

# Förstudierapport

Datum	2025-04-03
Projektnummer	9514
Projekt	Ny arena Örjans Vall
Beställare	Halmstads kommun
Projektledare	Naser Adibi, Amelie Björkman-Svensson



<b>Förstudierapport.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Sammanfattning .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Inledning .....</b>	<b>5</b>
2.1    Bakgrund.....	5
2.2    Syfte .....	6
<b>3. Genomförande .....</b>	<b>7</b>
3.1    Förutsättningar för uppdraget och avgränsningar .....	7
3.2    Metod.....	7
3.3    Underlag.....	8
3.4    Organisation .....	9
<b>4. Förutsättningar .....</b>	<b>13</b>
4.1    Fastighetens yta .....	13
4.2    Detaljplan och planbestämmelser.....	13
4.3    Fysisk miljö .....	13
4.4    Framtidsplan 2050 .....	14
<b>5. Utredningar .....</b>	<b>16</b>
5.1    Program.....	16
5.2    Tekniskt skick.....	17
5.2.1    Utredning Tekniskt skick befintlig arena.....	17
5.2.2    Återanvändning av befintlig arena.....	17
5.3    Geoteknik.....	18
5.4    Skyfalls- och dagvattenutredning.....	19
5.5    Markföroreningar.....	20
5.6    Dricksvatten.....	22
5.7    Fornlämningar.....	22
5.8    Befintlig bebyggelse och verksamheter.....	23
5.9    Kulturmiljö .....	24
5.10    Ledningar .....	25
5.11    Avtal.....	25
5.12    Trafik .....	26
5.13    Buller.....	27
5.14    Naturvärdesinventering.....	27
5.15    Trädinventering.....	27
5.16    Hydrogeologi.....	28
5.17    Solstudie .....	28
<b>6. Myndigheter och remissinstanser .....</b>	<b>30</b>
6.1    Försvarsmakten.....	30
6.2    Byggnadskontoret .....	30
6.3    Bygg- och miljöförvaltningen.....	30
6.4    Kulturmiljö Halland.....	30
6.5    Länsstyrelsen .....	30
6.6    LBVA (Laholmsbuktens VA) .....	31

6.7	HEM.....	33
6.8	Räddningstjänst och polis.....	33
6.9	FM-service .....	33
6.10	MSB .....	33
6.11	Trafikverket .....	34
6.12	Kulturförvaltningen.....	34
6.13	Destination Halmstad .....	34
6.14	Halmstads Bollklubb, HBK .....	35
6.15	Halmia .....	36
6.16	Gräs.....	36
<b>7.</b>	<b>Hållbarhet.....</b>	<b>37</b>
7.1	Klimatpåverkan.....	37
7.2	Biologisk mångfald .....	37
7.3	Ekonomisk hållbarhet.....	38
7.4	Social hållbarhet.....	38
7.5	Energi .....	38
<b>8.</b>	<b>Resultat.....</b>	<b>40</b>
8.1	Innehåll och form .....	40
8.2	Investeringskostnad.....	40
8.2	Driftskostnad.....	41
8.3	Upphandlingsform.....	41
8.4	Tid.....	41
<b>9.</b>	<b>Diskussion .....</b>	<b>43</b>
<b>10.</b>	<b>Slutsats .....</b>	<b>47</b>
<b>11.</b>	<b>Visionsförslag .....</b>	<b>48</b>
<b>12.</b>	<b>Bilagor .....</b>	<b>49</b>

## 1. Sammanfattning

Idag är Örjans vall en plats med anor från 1920-talet, en unik plats för Halmstadsborna, ett landmärke som många av kommunens invånare besöker. Örjans vall är dock till åren kommen och i behov av större upprustning. Men arenan är även i behov av att utvecklas för att bli en elitfotbollsarena som möter UEFA:s och Svenska Fotbollsförbundets höga krav för framtidens fotboll, såväl nationellt som internationellt.

Fastighetens förutsättningar för att härbärgera en ny elitfotbollsarena är goda. Läget i staden och närheten till Nissan gör läget unikt bland arenor i Sverige. Detaljplanen medger byggnation i en sådan omfattning som är nödvändig för att uppfylla de krav kommunen ställer på arenan. En utvecklad Örjans vall stämmer väl med Framtidsplan 2050. Där framhävs en utveckling av konst och kultur samt Nissanstråkets värde. Genom att flytta entrén från parkens utsida till arenabyggnaden kan parken öppnas för allmänheten. Nissanstråket längs arenaparken kan förstärkas genom att kajen tillgängliggörs och utvecklas. På detta sätt kan även en starkare koppling skapas mellan centrum och Slottsmöllan.

Med denna förstudie har möjligheten att bygga en ny Örjans vall på platsen för den befintliga utretts. Detta har skett genom ett flertal utredningar, där förutsättningar och ett förslag till placering av ny arena har utretts. Den befintliga Örjans vall har ett läge i omedelbar närhet till privata bostäder. Det finns också naturvärden i form av trädalléer och jätteträd alldeles nära arenan. Den befintliga arenans tekniska skick har bedömts vara gott, men sakna möjlighet till påbyggnation. Den bedömning som görs i förstudien är att arenan bör få en justerad placering.

