

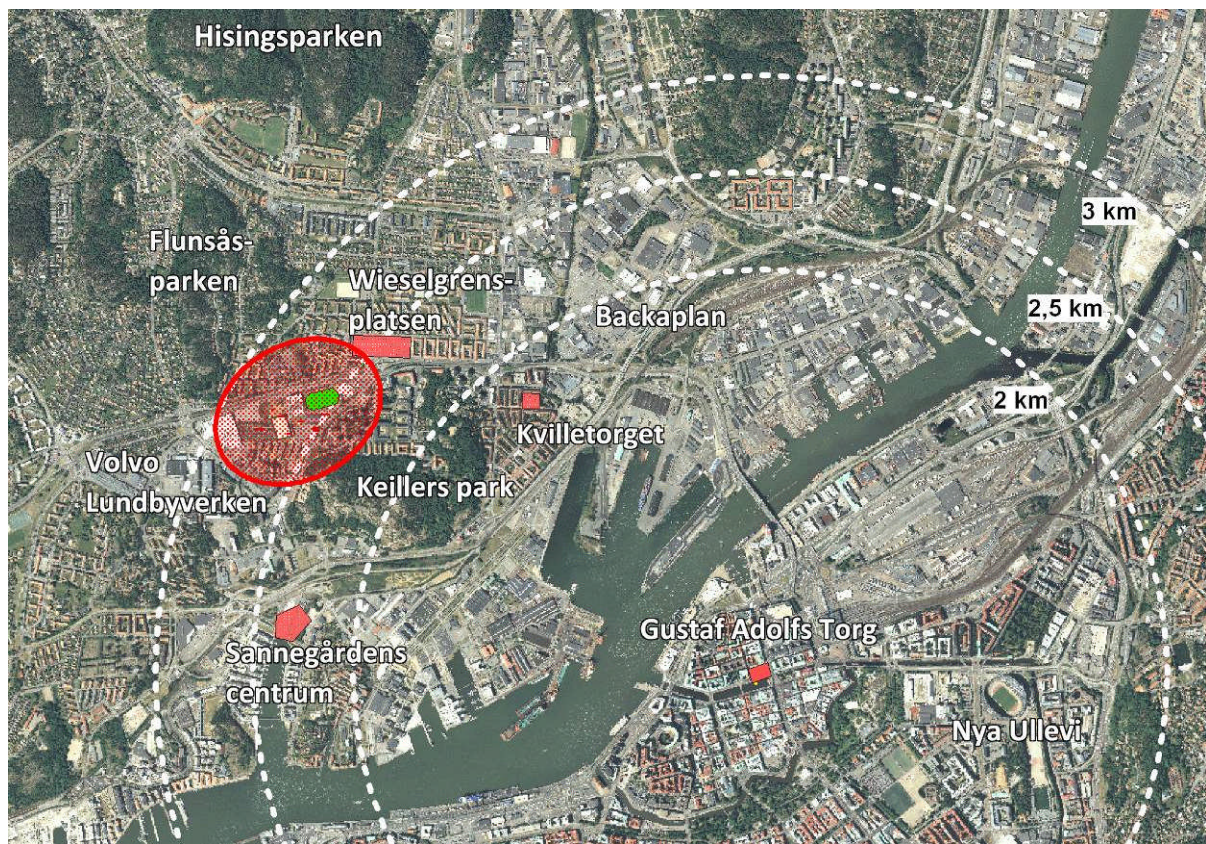


**Program för
Arena, bostäder mm vid Rambergsvallen
Dnr 08/0927**



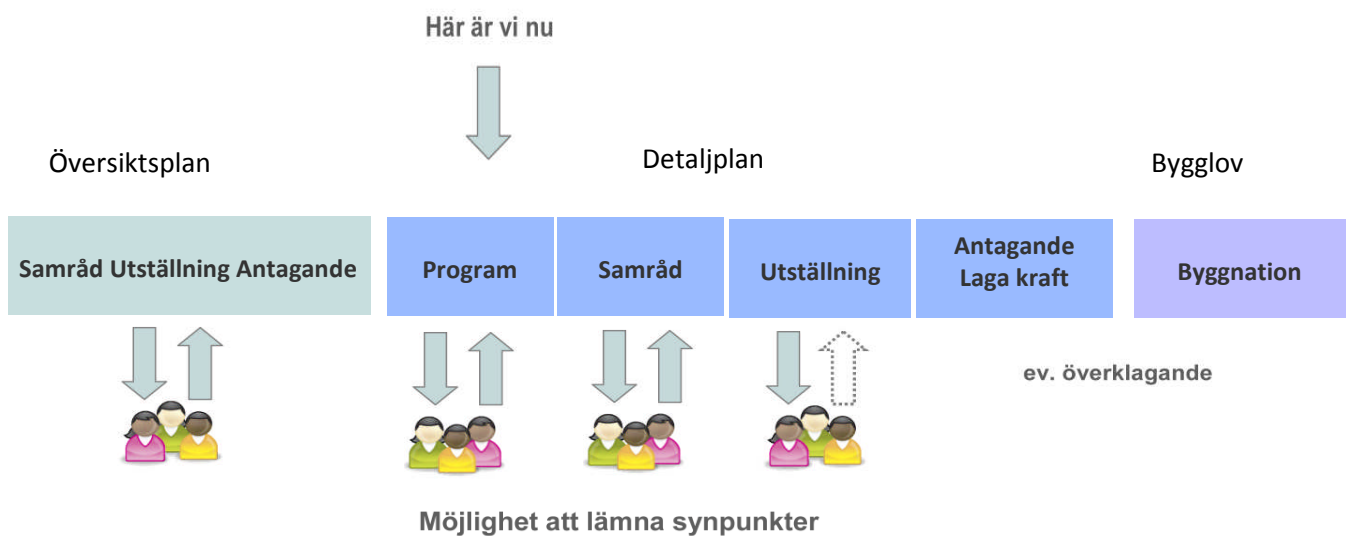
Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Program för arena, bostäder mm vid Rambergsvallen



Planprocessen:

Programmet har utformats som en kortfattad handling med fokus på övergripande frågor som bedöms viktiga att diskutera i det första steget i detaljplaneprocessen. I nästa skede av planprocessen, *Samråd*, kommer mer genomarbetade handlingar att upprättas. För att få in synpunkter på programmet genomförs nu detta programsamråd.



Innehållsförteckning

Programhandling

Bakgrund	4
<i>Programmets syfte</i>	4
<i>Bakgrund och uppdrag</i>	4
<i>Viktiga frågor för programmet</i>	5
Programförslag	6
<i>Övergripande inriktning</i>	6
<i>Nya bostäder, kontor och serviceför ökad trygghet och stadsliv</i>	8
<i>Förtätning med bostäder kring gatustråken</i>	9
<i>Tryggare och attraktivare hållplatser för spårvägen</i>	9
<i>Utvecklad centralpunkt för idrott, hälsa och rekreation på Hisingen</i>	10
<i>Rambergsvallens arena</i>	14
Genomförande	16
Behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen samt Miljöbalken	16
Samrådstid	18

Bilaga 1. Förutsättningar och nulägesbeskrivning

<i>Planer och politiska mål</i>	19
<i>Markägoförhållanden</i>	19
<i>Området idag- behov och problem</i>	20
<i>Nulägesbeskrivning</i>	20

