruktur i samband med utbyggnad av ny "Arena"



Totalkostnad 152 Mkr (2013-02-21)

Alt
Valhalla IP
152 Mkr

Kostnadsuppskattning av kommunal infrastruktur i samband med utbyggnad av ny "Arena"



Totalkostnad 161 Mkr (2013-02-21)

Alt
Valhalla-
badet
161 Mkr

9. Möjliga byggrätter

Utifrån förstudien går att utläsa en byggnation på cirka 100 000 kvadratmeter bruttoarea. Fastighetskontorets bedömning av marknadsvärdet ligger i intervallet 500 – 700 miljoner kronor.

Om arenan placeras på Valhalla idrottsplats minskas möjligheten till byggnation till 30 000 kvadratmeter bruttoarea. Marknadsvärdet bedöms till strax under 200 miljoner kronor.

Om Scandinavium eventuellt rivs ger beräkningen cirka 30 000 kvadratmeter bruttoarea marknadsvärdet är cirka 100 – 135 miljoner kronor.

10. Sammanfattande slutsatser

Rekommendation

Om arenan ska förläggas enligt något av de tre förslagen anser kontoret att Valhallabadet är det bästa. Detta eftersom det ger bäst samband med Svenska Mässan vilket har varit ett tungt vägande skäl i de tidigare utredningarna. Det är viktigt att utformningen mot ån görs så att gångstråket utefter ån upplevs som tryggt och tilltalande samt att påverkan på åmiljön och störningar för de boende på andra sidan ån minimeras. Ur översvämningssynpunkt bör öppningar i huset ligga på minst + 2,8 – 3 m.

Alternativet Burgården innebär trots en lägre grundläggingskostnad att bevarandebidraget förloras för de äldre delarna samt att en för hotell och restaurang specialbyggd nyligen uppförd skola rivs. Här blir det också ingrepp i Burgårdsparken och daghemmet påverkas direkt. Kontakterna med Svenska Mässan blir sämre eftersom avstånden ökar.

Alternativet Valhalla IP innebär minst ingrepp i befintliga strukturer. Till förslaget fördelar hör också att badet kan ligga kvar i området. Nackdelarna med detta alternativ överväger dock. Till dessa hör dålig annonsering in mot staden i övrigt skymd bakom ett berg, ingrepp i Burgårdsparken, sämst kontakt med Svenska Mässan, risk för kraftig barriärverkan tvärs Valhallagatan när denna kontakt ska åstadkommas, förskolan rivs omgående, andel ytor för fotbollsträning och spel minskas, efterfrågan på dessa kommer att öka när delar av Heden exploateras, placerat mitt för bostadsrättsföreningen för 55+ i kvarteret Nornan störst risk för störningar för dessa boende.

Normalt vid konsekvensbeskrivning ska nollalternativ, vilket i aktuellt fall är ett upprustat Scandinavium beskrivas, samt även andra alternativ. Det har redan beslutats via förstudie och kommunstyrelsens uppdrag för projektet att de alternativen inte är aktuella.

Risker

Tidsplanen är en stor risk. För att klara invigning 2021 krävs att detaljplaneprocess och projektering går omlott. Alla tre placeringarna innebär att befintlig verksamhet måste flytta. Det måste till nya lokaliseringstudier och nya detaljplaner för verksamheter som omlokaliseras. Provisoriska lösningar på flera år är sannolikt.

Trafikmatning till och från leden är komplicerad i aktuellt område, detta oberoende av alternativ. Boende i Gårda kan uppleva störande ljud från trafikmatning till arenan med dess kringverksamheter och från folkliv på arenatorg.

Arenan pressas in med skohorn i ett redan existerande område. Framtida utbyggnadsmöjligheter för arenaverksamhet är därmed problematiska. Morgondagens krav kan se annorlunda ut än dagens. Flexibiliteten är därmed låg för framtida förändringar av arenan med dess kringverksamheter.