Med förstudien presenteras en vision om en ny Örjans vall, som tar utgångspunkt i arenans hundraåriga historia. En ny, omsluten elitfotbollsarena och en öppen kultur- och idrottspark som blir tillgänglig för allmänheten veckans alla dagar. Det unika läget centralt i staden och i direkt anslutning till Nissan blir en tillgång som gör Örjans vall attraktiv för en bred allmänhet i Halmstad, för gästande fotbollslag, supportrar m.fl.

Det finns också utmaningar med läget. Trafiksituationen är en sådan. Den föreslagna trafiklösningen bygger på ett samarbete med privata fastighetsägare för att skapa förutsättningar för en ny arena och en arenapark som kan binda samman staden och förstärka Nissanstråket. Arenans placering inom ett vattenskyddsområde är en annan utmaning. Det ställs höga krav på att inga föroreningar sker som äventyrar dricksvattenuttaget. Samtidigt visar utredningarna att vattnets rörelseriktningar samt markens beskaffenhet ger goda förutsättningar för att en säker byggnation ska vara möjlig.

Förstudien visar att Örjans vall har en stor potential att fortsätta att utvecklas som unik destination, en destination som stärker den politiska visionen att Halmstad ska vara Upplevelsestaden - Vi har en atmosfär som ger livslust - genom aktivitet, gemenskap och livskvalitet.

En ny elitarena för fotboll i Halmstad är mycket mer än en idrottsinvestering. Det är ett strategiskt initiativ som förstärker stadens varumärke, skapar turistekonomiska vinster och positionerar Halmstad som en ledande destination för idrott och kultur.

## 2. Inledning

### 2.1 Bakgrund



Örjans vall, flygvy. Foto: Halmstads kommun

Idrottsplatsen vid Örjans vall i Halmstad invigdes den 30 juli 1922, I augusti samma år gav stadsfullmäktige idrottsplatsen namnet Örjans Vall efter S:t Örjans hospital, som under medeltiden låg vid platsen för Örjans Valls entré. Idag är Örjans Vall Halmstads elitfotbollsarena och hemmaplan för Halmstads Bollklubb, HBK, och idrottssällskapet Halmia, ISH. Arenan har plats för 10 873 åskådare varav 3 833 är sittplatser.

Den aktuella fastigheten, Halmstad 9:5 är belägen nordost om Halmstads centrum och har en fastighetsarea på 131 494 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns idag fotbollsarenan med tillhörande mindre byggnader. Fastigheten är planlagd för "folkparks- och idrottsändamål".

Under 2022 firade Örjans Vall 100 år som fotbollens högborg i Halmstad.

Svenska fotbollsförbundets och UEFA:s krav på en elitarena för fotboll utvecklas ständigt. Det innebär att fortlöpande investeringar i anläggningen krävs för att bibehålla dess elitstatus och för att möjliggöra internationella evenemang.

Under 2023 utfördes en planutredning om att exploatera den aktuella fastigheten med bostäder. Denna utredning föreslog att platsen inte var lämplig för föreslagen användning.

Halmstad Kommun lät under 2023 också förutsättningar för en nybyggnation av elitarena för fotboll på Örjans Vall utredas. Slutsatsen var att en ny elitarena för fotboll på Örjans Vall ses som fullt genomförbart, men med flertalet utmaningar som behöver utredas vidare. Därför har denna förstudie initierats, i syfte att på ett övergripande plan analysera och bedöma genomförbarheten för vidare arbete och utredning av projektet. Kommunstyrelsen beslutade att den budgeterade utredningen om Örjans Vall, med syfte att utreda möjligheten för en

nybyggd arena på befintlig plats, ska redovisas senast Q1 2025 för att under innevarande år säkerställa framdrift i arenafrågan.

## 2.2 Syfte

Förstudiens syfte är att utreda möjligheten för en ny elitfotbollsarena på Örjans vall. Förstudien ska tydligt klargöra förutsättningar för nybyggnation/ombyggnation och tillbyggnation av en elitarena för fotboll. Förstudien ligger till grund för den fortsatta politiska beslutsprocessen.

Delsyften som följer är:

- att redovisa fysiska förutsättningar för om, och i så fall hur, delar av befintlig arena kan nyttjas vidare i framtiden.
- att ta fram underlag som möjliggör/ligger till grund för en ev. kommande arkitekturtävling.
- genomföra statusinventering av befintliga byggnader
- att redovisa gestaltungsbeskrivning och skissförslag samt typsektioner
- ta fram en övergripande kostnadsbedömning och driftbudget

## 3. Genomförande

### 3.1 Förutsättningar för uppdraget och avgränsningar

Förstudien skall utreda möjligheten att uppföra en ny elitarena för fotboll på befintlig plats på Örjans Vall. Detta innebär att inom fastigheten Halmstad 9:5 utreda förutsättningar för en elitarena för fotboll enligt UEFA kategori 4. I en första uppdragsbeskrivning föreslogs att kategori 2 alternativt 3 skulle utredas. Vid en jämförelse mellan de olika kategorierna konstaterades dock att den storlek på arena man önskar, 8 000 sittande åskådare, motsvarar kategori 4. Utifrån UEFA:s kravställning på de olika kategorierna har en kostnadsbedömning gjorts kategorierna emellan, se bilaga *Kostnadsbedömning Örjans vall - UEFA-kategorier 2024-08-16*.