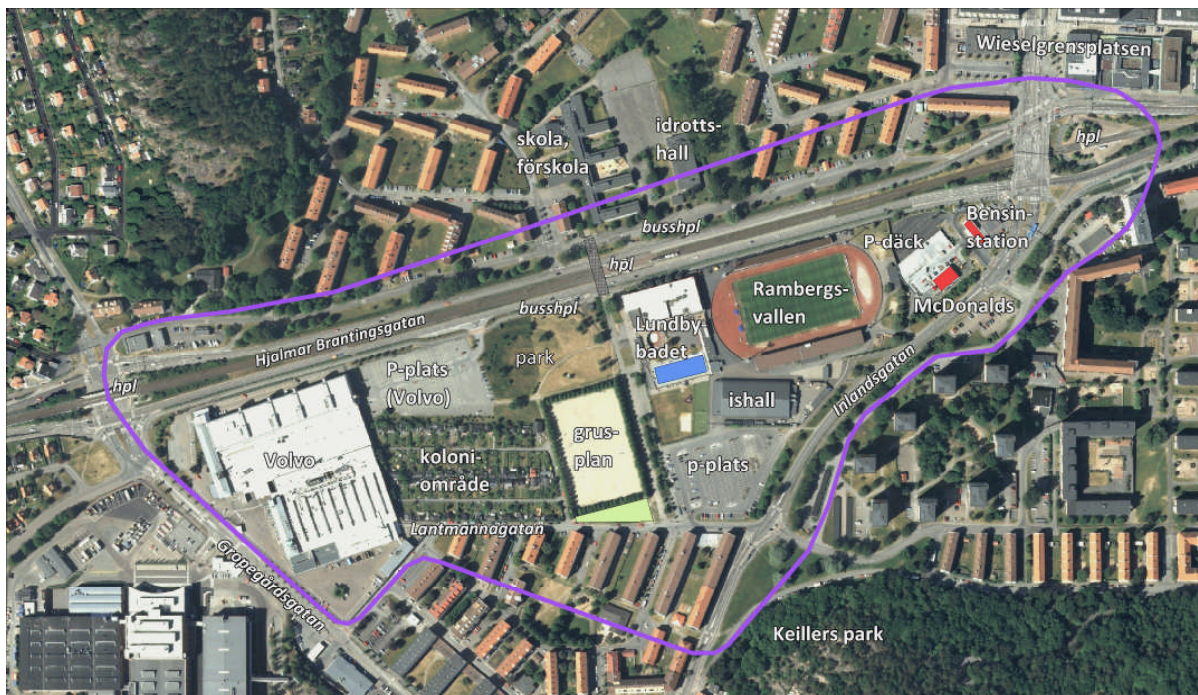
Program för arena, bostäder mm vid Rambergsvallen inom stadsdelen Rambergstaden, Göteborgs stad, dnr: 08/0927

Projektleddning Stadsbyggnadskontoret:

<i>Ann Catrin Kärnä</i>	<i>handläggare</i>
<i>Tore Hjelte</i>	<i>biträdande handläggare</i>
<i>Gunnel Jonsson</i>	<i>planchef</i>

Kontaktpersoner övriga förvaltningar:

Fastighetskontoret: Johan Gerremo, Trafikkontoret: Anna Boberg, Patrik Fridh, Roland Johansson och Dharmesh Shah, Idrott och föreningsförvaltningen: Dijan Vranjic, Park och Naturförvaltningen: Anna-Karin Sintorn, SDN Lundby: Lars Lindskog, Swicky Krantz, SDN Lundby Folkhälsa: Marika Augustsson, Räddningstjänsten: Petter Backlund, Miljöförvaltningen: Joa Ivarsson, Göteborg Vatten: Eva Hansson, Lantmäteri: Frida Källberg, Bygglov: Lena Blomdahl, Kretsloppskontoret: Tom Blomqvist, Stadskansliet: Christine Lindberg



Bakgrund

Programmets syfte

Programarbetet syftar till att utreda områdets potential och behov. Det ska också pröva möjligheterna att förtäta med nya bostäder samordnat med en ombyggnad av Rambergsvallens arena. Avsikten är att programmet ska landa i en inriktning för kommande detaljplanarbeten avseende exploatering, trafikfrågor, stadsbild och idrottens framtida behov, samt belysa vilka krav som ställs i samband med en ny arena.

Bakgrund och uppdrag

Fastighetskontoret genomförde 2007 en utredning kring utvecklingsmöjligheterna av Rambergsvallen. Utredningen, som redovisades för Kommunfullmäktige april 2009, föreslog bl.a att Rambergsvallen byggs om till allsvensk fotbollsarena samt att området söder om arenan förtätas med bostäder samt att friidrottsanläggningen flyttas till annan plats. I samband med det lade Fastighetskontoret in en begäran om planändring för att pröva möjligheterna till bostäder på parkeringen och grusplanen söder om Rambergsvallen. Byggnadsnämnden gav i maj 2009 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra ett programarbete för Rambergsvallsområdet som helhet. Arenafrågan har därefter utretts i

omgångar. I maj 2010 gav KS Stadskansliet i uppdrag att utreda förutsättningarna och de ekonomiska konsekvenserna av en förändring när det gäller ansvaret för drift, ägande och upprustning av Rambergsvallen samt hur friidrotten ska lösas. Den 1 september 2010 beslöt KS på Stadskansliets förslag att arenafrågan ska utredas i en förstudie under ledning av Higab. (dnr 0809/10).

Viktiga utgångspunkter

Viktigt för centrala Lundbys vardagsliv

Rambergsvallsområdet utgör ett viktigt område för centrala Lundbys vardagsliv. Rambergsvallsområdet nyttjas av 10 000-tals stadsdelsbor varje vecka, varav en stor andel barn och ungdomar. Undantas Backaplan, som har en mer regional status, är detta tillsammans med Wieselgrensplatsen en kärnpunkt i centrala Lundby som attraherar många boende, besökare och verksamma.

Intressant läge för stadsutveckling

Programområdets centrala läge, ca 2,5 km från Brunnsparken och närheten till en av stadens mest trafikerade kollektivtrafikstråk samt korta restider till både city och Backaplan gör detta till ett mycket intressant läge för stadsutveckling.

Splittrad utformning och stora öde mellanrum, bidrar till att området har ett stort behov av förnyelse. Höga plank och stängsel bidrar till

barriärupplevelser samtidigt som programområdet kvälls- och nattetid är obefolkat och avskärmat, vilket förstärker känslan av otrygghet.

Stor potential för utveckling av idrotts- och hälsocentret

Det finns en stor potential för en betydande utveckling av idrottsområdet. Efterfrågan på möjligheter att utöva idrottsaktiviteter är idag hög och samhällstrenden med ett ökat fokus kring välbefinnande och ett hälsosamt liv gör att allt fler väljer träning som en viktig del av livet. 2009 fick idrottsföreningarna i Lundby 2500 nya medlemmar. Samtidigt förväntas befolkningen i Lundby öka med ca 10 000 nya invånare de närmsta åren genom stadsförnyelse i bl.a Kvillebäcken, Norra Älvstranden och på Backaplan. Livsstilstrenden, den kraftiga ökningen av boende i Lundby i kombination med medlemsökningen och den höga efterfrågan på träningstider bland klubbar och privatpersoner kommer sannolikt medföra ett stort behov av nya idrottsanläggningar inom kort.

Viktiga frågor för programmet:

- Vilken betydelse har Rambergsvallsområdets för centrala Hisingen? Hur kan området utvecklas?
- Hur mycket bostäder kan programområdet rymma och hur kan de samordnas med nya och befintliga verksamheter samt Rambergsvallen idrotts- och hälsocenter?
- Hur kan tillgängligheten till och attraktiviteten för kollektivtrafiken förbättras?
- Hur kan kopplingen till Wieselgrensplatsen och omgivande områden förbättras? Hur kan Hjalmar Brantingsgatan göras om från trafikled till en mer levande och tryggare gata?
- Vilka framtida utvecklingsbehov finns för idrotten - badet, ishallen, grusplanen mm och vilken efterfrågan finns det på ytor för andra fritidsaktiviteter inom området som lek, provapå- och spontanidrott?
- Hur kan en ombyggnad av Rambergsvallens arena samordnas med övriga verksamheter i området?





Programförslag

Övergripande inriktning

Förstärkt lokalt centrum

Området från Wieselgrensplatsen via idrotts- och hälsocentrum till Volvos arbetsområde i väster vid Gropegårdsgatan har *en unik blandning av bostäder, arbetsplatser, centrum samt ett levande idrotts- och hälsocenter*. Verksamheterna har förutsättningar att berika varandra om de kopplas samman fysiskt. Bättre samband skulle ge området möjligheter att utvecklas som *lokalt centrum*. Med det planerade gatustråket via Inlandsgatan mot Norra Älvstranden förstärks handels-, vård- och

idrottscentrumets roll i stadsdelen ytterligare. Ny kollektivtrafik och nya samband för gående och cyklister i dessa stråk ökar områdets möjligheter att utvecklas som lokal centrumpunkt.

I anslutning till Wieselgrensplatsen, nära tät och snabb kollektivtrafik och mitt i en levande stadsmiljö med bl.a handel och vård finns potential att skapa en *attraktiv förtätningspunkt för kontor, vård, rehab och ytterligare service*.

Förbättrade och attraktiva gångförbindelser mellan arbetsplatserna och servicen kring Wieselgrensplatsen och Rambergsvallens idrotts- och hälsocenter skulle kunna ge förutsättningar för att utveckla lunchservicen och stadslivet inom det lokala centrumet, vilket skulle gynna verkamma i närområdet.

Ökad trygghet, attraktivitet och liv

För att området inte ska upplevas som otryggt är det viktigt att arbeta med att skapa en *attraktiv och levande stadsmiljö. En blandning av bostäder, verksamheter och fritidsaktiviteter* medför att det rör sig folk i området hela dygnet vilket bidrar till att öka känslan av trygghet. Bostäderna är viktiga skapar liv i området även kvälls- och nattetid när kontor och motionsverksamheter mm stängt. Balkonger, entréer, fönster ut mot offentliga miljöer ger *möjlighet till uppsikt* vilket bidrar till att *stärka upplevelsen av trygghet i området*.