Förstudien ska se över/utreda förutsättningar för att använda A-planen som matcharena samtidigt som byggnation genomförs.

Örjans vall har idag en publikkapacitet på ca 10 000 åskådare, med ett publiksnitt vid allsvenska matcher på ca 6 000 åskådare. En förutsättning i förstudien har varit att nya Örjans vall ska rymma 8 000 sittplatser. En förutsättning har också varit att nya Örjans vall ska vara möjlig att genomföra inom gällande detaljplan.

Under arbetet har identifierats potential och möjlighet att förädla parken omkring Örjans vall och utveckla den till en målpunkt för en bred målgrupp, vilket också skulle stärka Nissanstråket. Då uppdraget begränsar sig till att utreda möjligheten för en ny fotbollsarena har dock detta inte utretts vidare eller tagits med i kostnadskalkylen.

### 3.2 Metod

Arbetet med förstudien har inletts med en genomgång av sedan tidigare utförda utredningar och övrigt befintligt underlag, se *Rubrik 3.4 Underlag*. Detta inkluderar även en tidigare förstudie avseende ny Örjans vall, ”Förstudie Rikard Ahlgren 2009”, ”Utredning förutsättningar för ny elitarena för fotboll på Örjans vall” (2023-12-14) samt den planutredning som utförts 2023 avseende exploatering av området för bostadsändamål.

Arbetet har också inneburit identifiering av de övergripande förutsättningarna och platsens förutsättningar och potential.

Under förstudiens gång har de utredningar som beskrivits i projektbeskrivningen genomförts. Behov av ytterligare ett antal utredningar har identifierats och även dessa har utförts, se *Rubrik 12 Bilagor*. En kostnadskalkyl har tagits fram, baserad på genomförda utredningar och den visionsskiss som är framtagen.

Det fortlöpande arbetet har skett med regelbundna avstämningar i en grupp bestående av projektledande arkitekter (Liljewall) och Halmstad kommuns projektledare. Cirka en gång i månaden har ett projektgruppsmöte hållits, där representanter från olika kommunala förvaltningar och myndigheter närvarat. I dessa möten har det fortlöpande framskridandet

redovisats och projektgruppen har inhämtat synpunkter och uppkomna behov av utredningar, vilket påverkat det fortsatta arbetet.

Under förstudien har möten också hållits med Halmstads Bollklubb (HBK), Halmia, Svenska Fotbollförbundet, Destination Halmstad, Slottsmöllan AB, fastighetsförvaltare, Länsstyrelsen, Räddningstjänsten, Polismyndigheten och övriga intressenter.

Studiebesök har utförts på Studenternas IP i Uppsala, en arena byggd 2018 med geografiska och tekniska förutsättningar som påminner om platsen för Örjans vall.

### 3.3 Underlag

Följande handlingar och utredningar har initialt och under arbetets gång utgjort underlag till förstudien:

- Uppdragsbeställning samordnande arkitekt, förstudie Örjans vall (Teknik- och fastighetsnämnden 2024)
- Fördjupad undersökning kvävegödning Örjans vall (Norconsult 2022)
- Gödslingsutredning Örjans vall (Norconsult 2019)
- Skyddsföreskrifter Galgbergets VSKO (Länsstyrelsen Hallands län 2011)
- Översvämningsskydd Örjans vall (Sweco 2019)
- Tilläggsanalys högvattenskydd (Norconsult)
- PCB-inventering av Örjans vall (Sweco 2016)
- PCB-sanering av Örjans vall, slutbeslut (Miljöförvaltningen 2016)
- MUR/GEO Örjans vall, Halmstad (Sweco 2019)
- Okulär inventering av Östra läktaren (Ottosson & Wolrath Byggkonsult AB 2013)
- Skaderapport Örjans vall (Polygon 2015)
- Planutredning – Örjans vall (Samhällsutvecklingsavdelningen 2023)
- Detaljplan nr 1380K-P92 med ändringsplan nr 1380K-P492
- Arenakrav i Allsvenskan (Svenska Fotbollförbundet 2024)
- Tabell Arenakategorier (Svenska Fotbollförbundet)
- UEFA Stadium Infrastructure Regulations edition 2018, samt edition 2025
- Översvämningssäkring Halmstad Centrum (version 2.0, Sweco 2022)



### 3.4 Organisation

Projektledare för framtagandet av förstudien är Naser Adibi och Amelie Björkman-Svensson. Beställare/projektägare är Magnus Rasmusson. Nedan följer en sammanställning av personer som varit delaktiga i förstudien:

#### Styrgrupp

Förvaltning	Kontaktperson	Telefon, e-post
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Marie Leandersson, förvaltningschef	035-13 77 06 marie.leandersson@halmstad.se
	Ulf Holm, avdelningschef stadsmiljöavdelning.	035-13 77 01 ulf.holm@halmstad.se
	Lina Brandelius, avdelningschef projekt	035-13 67 11 lina.brandelius@halmstad.se
	Magnus Rasmusson, idrott- och fritidschef	035-13 77 21 magnus.rasmusson@halmstad.se
	Mats Altemyr, avdelningschef för fritid, idrott, natur -och evenemangavdelning.	mats.altemyr@halmstad.se
Samhällsutvecklingsavdelningen	Olof Selldén, planchef	0733-035225 olof.sellden@halmstad.se

#### Projektledning och projektstöd

Förvaltning/Bolag	Kontaktperson	Telefon, e-post
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Naser Adibi projektledare	0762-87 49 71 naser.adibi@halmstad.se
	Amelie Björkman-Svensson projektledare	035-13 74 34 amelie.bjorkman- svensson@halmstad.se
	Shadab Amor, trafikplanerare	035-13 77 74 shadab.amoor@halmstad.se
	Maria Johansson, landskapsarkitekt	035-13 70 35 maria.johansson6@halmstad.se
	Linnéa Eriksson lokalstrateg	0765-13 21 03 linnea.eriksson@halmstad.se
	Måns Lundström fastighetsförvaltare	035-13 23 23 mans.lundstrom@halmstad.se
	Ola Salomonsson, Idrotts- och Fritidshandläggare	035-13 97 23 ola.salomonsson2@halmstad.se
	Nicklas Andersson, säkerhetssamordnare	0720-85 73 37 nicklas.andersson@halmstad.se

	Marie Jacobsson, hållbarhetsutvecklare	0721-45 28 23, marie.jacobsson@halmstad.se
Samhällsutvecklingsavdelningen	Hanna Billmayer, klimatanpassningsstrateg	0720-83 73 46 hanna.billmayer@halmstad.se
	Malin Johansson, planarkitekt	0767-22 58 80 malin.v.johansson@halmstad.se
	Kristian Eno, kommunekolog	0727-35 24 19 kristian.eno@halmstad.se
LBVA	Anders Hedefalk, utredningsingenjör	0703-65 70 93 anders.hedefalk@lbva.se
	Henrik Kjellgren, säkerhetsansvarig	henrik.kjallgren@lbva.se
	Kim Söderberg, avdelningschef	kim.soderberg@lbva.se
Bygg- och miljöförvaltningen	Urban Nilsson, bygglovhandläggare	035-13 94 04 urban.nilsson@halmstad.se
	Maria Eking, miljöutredare	035-13 70 86 maria.eking@halmstad.se
Räddningstjänsten	Johan Duell, verksamhetschef	035-16 00 71 johan.duell@halmstad.se
Kulturförvaltningen	Joakim Eneroth, intendent offentlig konst och samling	0725-61 77 54 joacim.eneroth@halmstad.se
Halmstads Energi & Miljö Nät AB	Claes Andersson,	0703-19 20 15 claes.andersson@hem.se
Liljewall arkitekter	Otto Eriksson, arkitekt	0739-84 37 17 oter@liljewall.se
	Jonas Hermansson, arkitekt	0708-32 09 08 joher@liljewall.se
	Josef Quennerstedt, projektledare	0705-67 60 84 joqu@liljewall.se

## Referenspersoner

Myndighet/Bolag/Organisation	Kontaktperson	Telefon, e-post
Svenska Fotbollförbundet	Stefan Cårebo, anläggningskonsulent	0790-62 09 95 stefan.carebo@svenskfotboll.se
Halmstad Bollklubb, HBK	Jesper Westerberg, klubbchef	0702-46 21 65 jesper@hbk.se
Halmia	Anders Nelson, ordförande	0768-29 74 88 anders.nelson@hh.se
Destination Halmstad	Camilla Axelsson, chef destinationsutveckling	0729-74 33 59 camilla.axelsson@halmstad.se
Försvarmakten	Jonas Larsson, projektledare	
	Joel Lindblom	0708-12 09 43

		joel.lindblom@mil.se
Polisen	Mikael Höglin	mikael.hoglin@polisen.se
Länsstyrelsen	Beatrice Edman, antikvarie	010-224 33 43 beatrice.edman@lansstyrelsen.se
	Ola Kadefors, antikvarie	ola.kadefors@lansstyrelsen.se
Slottsmöllan Fastighets AB	Kajsa Rautenberg VD, Kundansvarig	0722-30 37 80 <a href="mailto:kajsa@slottsmollan.se">kajsa@slottsmollan.se</a>