Social mötesplats – mer insyn och öppenhet

Inom omkringliggande bostadsområden råder idag brist på attraktiva och fungerande sociala mötesplatser. En diskussion pågår kring Flunsåsstråkets framtida utveckling, men ytterligare områden kommer att behövas för att kunna tillgodose behoven av närbelägna centrala rekreationsytor. Rambergsvallsområdet, med dess målpunkter, har en stor potential att utvecklas som en social mötesplats som kan fungera i det lokala vardagslivet.

Många av de verksamheter som finns inom Rambergsvallen vänder sig idag inåt innanför slutna väggar. Genom att *öppna upp byggnaderna*, få verksamheterna att vända sig utåt och samspela med omgivande områden samt bryta barriärerna inom området kan detta utvecklas till en mer levande och integrerad del av staden.

Färre staket och inhägnader öppnar upp området och gör det mer tillgängligt och attraktivt och ökar också tryggheten för de som rör sig utmed gatorna och inne i området.

Nya offentliga rum i form av nya entréplatser och nya stråk förbi bl.a Rambergsvallen, badet och Rambergsrinken skulle också göra området mer sammanhängande och intressant att vistas i.

Stadsmässig karaktär

Det centrala läget i Göteborg, närheten till Wieselgrensplatsen och god kollektivtrafik ställer krav på att området utvecklas på ett stadsmässigt sätt. Det är här mötet sker mellan de mer perifera stadsområdena och den centrala staden.

Det innebär att det finns ett *stort behov av en förändrad gatuutformning*. Dagens gator uppfattas som trafikleder, som dels utgör stora barriärer med mycket trafik och snabba has-

tigheter, och dels upplevs som otrygga att röra sig utmed.

En ny gatukaraktär med tätare gaturum, dvs *ny bebyggelse närmare gatorna*, hjälper till att binda samman staden, öka tryggheten och överbrygga barriärerna.

Parkering

För att programområdet ska kunna utvecklas med nya bostäder behöver parkeringen lösas på annat sätt. Programområdet ligger centralt och har ett stort behov av förtätning för att uppfattas som attraktivt. I kommunens parkeringspolicy är inriktningen att öppna markparkeringar i centrala områden ska undvikas till förmån för mer attraktiva stadsmiljöer och att man företrädesvis ska arbeta med p-hus och garagelösningar.

Parkeringen inom området är ytkrävande och behoven varierar mycket beroende på typ av aktivitet och tillfälle. Det finns därför stor anledning att arbeta med *samnyttjande* så långt som möjligt.

Parkeringsbehovet för bad, ishall och motionsfotboll bör *utredas vidare* i detaljplan. Behovet bedöms dock kunna lösas på flera mindre p-ytor inom området. Parkering för arena *föreslås lösas med p-hus alt. p-garage*, för att möjliggöra förtätning med nya bostäder, på befintliga parkeringsytor. Parkeringen för bostäderna förutsätts lösas *inom bostadskvarteren alt. samordnat* genom samnyttjande med övriga verksamheter.

Förbättrade hållplatser för kollektivtrafik

Spårväghållplatserna är idag under all kritik och *behöver en omfattande upprustning* för att kunna locka ytterligare resenärer. Genom att lyfta upp hållplatserna i marknivå så passagera i tunnarna försvinner kan tryggheten öka samtidigt som markytorna runt om kan exploateras med ny bebyggelse.



Nya bostäder, kontor och service för ökad trygghet och stadsliv

Det är önskvärt med bostäder inom programområdet för att få en trygg och mer levande vardagsmiljö för alla som nyttjar och rör sig i området. Bostäderna hamnar i ett centralt läge nära såväl lokal handel, som det regionala centrumet på Backaplan. Programområdet som helhet med alla markerade byggbara delar för bostäder (se illustration) bedöms totalt kunna rymma som mest ca 500-700 nya lägenheter, beroende på hur man väljer att dämpa buller och lösa framkomlighet för biltrafik.

Områdets olika delar hänger samman med omgivningen på olika sätt och bör därför ges olika karaktär.

Området kring Wieselgrensplatsens hållplats bör förtätas med ny bebyggelse varav en stor andel nya bostäder i kombination med lokaler i bottenplan och centrumverksamheter. Kring Wieselgrensplatsen bör bebyggelsen hålla en relativt stadsmässig skala. Området tål en mer modern arkitektur samt variation. Områdets gestaltning bör utredas vidare samordnat med

planeringen av en ny eventuell allsvensk arena samt framtida förnyelse av Wieselgrensplatsen. Område bör innehålla en blandning av kontor, service och bostäder mm.

Parkytan utgör för närvarande reservat för ny ishall. Reservatet föreslås ersättas med nya bostäder. Om parkeringen för Volvo ersätts i p-hus eller garage kan ev bostadsytan utökas västerut. Här kan bebyggelsen ha en friare modern karaktär. Området knyter inte naturligt an till intilliggande bebyggelse och Hjalmar Brantingsgatan skulle må väl av variation.

Parkeringen söder om badet föreslås bebyggas med nya bostäder. Behoven och utformningen av parkering till badet, ishallen och grusplanen bör utredas vidare och samordnas i fortsatt planering. Fotbollens behov förutsätts lösas inom projektet för en förnyad Rambergsvallsarena. Söder om badet och ishallen kan bostadsbebyggelsen med fördel knytas i skala, kvartersform och karaktär till landshövdingehus kvarteren söder om Lantmannagatan, som idag upplevs som isolerade.

Förtätning med bostäder mm kring gatustråken

Hjalmar Brantingsgatan skulle må väl av att närområdet kring gatan förtätas med nya bostadslängor och kvarter som skapar ett tydligare och mer levande gatuumråde samtidigt som befintliga bostäder i kvarteren innanför skärmas bättre från bullret. Dagens stora trafikytor bidrar till att öka barriärupplevelsen mellan bostäderna och idrottsområdet, samt skapar stora obefolkade områden som upplevs som otrygga och otrivsamma att röra sig i. En förtätning skulle ge gatan och området en mer stadsmässig karaktär som motsvarar det centrala läget samt minimerar barriäreffekterna av vägen. Norr om Hjalmar Brantingsgatan bör bebyggelsen anpassas till intilliggande bostadsbebyggelse i karaktär.

Inlandsgatan har liksom Hjalmar Brantingsgatan breda sidoområden, med asfalt, parkering, gröna överblivna områden och skräpupplag, som gör att gatan upplevs som öde och sakna omsorg och sammanhang. Ny bebyggelse skulle medföra mer liv till gatan och kunna bidra till att gatan utvecklas som ett levande stråk mot Wieselgrensplatsen och mot Norra Älvstranden.

Området mellan Rambergsvägen och Inlandsgatan föreslås kompletteras med en småskalig bostadsbebyggelse och en ny entréplats till Keillers Park. Rambergsvägens västra del föreslås tas bort. Den nya bebyggelsen bör knyta an till landshövdingehuskvarteren.

Norra delen av Inlandsgatan är bred och kantas på båda sidor av stora öppna parkeringsytor och impediment. Nya bostadshus utmed gatan bidrar till ökat liv på gatan och en ökad trygghet. Gemensam bostadsparkering måste utredas vidare. *De norra delarna söder om Wieselgrensplatsen* kan knyta an till bergets arkitektur och ha en modernare och friare gestaltning.



Parkering utmed Inlandsgatan



Södra Inlandsgatan



Hjalmar Brantingsgatan österifrån idag



Hjalmar Brantingsgatan österifrån med ny bebyggelse

E



Hjalmar Brantingsgatan västerifrån idag



Hjalmar Brantingsgatan västerifrån med ny bebyggelse

I

Volymillustrationer över möjligheterna med ny bebyggelse utmed Hjalmar Brantingsgatan. Före och efterbilderna är tagna i samma punkt både öster- och västerifrån.