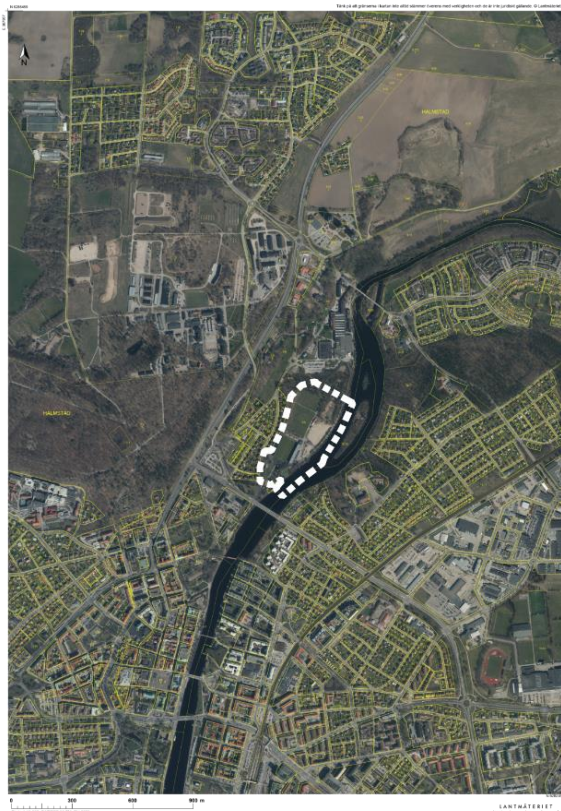
## Konsulter

Bolag	Kontaktperson	Telefon, e-post
Liljewall (Arkitekt)	Otto Eriksson, arkitekt	0739-84 37 17 oter@liljewall.se
	Jonas Hermansson, arkitekt	0708-32 09 08 joher@liljewall.se
	Josef Quennerstedt, projektledare	0705-67 60 84 joqu@liljewall.se
	Jetske Bömer arkitekt	0765 48 70 19 jebo@liljewall.se
	Madeleine Nobis hållbarhetsstrateg	0708 32 09 08 manob@liljewall.se
	Jakub Dvořák, arkitekt solstudie	0724-53 26 42 jadv@liljewall.se
Breccia (Markmiljö)	Cecilia Göransson, miljökonsult	0709-44 11 27 cecilia@breccia.se
	Henrik Tuveesson, miljökonsult	0709-44 11 80 henrik@breccia.se
Awer Sverige AB (Geoteknik)	Lukas Johansson, ombud	0730-85 51 56 lukas@awer.se
WSP (Teknisk status byggnad)	Hans Helling, konstruktör	0703-51 93 67 hans.helling@wsp.com
WSP (Naturvärdesinventering)	Mathias Öster, Gruppchef ekologi och ytvatten	mathias.oster@wsp.com
Afry (Trafik)	Styrbjörn Bergdahl, trafikutredare	010-50 53 495 styrbjorn.bergdahl@afry.com
	Bára Gudmundsdottir, trafikanalytiker	0720-36 23 62 bara.gudmundsdottir@afry.com
Sweco (Dagvatten)	My Olausson, VA Hydrogeologi	0738-62 80 66 my.olausson@sweco.se
	Henrik Börjesson	0708-27 91 72 henrik.borjesson@sweco.se

Efterklang (Akustik)	Ernad Camdzic, akustiker	0722-18 50 89 ernad.camdzic@efterklang.org
Norconsult (Hydrogeologi)	Angelica Vestergaard Majewski	0730-89 39 41 angelica.vestergaard.majewski@ norconsult.com
Extol Lighting (Belysning)	Jerker Engberg, ombud	jerker@extol.se
	Johan Lindström, ljusdesigner	johan@extol.se
Trädkontoret (Trädinventering)	Ingela Carlgren, landskapsingenjör	0736-90 45 59 ingela@tradkontoret.se

## 4. Förutsättningar

### 4.1 Fastighetens yta



Ytan på planområdet är ca 11 hektar. Området avgränsas i söder av entréportiken till Örjans vall, i väster av Wallbergsgatan, i öster av Nissan och i norr av fastighetsgräns mot Slottsmöllan.