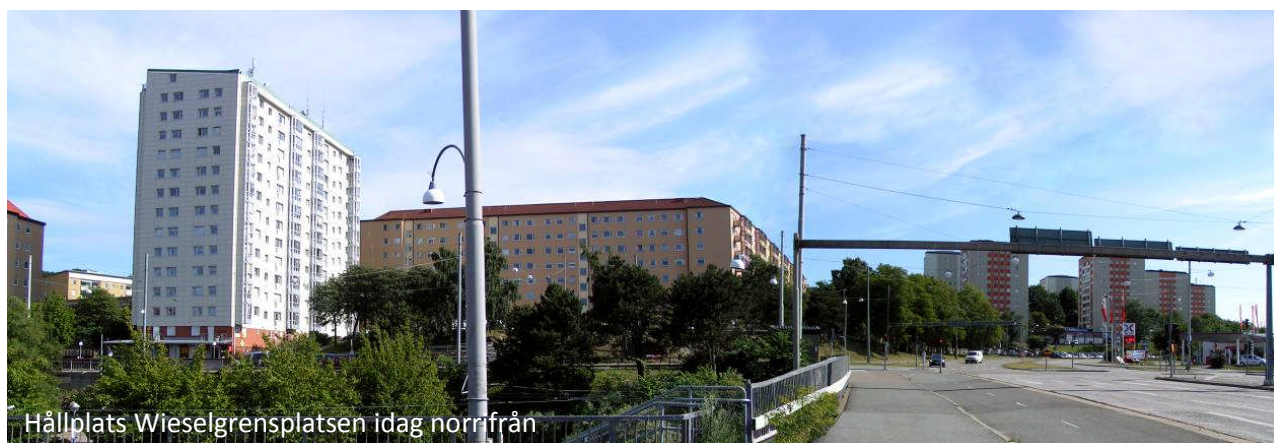
Tryggare och attraktivare hållplatser för spårvägen

För att skapa **ett attraktivt, befolkat, tryggt och öppet hållplatsområde vid Wieselgrensplatsen** krävs en kraftig ombyggnad av såväl trafikplatsen som hållplatsområdet. Om Rambergsvallen byggs om till allsvensk fotbollsarena förutsätter det en ombyggnad av Wieselgrensplatsens hållplatsområde för att kunna locka och ta emot en ökad andel supportrar med kollektivtrafik.

Staden och bebyggelsen måste föras närmare kollektivtrafiken samtidigt som spårvägen bör kunna flyttas upp till marknivå. Att korsningen precis som idag kräver en planskild lösning är troligt. Denna kan dock lösas mer effektivt vilket frigör ytor för exploatering och ett sammanhängande torgrum som kan knyta samman Wieselgrensplatsen med Rambergsvallens idrotts- och hälsocenter, arbetsplatserna och bostäderna.

Utformningen av platsen måste studeras vidare tillsammans med planeringen av arenan och bebyggelsen i "spetsen". Utöver det behövs ytterligare utredning kring ekonomi; framkomlighet och konstruktion; om spårvägen kan gå i markplan eller om den ska gå kvar under vägen; om genomfartstrafiken för bil kan gå under lokalgatunätet där spårvägen går idag; om vändslungan kan flyttas samt bullerreduktion.

Även **Rambergsvallens hållplats** bör byggas om för att motsvara en modern, trygg och attraktiv hållplats i centrala Göteborg. Det är önskvärt att passagen under mark kompletteras med en plankorsning för gående som också knyts till ett korsande stråk för gående. Kvällstid upplevs gc-tunneln som en barriär eftersom den upplevs som mycket otrygg. Även med upprustningar kommer den vara ett hinder för passage framför allt kvällstid och under den mörka delen av året.

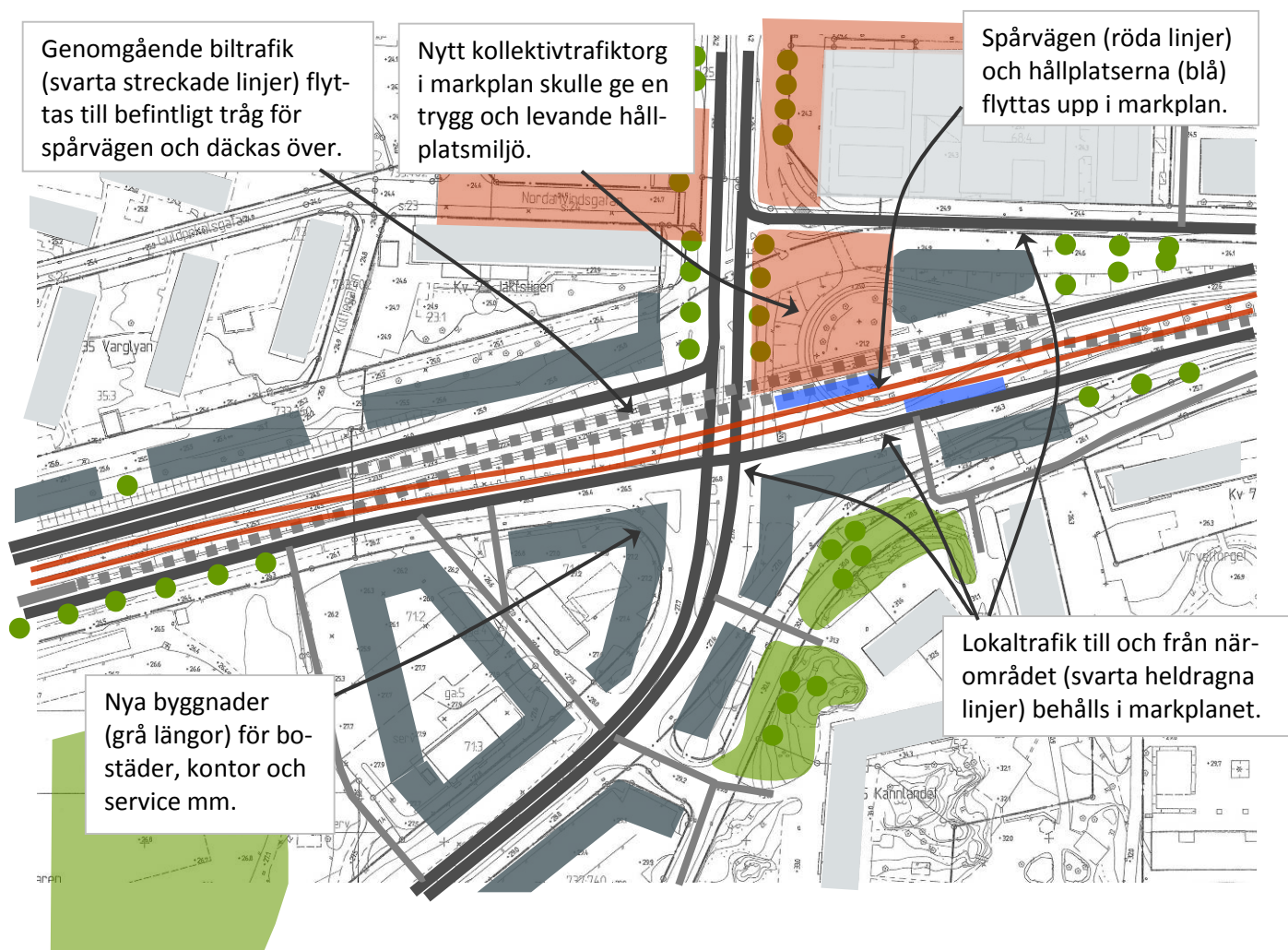


Hållplats Wieselgrensplatsen idag norrifrån



Exempel på ombyggnad av hållplats Wieselgrensplatsen med ny bebyggelse i rosa

Volymillustrationer över möjligheterna med en ombyggd korsning med spårvägen i markplan, genomgående trafik under mark och ny bebyggelse. Före och efterbilden är tagen i samma punkt.



Schematisk idéskiss över möjlig förnyelse söder om Wieselgrensplatsen.

Genom att stuva om bil- och spårvägstrafiken kan ytor för ny bebyggelse och ett nytt kollektivtrafiktorg skapas på det som idag används som trafikytor. Totalt kan ombyggnaden ge utrymme för ca 35.000 – 40.000 kvm för nya bostäder, kontor, service mm. **Trafiklösningen måste utredas vidare i detalj i fortsatt arbete för att pröva genomförbarhet, finansiering samt framkomlighet, teknik mm.**

Utvecklat centrum för idrott, hälsa och rekreation på Hisingen

Rambergsvallens idrotts- och hälsocenter, som det heter idag, har möjligheter att utvecklas som centralpunkt på Hisingen för idrott, hälsa och rekreation. Rekreatiionsdelen avgränsas idag till anläggningarna men kan även utvecklas på de offentliga miljöerna.

Utveckling av Lundbybadet

Det finns anledning att anta att badet på sikt kan behöva utöka sina ytor för såväl inomhus- som utomhusbad, rehab, gym mm. Om ishallen flyttas skulle det ge möjligheter för badet att på sikt utveckla dess utomhusverksamhet. Inomhusverksamheten skulle kunna utvecklas genom att byggnaden ev byggs på med ett antal våningar.



Grusplanen

Önskemål har funnits om att bebygga parkeringsplatsen söder om ishallen samt grusplanen. *Ur barn- och ungdomsperspektiv och med tanke på grusplanens användningsgrad och stora betydelse för de lokala barnidrottsföreningarna, är det angeläget att grusplanen bevaras.*

Reservat för framtida ishall, idrottshall mm

Ishallen kommer på lång sikt behöva renoveras eller ersättas med en ny byggnad som sannolikt kommer att kräva större ytor. Samtidigt efterfrågas allmänt en ny idrottshall för div inomhusidrott. En sådan skulle ev kunna samordnas med en ny ishall.

Två alternativ finns för ett framtida reservat där det första innebär att ishallen ligger kvar i befintligt läge med samma omfattning som idag. Då kan en ny idrottshall placeras norr om Hjalmarbrantingsgatan vid Lundby gymnasium, där det idag finns en mindre sporthall som skulle behöva förnyas. Alternativt kan en ny is och idrottshall samordnas inom området öster om Rambergsvallen.

Ur trygghetsperspektiv föreslås dagens reservat för ny ishall utmed Hjalmarbrantingsgatan tas bort till förmån för nya bostäder.

Offentliga rum för motion, rekreation och lek

Förutom de fasta idrottsanläggningarna är det viktigt att ge möjlighet till mer spontan motion och idrott för att stärka folkhälsan. Inom Rambergsvallsområdet finns en stor potential för utveckling av detta.

Närheten till Keillers park innebär att de anläggningsbundna aktiviteterna lätt kan kombineras med mer spontana parkverksamheter

på berget. **En ny entré till Keillers park** i hörnet Inlandsgatan – Lantmannagatan skulle knyta samman Rambergsvallsområdet och grönstråken genom Lundby med Keillers park. Det skulle också göra Keillers park mer tillgängligt och synligt mot allmänna stråk.

Rambergsvallsområdet utgör **en viktig del i ett grönt motionsstråk för jogging, promenader, cykling mm via Flunsåsstråket, Kvillebäcken och Keillers Park**. Genom att skapa en ny entré till Keillers park, en plankorsning över Hjalmar Brantingsgatan samt ett tydligt sammanhängande motionsstråk genom området kan Rambergsvallens idrotts- och hälsocenter utvecklas till en naturlig och viktig del av motionsstråket i Lundby (illustration nedan).

Inom området kan det rymmas en **”hängplats”** för ungdomar där man kan träffas, vistas, kan sitta och titta på folk men som inte kostar pengar att nyttja. Ett lämpligt läge skulle kunna vara i stråket utefter badet och grusplanen.

Inom programområdet finns också en potential för utveckling av **ett stråk för spontanidrott**. Ytan för utomhusbadet och dagens väl inhägnade beachvolley-, basket, innebandy- och tennisplaner står outnyttjade större delen av året. Genom att strukturera om planerna samt ta bort stängsel och staket och göra dem mer tillgängliga skulle planerna kunna nyttjas även under vår, höst och vinter.

Större delen av det breda och idag otrygga gång- och cykelstråket mellan badet och Lantmannagatan skulle kunna utvecklas som kombinerat aktivitetsstråk och ”hängplats” vilket skulle bidra till att befolka platsen. Resterande del i söder föreslås nyttjas för parkering till badet.

Koloniområdet skulle kunna bli en tillgång för området om det öppnades upp mer för omgivningen med genomgående stråk. Ett nytt entrérum som vänder sig mot nordost i anslutning till föreningslokalen skulle också bidra till att knyta området mot omgivningen.



Rambergsvallens arena

En viktig fråga för området är hur en ombyggnad av Rambergsvallens arena kan samordnas med området i övrigt. Pga osäkerheterna kring ekonomi och genomförande av arenans förnyelse redovisar planprogrammet översiktligt konsekvenserna av *tre alternativa scenarier för arenaombyggnad* – 0-alternativ (ej allsvensk arena), alt. fotboll (elit- och breddfotbollsarena) samt alt. breddidrott (friidrotten kvar i kombination med en allsvensk arena). Arenafrågan ska utredas i en förstudie under ledning av Higab (KS 1/9 2010).

Under programarbetets gång har vissa inriktningsfrågor utkristalliserats. Dessa presenteras nedan för att behandlas vidare i kommande förstudiearbete.

Stadsarena

Arenan är en viktig tillgång för områdets utveckling och kan bidra till att ge underlag för stärkt service mm, varav en del med fördel kan placeras inom arenan. Arenan bör utformas som en *”stadsarena”* – som sprängs in i en i övrigt levande stadsmiljö. Området utgör idag en omotiverat stor inhägnad barriär. Gestaltningen är viktig och arenan bör bli en *symbolbyggnad för Hisingen*.

Nytt öppnare entréområde

Arenans entréområde bör göras om och spärrområdet bör om möjligt tas bort och flyttas till arenans entréer. Uppställningsytorna för gräsklippare, vagnar, gamla mål och plank, skräppupplag mm kring ishallen bör tas bort och inordnas inom arenan. Entréplatsen utgör en viktig del av stadsmiljön och kan utvecklas till en viktig entré till idrottsområdet som helhet. Ett nytt stråk bör öppnas upp mellan ishallen och arenan mot badet och entréplatsen bör göras om till ett omsorgsfullt gestaltat offentligt rum som samordnas med ishallens entré. Ev. kan platsen rymma viss parkering för framför allt ishallen.

Öppen arena

Det är önskvärt att lokala föreningar kan ges tillträde till en ny arena – efterfrågan på träningstider i stadsdelen är hög.

Följdinvesteringar i kollektivtrafik

Arenan medför följdinvesteringar på både kollektivtrafik och biltrafik. En huvudfråga är att det vid arenaomvandlingen och vid enskilda

stormatcher bör göras medvetna satsningar för att kollektivtrafiken ska bli ett förstahandsval för tillresande besökare.

För att kunna ta emot det antal supporters som förväntas måste hållplatserna på både Wieselgrensplatsen och Rambergsvallen gestaltas om och göras attraktivare, säkrare och rymligare. Större delen av resandet bör ske kollektivt till arenan vilket medför *relativt stora investeringar för att göra kollektivtrafiken attraktiv till området*.

Följdinvesteringar i parkering

Cykelparkering bör i tillräcklig omfattning lösas i direkt anslutning till entréerna till arenan.

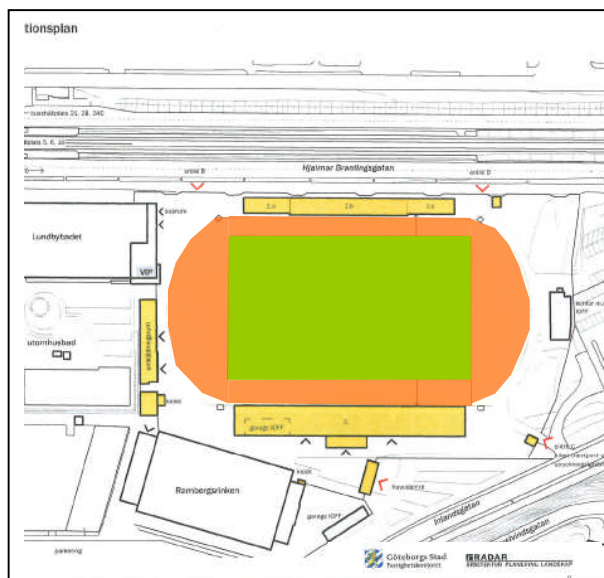
Biltrafiken behöver tillgång till viss parkering för att omgivande bostadsområden inte ska belastas. Parkeringen får inte ligga som barriär för området i övrigt och ett visst gångavstånd måste kunna accepteras. *Samnyttjande* av parkering är en förutsättning och möjligheter till fortsatt samnyttjande vid stormatcher på bl.a Volvos parkering, grusplanen, köpcentrums och sjukhusets parkering, bör utredas vidare inom ramen för förstudiearbetet. Det parkeringsbehov som inte löses genom samnyttjande föreslås lösas i *p-hus eller p-garage* i direkt anslutning till arenans östra gavel.

Förslaget till *ny p-norm* anger inget riktvärde för sport- och idrottsanläggningar. Utifrån en jämförelse med bilplatsbehovet i andra nya arenor i Sverige har trafikkontoret gjort en bedömning att arenan behöver ca 560 p-platser vid fullsatt arena med 7000 åskådarplatser. Antalet parkeringar hänger dock samman med utifrån vilka krav arenan byggs – allsvenska krav eller UEFA-klassning. *Bussparkering* i större skala är ett krav för vissa UEFA-arenor. Det kan dock ej bli aktuellt inom området pga platsbrist. Ev. kan det lösas i ett p-hus.