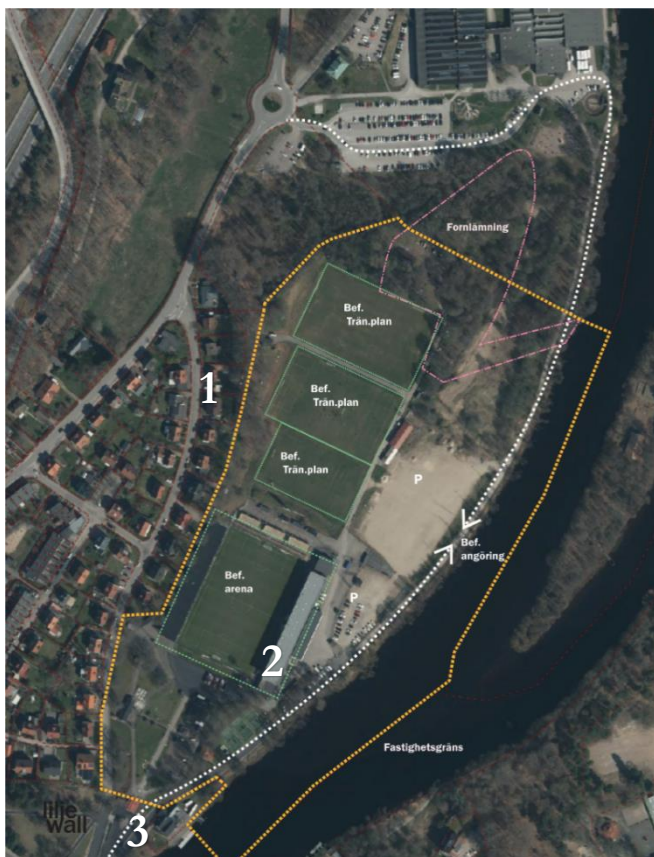
### 4.2 Detaljplan och planbestämmelser

Inom fastigheten Halmstad 9:5 finns två gällande detaljplaner. Detaljplan 1380K-P92, *Områden inom Halmstad*, (laga kraft 1941-03-08) medger användningen ”Y II”, område för folkparks- och idrottsändamål, två våningsantal. Samt detaljplan 1380K-P492, *Del av Örjansvall*, (laga kraft 1972-07-29) som medger ”Ri”, område för idrottsändamål. Med högsta tillåtna byggnadshöjd 12 m. Norra delen av fastigheten är inte planlagd.

### 4.3 Fysisk miljö

Idag finns på området, förutom bef. fotbollsarena, tre träningsplaner av varierande storlek varav två inte uppfyller mått för matchspel, 3 padelbanor, ett flertal mindre byggnader av kulturhistoriskt värde, liksom en q-märkt parkentré. Genom planområdet går Laxövägen. Det finns en inhägnad parkeringsyta. Omedelbart väster om planområdet finns ett bostadsområde, med trädgårdar i direkt anslutning till arenaområdets skalskydd.

Ett flertal värdefulla träd och naturområden finns på området. I den nordliga delen finns en fornlämning.



#### 4.4 Framtidsplan 2050

Örjans vall är Halmstads första permanenta idrottsplats och stod färdig 1922. Delar av bebyggelsen har ett högt kulturvärde. Delar av området omfattas även av Riksintresse för kulturmiljövården KN33. Vid exploatering ska kulturmiljövården värnas för att bevara och utveckla kommunens identitet.

*”Bebyggelsens utformning ska förhålla sig till den befintliga kulturmiljön” (Framtidsplan 2050, s 36).*

*”Sammanhängande gröna stråk mellan naturområden och tätorterna eftersträvas för att skapa goda förutsättningar för den biologiska mångfalden och för rekreation” (Framtidsplan 2050, s 36).*

Stråket utmed Nissan är av Riksintresse för Friluftsliv FN11 och strandskydd och bör bevaras. Nissanstråket pekas i Centrumutvecklingsplanen ut som ett identitetsskapande stråk hela vägen från havet till Slottsmöllan, norr om Örjans vall.

*”År 2050 är Nissanstråket ett sammanhängande rekreationsstråk längs Nissans båda sidor, från havet och hela vägen upp till Slottsmöllan.*

*Att utveckla kajerna, och skapa en väl utformad och sammanhängande kajpromenad längs Nissan är en del i att vända staden mot Nissan och stärka vår identitet som staden vid vattnet. Nissanstråket har potential att bli ett av våra mest besökta och omtycka offentliga rum.*

*Nissan bidrar till möten, upplevelser och aktiviteter. Målet är ett levande och tryggt stråk som attraherar såväl kommuninvånare som besökare. Nya broar ger fler kopplingar mellan stadsdelarna och ökar tillgängligheten och rekreativsmöjligheterna kring Nissan. En framgångsfaktor är att låta konsten och kulturen ta plats.”*

Örjans vall utgör, tillsammans med Slottsmöllans mark, den sista delen av detta stråk i norr. Idag utgörs detta av Laxövägen, som är utformad för motortrafik, och en väg mellan Örjans vall och Slottsmöllan, som delvis används för motortrafik under matchdagar.

## 5. Utredningar

På grund av att antalet utredningar och antalet utredningar under varje delutredning hänvisas det generellt till en bilageförteckning på s 48–49. Här återfinns en förteckning över bilagor, underlag och PM samt de konsulter som upprättat dokumenten.

### 5.1 Program

Under förstudien har ett lokalprogram tagits fram. Lokalprogrammet är baserat på de krav som ställs av UEFA för aktuell arenakategori, Svenska fotbollförbundet, Destination Halmstad, hyresgästkrav från HBK samt krav ställda av Halmstads kommun.

Som en del av arbetet med lokalprogrammet har en utredning skett av vilken arenakategori enligt UEFA nya Örjans vall ska uppfylla. För spel i allsvenskan gäller Svenska fotbollförbundets krav, som i stora delar sammanfaller med krav ställda av UEFA. UEFA:s arenarankning klassificerar de europeiska fotbollsarenorna för att säkerställa kvalitet och säkerhet vid matchevenemang på europeisk nivå. Arenorna klassificeras från kategori 1 till 4, där kategori 4 har de högsta kraven. Klassificeringen styr vilka matcher som får spelas på arenan och ställer krav på antal sittplatser, belysning, mediatyor m.m.