Storlek på parkeringsanläggning, lokalisering, antal parkeringsplatser för cykel, buss och bil, samt VIP-platser för funktionärer och spelare bör utredas vidare inom ramen för förstudien.

Störningar

Arenan får inte innebära betydande olägenhet för omgivningen och hantering av ev ljud-, vibrations- och ljusstörningar måste utredas vidare inom kommande förstudiearbete.



0-alternativ – Arena för friidrott och breddidrott (ej allsvensk arena)

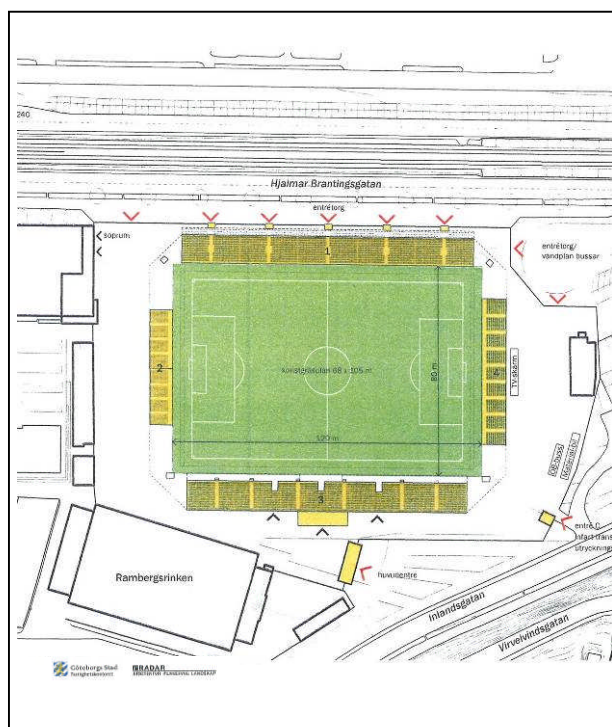
Friidrottsbanorna och naturgräset är kvar men rustas upp.

Häcken tvingas spela allsvenska matcher på annan arena i Göteborg.

Rambergsvallen kan bli en öppen arena för friidrott, fotboll och skolidrott på Hisingen som även allmänheten kan få tillgång till.

Området kan öppnas upp fysiskt om norra läktaren rivs.

Spårväghållplatserna måste rustas upp för att vara attraktiv för resenärer till idrottsområdet. Mindre krav på samordnade trafiklösningar än i övriga alternativ.



Alt Fotboll – Arena för Allsvensk och annan fotboll

Nya läktare byggs. Häcken får en egen matcharena.

Friidrottsbanorna tas bort. Friidrotten flyttas till ny träningsanläggning – alternativa platser utreds på Hisingen.

Fotbollsplanen får konstgräs vilket ökar spelmöjligheterna från ca 300 timmar (naturgräs) till 3000 timmar (konstgräs). Konstgräset ger möjligheter till fler tränings- och matchtillfällen även för andra klubbar på Hisingen och ungdomsfotboll om arenan öppnas för detta.

Bättre förutsättningar för fotboll i olika nivåer men sämre förutsättningar för breddidrott, skolidrott och fritidsaktiviteter.

Krav på upprustning av spårväghållplatser och samordnade trafik- och parkeringslösningar för att kunna ta emot åskådare.



Alt Breddidrott – Arena för allsvensk fotboll och friidrott

Nytt koncept med en multianläggning för fotboll, friidrott, skolidrott mm. Friidrottsbanorna och naturgräset är kvar samtidigt som Häcken får en egen matcharena. Konceptet innebär att ingen idrottsgren får maximal anpassning för egna verksamheten.

Läktarna byggs om. Med 7000 sittande åskådare måste södra läktaren förskjutas söderut för att allt ska rymmas - alternativt måste läktaren kombineras med friidrotten genom flyttbara nedre läktarsektioner - alternativt en inbyggd löparbana.

Krav på en upprustning av spårväghållplatser och samordnade trafik- och parkeringslösningar för att kunna ta emot åskådare.

Genomförande

Ett genomförande av programmet förutsätter ett gott samarbete inom kommunen, där en samsyn krävs för att nå goda helhetslösningar. För att kvaliteten i projektet ska säkerställas och för att få ett så effektivt genomförande som möjligt måste således genomförandefrågor, det ekonomiska ansvaret och ansvaret för utförandet av förslagna åtgärder, såväl inom allmän platsmark som inom kvartersmark, klarläggas tidigt i det efterföljande detaljplanarbetet. Även kostnader och ansvar för den framtida drift och skötseln av olika anläggningar är viktiga att reda ut. Eventuella konsekvenser för befintliga fastigheter behöver också studeras och förslag på ny kvartersbildning bör tas fram.

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats och kommunen ansvarar således för utbyggnad och framtida drift och underhåll av denna.

Kommunaltekniska anläggningar

Programförslaget innebär att det kan bli aktuellt med viss utbyggnad av nya lokalgator samt upprustning av befintliga gator i området, så som Hjalmar Brantingsgatan och Inlandsgatan. Ombyggnad av kollektivtrafiken avseende spårvagns- och busshållplatser kan också bli nödvändigt. Vidare kommer det att behövas kompletteringar i va-ledningsnätet för att ansluta tillkommande bebyggelse.

En översyn av grönstrukturen medför sannolikt att vissa åtgärder krävs inom ny och befintlig park- och naturmark.

Behov av utredningar

Ett genomförande av programförslaget innebär att ett antal utredningar kommer att krävas i samband med det kommande detaljplanarbetet. En trafikutredning krävs för att studera en eventuell ombyggnad av Hjalmar Brantingsgatan och vidare måste buller från Hjalmar Brantingsgatan utredas. En parkeringsutredning blir nödvändig för att klargöra hur mycket parkeringsplatser den tillkommande bebyggelsen i form av arena, bostäder samt befintliga verksamheter kräver.

Sannolikt krävs också utredningar vad gäller markmiljö och geoteknik i området.

Ekonomi

Att komplettera en stadsdel med bostäder inom ett redan bebyggt område är på flera sätt fördelaktigt för den kommunala ekonomin. Det finns möjligheter att använda den redan utbyggda infrastrukturen (gator, va, kollektivtrafik, mm) och förutsättningarna för kommunal och kommersiell service ökar. Bland annat får Wieselgrensplatsen ett större underlag vid ett tillskott av bostäder.

Kostnader för genomförandet ska i huvudsak belasta exploateringsområdet när det gäller utbyggnaden av allmän plats. I det kommande detaljplanarbetet ska genomförandekonomin beskrivas mer ingående, där konsekvenser för kommunen på ett tydligt sätt redovisas samt hur de olika projekten ska finansieras.

Åtgärder på blivande kvartersmark ska utföras och bekostas av de exploatörer som utses för att bebygga området. Eventuellt behov av ombyggnad och/eller utbyggnad av ledningar för vatten och avlopp, el, tele samt fjärrvärme för att försörja den nyttillkommande bebyggelsen bekostas huvudsakligen av respektive ledningsägare och finansieras genom taxor och anslutningsavgifter.

Konsekvenser för kommunen

En översiktlig kostnadsbedömning för programområdet har gjorts inför programarbetet. Med den exploateringsgrad som anges i programmet har en preliminär bedömning gjorts att den totala exploateringen i området bör kunna bära de kostnader som krävs för utbyggnad av gator, parker, mm inom allmän plats i området.

En framtida exploatering av det aktuella området bedöms kunna tillföra Göteborg nya bostäder i ett centralt läge med begränsade exploaterings- och infrastrukturkostnader. Intäkterna är dock beroende av den framtida ekonomiska utvecklingen, inte minst på bostadsmarknaden, varför de är svåra att bedöma idag. Förutsättningarna för ny bostadsbebygg-

gelse behöver klargöras i det fortsatta detaljplanearbetet.

En eventuell ombyggnad och upprustning av Hjalmar Brantingsgatan är att betrakta som en övergripande investering och kräver särskilda investeringsmedel som ställs till trafikkontorets förfogande. Åtgärderna måste studeras vidare i sin omfattning.

En eventuell upprustning av Lundbybadet och/eller ishallen i området kräver också särskilda investeringsmedel som ställs till idrott- och föreningsförvaltningens förfogande. Några sådana åtgärder är dock inte aktuella i dagsläget.

Konsekvenser för exploatörer

Arenaprojektet

En ombyggnad och uppgradering av Rambergsvallen till allsvensk standard, enligt de krav som Svenska Fotbollsförbundet har bestämt skall gälla från 2014 och med en dimensionering för 7000 sittplatser, utreds för närvarande av Higab genom en förstudie. Om projektet genomförs kommer det att finansieras genom särskilda investeringsmedel.

Arenaprojektet förutsätts då bära sina egna kostnader så som anläggningar inom kvartersmark, parkeringsanläggning, upprustning av kollektivtrafik, mm. Om arenaprojektet medför att den befintliga friidrottsanläggningen tas bort måste en ny anläggning byggas på en lämplig plats i kommunen. En sådan flytt förväntas då också belasta arenaprojektet.

Bostadsprojektet

Fastighetsnämnden kommer sannolikt att markanvisa till en eller flera exploatörer för uppförandet av bostäder i området. Bostadsprojektet förutsätts också bära sina egna kostnader, så som anläggningar inom kvartersmark, parkeringsanläggning, mm.

Avtal

Genomförandet vad gäller överlåtelse av mark, utbyggnad av allmän plats samt dess finansiering kommer att regleras i genomförandeavtal som ska tecknas mellan kommunen och de blivande exploatörerna för arena- respektive bostadsprojekten.

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap och Miljöbalken 6 kap 11§ för aktuellt program. Kommunen har bedömt att programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen, bilaga 4, särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Programförslaget medger inte användning av program-

området för något av de ändamål som anges i PBL 5 kap 18§ varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Eftersom programmet inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan kommer efterföljande detaljplaner som baseras på programmet inte kräva någon miljöbedömning.

Samrådstid och synpunkter

1 december 2010 – 25 januari 2011

Programhandlingar visas på:

Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20.

Öppettider: mån-fre 08.00-16.00

Medborgarkontoret i Lundby, Wieselgrensgatan 11.

Öppettider: mån-fre 08.00 – 16.00

Lundbybadet, Lantmannagatan 5

Öppettider: mån-to 7-21, fre 7-19,

lö 8-15, sö 10-16

Samrådsmöte med information kring

programförslaget kommer hållas 9 december 2010

kl. 17.30 – 19.00 på Lundbybadet.

Upplysningar om programmet lämnas av:

Ann Catrin Kärnä, handläggande planarkitekt

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Tel. 031-368 16 68

Tore Hjelte, biträdande handläggare

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Tel. 031-368 15 72

Gunnel Jonsson, planchef

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Tel. 031-368 15 39

**Skriftliga synpunkter skickas senast den
25 januari 2011 till:**

Byggnadsnämnden,

Box 2554, 403 17 Göteborg eller till:

sbk@stadsbyggnad.goteborg.se



Bilaga 1.

Förutsättningar och nulägesbeskrivning

Planer och politiska mål

Politiska mål som berör området

Programutredningen ligger i linje med de politiska målen i budget 2010 att skapa fler bostäder genom komplettering och förtätning. Kommunens budget trycker även på ett högre utnyttjande av kollektivtrafiken, ökad trygghet i anslutning till hållplatser för kollektivtrafiken samt utveckling av barnperspektivet, folkhälsofrågor och de sociala frågorna i planeringen.

Översiktsplan för Göteborg

Översiktsplanen anger bebyggelseområde med huvudsakligen bostäder, arbetsplatser, service, handel och mindre grönytor.

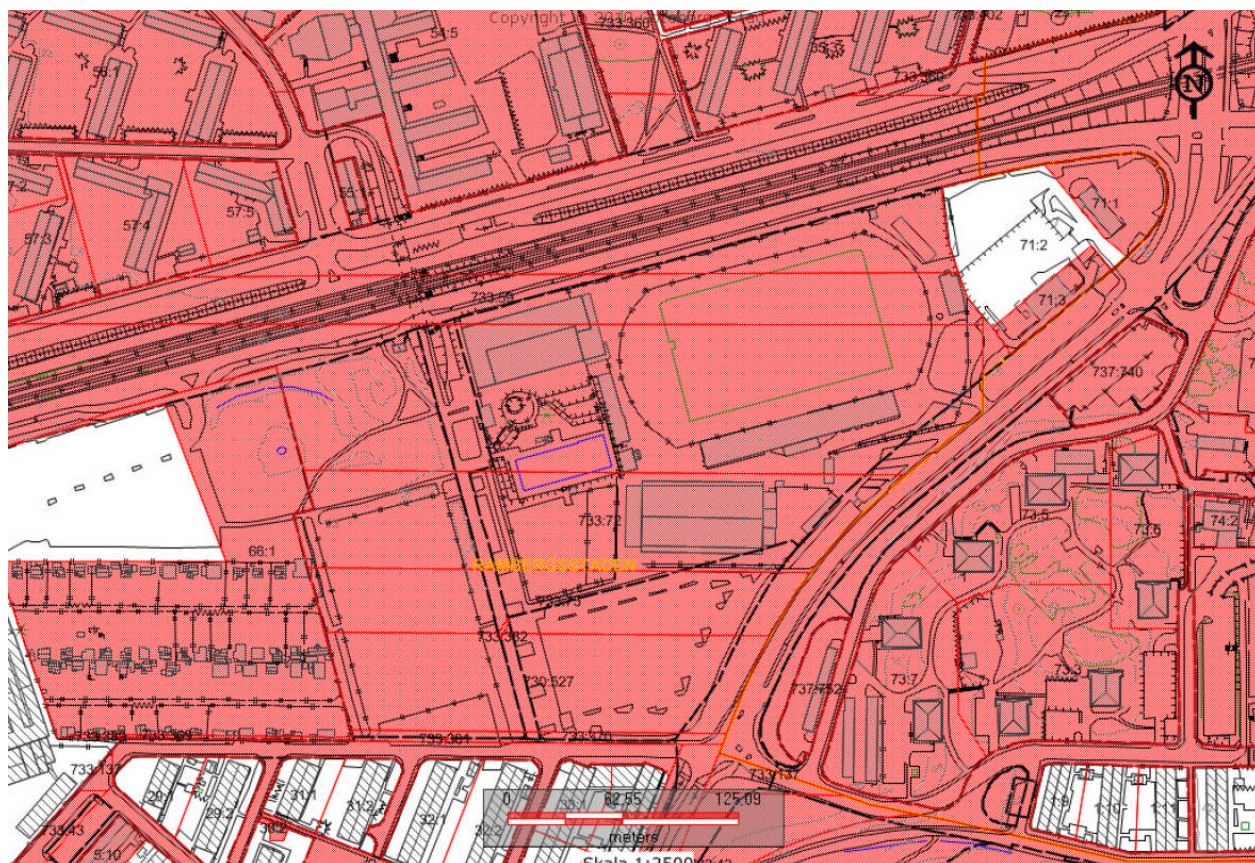
Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner inom programområdet anger huvudsakligen idrottsändamål, industri, kontor, kolonistugor, restaurang, parkering, bensinstation samt trafikändamål. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Markägförhållanden

Marken i programområdet är till största delen i kommunal ägo, där marken förvaltas av idrott- och föreningsförvaltningen.

Inom programområdet finns ett antal nyttjanderätter upplåtna på kommunens mark som kan komma att påverkas vid ett genomförande av de förändringar som föreslås i programmet.



Kommunen äger större delen av marken inom programområdet (markerat med rött).



Programområdet

Områdets idag – behov och problem

Viktigt för centrala Lundbys vardagsliv

Rambergsvallsområdet utgör ett viktigt område för centrala Lundbys vardagsliv. Rambergsvallsområdet nyttjas av 10 000-tals stadsdelabor varje vecka, varav en stor andel barn och ungdomar. Undantags Backaplan, som har en mer regional status, är detta en kärnpunkt i centrala Lundby som attraherar många boende, besökare och verksamma.

Intressant läge för stadsutveckling

Programområdets centrala läge, ca 2,5 km från Brunnsparken och närheten till en av stadens mest trafikerade kollektivtrafikstråk gör detta till ett mycket intressant läge för stadsutveckling. Utmed Hjalmar Brantingsgatan passerar spårvagn 5, 6 och 10 med 2-5 minuters intervall under större delen av dygnet. 8 minuters restid till city och 3 minuters restid till Backaplan gör detta till ett mycket bra kollektivtrafikläge.

Saknas bostäder

Programområdet ligger i ett bostadstätt område med en blandning av flerbostadshus och villor. Inom programområdet saknas dock bostäder. Verksamheterna på Wieselgrensplatsen och Volvo bidrar dock till att befolka området, trots att de är fysiskt avskurna med trafikleder, parkeringar och planskildheter.

Otryggt och splittrat

Programområdet som helhet domineras av idrottsbebyggelse, asfaltsytor, parkering och ointressanta grönytor. Området har en splittrad utformning med stora mellanrum och öde områden som upplevs som otrygga.

Idrottsområdet med fotbolls- och friidrottsarenan, ishallen och badet är inhägnat med höga plank och stängsel, vilket bidrar till barriärupplevelser i området. Kvälls- och nattetid är programområdet som helhet obefolkat och avskärmat, vilket ökar känslan av otrygghet.