Halmstads kommun ställer krav på en arena för 8 000 sittande åskådare, vilket sammanfaller med minimikravet för att uppfylla UEFAs högsta nivå, kategori 4. En del av sittplatserna ska utföras enkelt demonterbara, så att de vid allsvenska matcher kan omvandlas till ståplatser. Detta innebär att kapaciteten vid allsvenska matcher blir ca 9 000 åskådare. Arenans storlek utgör den viktigaste beståndsdel för arenans kostnad. Därför har en utredning gjorts av kostnaden för att även uppfylla de andra aspekter som krävs för att arenan ska klassas som en kategori 4-arena (se bilaga). Merkostnaden för detta härrör främst till tekniska installationer såsom belysning, samt utökad mediautrymme. Kostnadsökningen, jämfört med kategori 3, bedöms till under 1% av den totala investeringskostnaden. Därför har ett inriktningsbeslut tagits att utföra arenan som en kategori 4-arena. En sådan klassning innebär en framtidssäkring av arenan, utifall krav för lägre kategorier höjs. Det skapar också möjlighet för ett framgångsrikt elitlag i Halmstad att på hemmaplan spela kval- och gruppsspelsmatcher mot europeiska lag. Det bedöms också höja arenans attraktivitet som träningsarena för gästande lag.

En utredning har skett gällande typ av gräsunderlag på de olika spelplanerna. Ett naturgräs är attraktivt att spela på, men har en begränsad tålighet avseende antal matchtimmar per vecka. Det är också känsligt i säsongens början och slut. Konstgräs har fördelen av att tåla en avsevärt högre utnyttjandegrad. Det finns dock miljömässiga problem med det granulat som används för mattans textur. På Örjans vall finns en omedelbar närhet till ett känsligt vattenskyddsområde, varför konstgräset uteslutits. Ett hybridgräs kombinerar de positiva egenskaperna hos naturgräs med ett konstgräs slitstyrka och hållbarhet. I ett hybridgräs förstärks naturgräset med konstgräsfiber, vilket ökar naturgräsets hållbarhet.



På Örjans vall får A-planen hybridgräs, medan träningsplanerna som utförs i fullstor storlek liksom idag får naturgräs. Idag finns ett beviljat tillstånd för att utföra gödning av träningsplanerna, då de ligger inom ramen för det primära vattenskyddsområdet. Tillståndet är tidsbegränsat och behöver därefter sökas på nytt.

## **5.2 Tekniskt skick**

### **5.2.1 Utredning Tekniskt skick befintlig arena**

WSP har utfört en utredning om befintlig arenas tekniska skick.

WSP bedömer att de befintliga stommarna och framför allt grundläggningen inte är lämpad för påbyggnad och tillförande av ytterligare last. Läktaranläggningarna fyller sin funktion utifrån dagens brukande.

Den globalt primärbärande strukturen, pelare, balkar, bärande väggar, grundläggning etcetera är i gott skick för sin ålder. De sekundärbärande elementen så som exempelvis gradänger, räcken, sarger etcetera är även de i gott skick för sin ålder. Dock bedöms de ha en kortare kvarstående livslängd än den primära stommen då de ofta befinner sig i en mer utsatt miljö. Sekundärbärverket bedöms ha en kvarvarande livslängd på omkring 20 år.

Ovanstående bedömningar avseende läktaranläggningarna är utifrån att ett systematiskt underhållsarbete planeras och genomförs. Statusbedömningar bör utföras periodiskt.

Vid skyddsrumsbesiktning och inventering av skyddsrumsutrustning konstaterades att de strukturmässigt har tillfredsställande skyddsförmåga. Dock konstaterades utrustningsbrister vilka påtalats i rapport.

Skyddsrummen är integrerade i den befintliga läktaren i väster och vid en ombyggnation av befintlig arena bedöms att det skulle krävas både statiska och layoutmässiga kompletteringar av dessa. Troliga insatser skulle bland annat innebära förstärkning av takbjälklag pga. ökad raslast, komplettering av reservutgångar och uppförande av förstärkta inrymningsvägar. För de yttre kompletterande åtgärderna krävs att de anpassas till tänkt omgivande layout.

### **5.2.2 Återanvändning av befintlig arena**

Arenan är i gott skick för sin ålder, men har en i betydande delar begränsad återstående livslängd. Befintlig arena tål inte påbyggnad utan omfattande grundförstärkning. Arenans läge alldeles intill privata bostäder och i anslutning till stora karaktärsskapande träd bedöms försvåra en omfattande grundförstärkning. På grund av den begränsade livslängden bedöms inte befintlig betongstomme och betonggradänger kunna återanvändas vid en flytt av arenan.

Befintliga läktare som idag fungerar som borta ståplats bedöms kunna återanvändas för att bilda nya läktare vid träningsplanerna. Eventuell återanvändning av mindre byggnadsdelar blir en fråga för kommande projektering.

### **Dokumentation, underlag och utredningar**

Bilaga 1 – Dokumentation Västra läktaren	2024-09-18
Bilaga 2 – Dokumentation Östra läktaren	2024-09-18
PM-Örjans vall statusbedömning läktaranläggningar	2024-09-18

## **5.3 Geoteknik**

En markteknisk undersökning har utförts av Awer Geoteknik.