Idrottsevenemang

Som matcharena för BK Häckens allsvenska lag utgör idrottsområdet ett evenemangsområde.

Grön karaktär

Området har en grön karaktär med mycket träd och annan grönska. Många grönytor upplevs dock som överblivna mellanområden som ingen sköter om.

Efterfrågan på idrottsaktiviteter

Det finns en stor potential för en betydande utveckling av idrottsområdet. Efterfrågan på möjligheter att utöva idrottsaktiviteter är idag hög och samhällstrenden med ett ökat fokus kring välbefinnande och ett hälsosamt liv gör att allt fler väljer träning som en viktig del av livet. 2009 fick idrottsföreningarna i Lundby 2500 nya medlemmar. Samtidigt förväntas befolkningen i Lundby öka med ca 10 000 nya invånare de närmsta åren genom stadsförnyelse i bl.a Kvillebäcken, Norra Älvstranden och på Backaplan. Livsstilstrenden, den kraftiga ökningen av boende i Lundby i kombination med medlemsökningen och den höga efterfrågan på träningstider bland klubbar och privatpersoner kommer sannolikt medföra ett stort behov av nya idrottsanläggningar inom kort.

Det stora antalet arbetsplatser inom gångavstånd gör det också intressant att utveckla idrotts- och rekreationsverksamheten. För att slippa förflytta sig efterfrågar många möjligheten att kunna träna antingen nära bostaden eller före/efter jobbet.



Nulägesbeskrivning

1. Hjalmar Brantingsgatan, – en stor barriär

Gatan uppfattas idag som en kraftig barriär och är utformad som en motorled med breda sidoområden, utspridda korsningar och få passager för gående. Gatumiljön upplevs som otrygg kvällstid och tråkig att röra sig utmed bl.a på grund av de staket och stängsel som hägnar in arenaområdet. Plan-skilda passager finns men upplevs som mycket otrygga speciellt kvällstid, vilket medför att man inte vågar röra sig fritt som gående eller cyklist vilket förlängningen visat sig bidra till ökad bilanvändning.

2,3. Inlandsgatan och Lantmannagatan

Inlandsgatan är gles med mycket vegetation och parkeringar som vänder sig mot gatan vilket bidrar till otrygga stråk för gående och cyklister. Lantmannagatan är eftersatt och tråkig och skulle behöva rustas upp för att bli trivsamt.

4. Hållplatserna - oattraktiva och otrygga

Området är väl försörjt med kollektivtrafik, framför allt genom spårvagn. Hållplatserna är dock synnerligen ovälkommande och nedgångna. Planskildheterna samt att de är helt isolerade från omgivande stadsliv medför att de upplevs som mycket otrygga, svårtillgängliga och oattraktiva för resande.





5. Entrén från staden - ovälkommande

Området närmast Wieselgrensplatsen är idag ovälkommande och splittrat. På området finns en bensinmack, Mac Donalds samt en parkeringsanläggning i två plan som omöjliggör en effektiv användning av fastigheten.



6. Otrygga offentliga stråk och skräpiga entréer

Många ytor avgränsas av flera lager med staket och stängsel. Ytor med skräp- och materialupplag och garage ansluter till anläggningarnas entréer, vilket ger ett negativt intryck av hela området. Splittrad utformning och stora öde mellanrum, bidrar till att området har ett stort behov av förnyelse. De höga planken och stängslen bidrar till barriärupplevelser samtidigt som de förstärker känslan av otrygghet.

6. Parkeringsytor – områden att utveckla

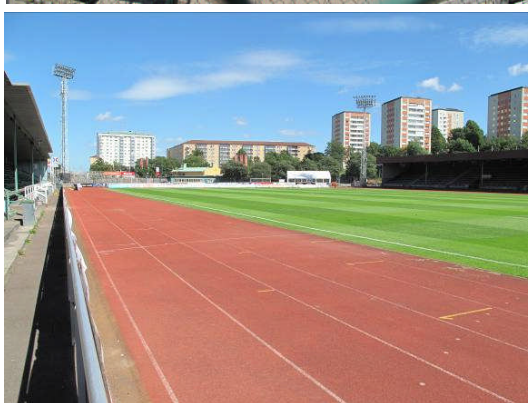
Inom området finns stora parkeringsytor som bidrar till upplevelsen av stora ödsliga och övergivna områden.





7. Lundbybadet – stadens utomhusbassäng

Badet utgör en viktig del av Rambergsvallens idrotts- och hälsocentrum. Badet nyttjas årligen av ca 240 000 personer som besöker inom- och utomhusbadet, gymmet, rehabverksamheter mm. Badet är en av två badanläggningar på Hisingen och för närvarande det enda i Göteborg med utomhusbad. Till utomhusbadet hör också en öppen gräsyta för solbad och lek samt en inhägnad beachvolley-, innebandy- och basketplan som nås genom badets grindar.



8. Rambergsvallen – nedgången arena

Fotbolls- och friidrottsarenan nyttjas som matcharena åt BK Häcken, för friidrottsträning/ tävling samt av skolor för skolidrott och friluftsdagar. Fotbollsarenan uppfyller inte kraven för allsvensk fotboll 2014 vilket innebär att Häcken snart står utan matcharena. Arenan tar för närvarande ca 7.000 åskådare på två läktare. Den norra läktaren är för stående och stängs av vintertid. Ombyte sker idag dels i södra läktaren samt i nedgångna baracklängor mot badet.



9. Rambergsrinken – välbesökt ishall

Ishallen är en av stadens sex ishallar som allmänheten har tillgång till. Den lockar årligen ca 13.400 besökare (exkl. bokade grupper och bokade tider) och är i princip fullbokad under säsongen.





10. Grusplanen – välanvänd barn-/ungdomsplan

Grusplanen är mycket välanvänd och nyttjas framför allt för barn- och ungdomsfotboll. Idag är det 105 lag inom 25 olika Hisingsföreningar som tränar och spelar matcher på grus-planen. Totalt nyttjar ca 1200 barn i åldrarna 7-9 år (och många av deras föräldrar) grusplanen varje vecka. Vid BK Häckens matchdagar används grusplanen som bilparkering.

11. Koloniområdet – inklämd oas

Koloniområdet består av ett 50-tal kolonilotter med stugor. Området upplevs idag som relativt inklämt. Arrendeavtalen förlängdes i slutet av 90-talet från 10 år till 25 år för att området skulle kunna stabiliseras och utvecklas som koloniområde.

12. Parken – ointressant restyta

Parken utgör en relativt plan gräsyta med lite buskvegetation. Ytan är bullerstörd och ganska ointressant och upplevs som en yta blev över. Det finns dock behov av en öppen yta för olika typer av fritidsverksamheter.

13. Volvo Penta – viktig arbetsplats

Volvo Pentas industriområde utgör en viktig arbetsplats med en blandning mellan kontor och industri, och är en tillgång i staden runt Wieselgrensplatsen. Arbetsplatsen bidrar till en blandning mellan boende, verksamma och besökare. Volvos parkering används förutom av anställda även som evenemangsparkering för arenan.

14. Wieselgrensplatsen

Wieselgrensplatsen utgör ett viktigt lokalt centrum för handel, vård och service. Platsen har en tydlig egen identitet samtidigt som den präglas av liv och rörelse, vilket medför att platsen har goda förutsättningar att förbli ett livskraftigt torg. Programarbete för en förnyelse av Wieselgrensplatsen kommer att påbörjas inom kort.



Tyck till om Rambergsvallsområdets framtid!

Rambergsvallsområdet är en viktig fråga för hela stadsdelen. Området omfattar inte bara fotbollsarenan utan hela området med inomhus- och utomhusbad, ishall, fotbollsarenan, grusplanen, kolonilotter, arbetsplatser mm. Området är en viktig målpunkt som nyttjas av 10000-tals stadsdelsbor varje vecka, varav en stor andel barn. Närheten till Wieselgrensplatsen samt centrala Göteborg och det strategiska läget i en av de framtida konnektionspunkterna med Norra älvstranden gör området till en potentiellt viktig punkt i stadsdelen. Vad man gör här har betydelse för hela centrala Hisingen.

Nya bostäder inom programområdet kan ge en tryggare och mer levande vardagsmiljö för alla som nyttjar och rör sig genom området. Det finns också ett stort behov av förädling av området. Idrottsföreningarna i Lundby får årligen 2500 nya medlemmar, och med utbyggnader kan efterfrågan på träningsmöjligheter antas öka ytterligare.

Läs programförslaget och skicka in dina idéer och synpunkter på områdets utveckling! Senast 25 januari 2011 behöver vi dem för att kunna behandla dem i det fortsatta arbetet.