Baserat på nu och tidigare utförda geotekniska undersökningar bedöms jordprofilen generellt bestå av ett fyllnadslager ovan naturligt lagrad sand följt av lera. Fyllnadsmassornas mäktighet är ca 0,5 – 1 m och består av sand, matjord och grus. Sandens mäktighet är ca 1 – 5 m och beskrivs som siltig och grusig. I översta metrarna har även skikt av matjord och gyttna påträffats. Inom och omkring befintlig arena är sandens mäktighet omkring 3 – 4 m. Underliggande lera vilar till ca 10 till 17,5 m djup från markytan. Härledd odränerad skjuvhållfasthet klassificeras generellt som låg till medium med en ökning mot djupet. Leran bedöms vara överkonsoliderad. Följt av leran tolkas friktionsjord vila ovan berg, friktionsjordens mäktighet och benämning är inte undersökt närmare. Likaså djupet till bergöverytan.

Grundvattenmätningar har utförts under januari 2016 samt sommaren 2024 och visar grundvattennivåer mellan -0,7 och +4,9 inom hela undersökningsområdet, motsvarande 0,8 till 3,6 m djup under markytan. De högsta nivåerna observeras i sydvästra undersökningsområdet och lägsta nivåerna i östra undersökningsområdet mellan Nissan och befintlig arena. Det ska preciseras att grundvattenytan varierar med svackor i terräng, årstid och nederbörd. Fyllnadsmassorna av friktionsjord och naturligt lagrade sanden anses vara permeabel och tillåter infiltration av regn till akviferen. Naturligt lagrad lera och silt bedöms utgöra en akvitard (lågpermeabla jordarter) och kan bromsa perkolationen. Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten.

Flera grundläggningsmetoder kan rekommenderas, men beror på läge och placering i plan, storlek på byggnation, lastförutsättningar och känslighet mot sättningar. Det kan för vidare arbete förutsättas att blivande byggnationer kan grundläggas med ytgrundläggning på naturligt lagrad jord. Det rekommenderas att sättningsberäkningar utförs när omfattningen av blivande byggnationer är beslutade så grundläggningsmetodiken kan ses över. Om ytgrundläggning inte bedöms som lämpligt föreslås grundläggning utföras med stödpålar på berg. Blivande gator bedöms kunna anläggas utan någon särskild förstärkningsåtgärd. Schaktning och återfyllnad bör följa gällande AMA-beskrivning för respektive jordmaterial. Djupet på blivande ledningar är ej beslutade i detta skede av projektet. Jordprofilen har förekommande lager och skikt av silt, gyttna, lera och sand, med hänsyn till detta kan förstärkt ledningsbädd inte uteslutas på grund av risk för bottenuppträckning.

Undersökningsområdet befinner sig i en naturlig lågpunkt där det förekommer höjdskillnader omkring arenan och planerna. Bortsett från terrängen längs Nissan är befintlig arena och fotbollsplaner belagda vid släntfötterna av terrängen där topografin lutar uppåt i riktning

väster och norr mot Wallbergsgatan och Slottsmöllevägen. Befintlig arena och anläggningar inom undersökningsområdet bedöms däremot som en mothållande last mot slänterna i dessa riktningar. Det rekommenderas att stabiliteten mot arenan ses över om det skulle ske förändringar längs Wallbergsgatan. Det bedöms pågå marginell erosion längs Nissan i anslutning till undersökningsområdet. Strandlinjen är klädd med vass och andra naturliga erosionsskydd, men ställvist kunde lutande träd observeras. Det bedöms således inte råda några stabilitetsproblem i området med hänsyn till befintlig terräng och förhållanden. När placering och lastförhållanden för blivande byggnationer är beslutade ska stabiliteten i området ses över, särskilt mot Nissan. Med hänsyn till klimatförändringar och risken för utvecklande erosion kan stabilitetshöjande åtgärder inte uteslutas vid eventuella nybyggnationer längs Nissans strandlinje.

#### **Dokumentation, underlag och utredningar**

1288-MUR-01 Geoteknik	2024-06-28
1288-PM-01 Geoteknik	2024-06-28

## **5.4 Skyfalls- och dagvattenutredning**

En skyfalls- och dagvattenutredning är utförd av Sweco.

Sweco har utfört en dagvatten- och skyfallsutredning i samband med framtagande av förstudie för fastighet Halmstad 9:5. Syftet med utredningen har varit att studera genomförbarheten utifrån ett dagvatten- och skyfallsperspektiv mot bakgrund av gällande riktlinjer och krav. Huvudsyftet med dagvatten- och skyfallsutredningen är att avgöra om marken är eller kan göras lämplig för ombyggnation.

De två viktigaste dokumenten som dagvatten- och skyfallshanteringen utgår från, är Länsstyrelsernas rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall (Fakta 2018:5) och svenskt vattens publikation P110 (Svenskt vatten, 2016). Föroreningshalter i utgående dagvatten från planområdet har beräknats med hjälp av den webbaserade applikationen StormTac Web. Beräkningar i StormTac Web bör ses mer som ett underlag för diskussion än exakta värden för de faktiska förhållandena.

Fastigheten utgörs idag av Örjans vall arena, gräsplaner, grusparkeringar och slutet byggnadssätt med vegetation och blandat grönområde. Det finns privata dagvattenledningssystem i delar av planområdet. Dagvattnet från planområdet leds genom dagvattenledningar till recipienten Nissan.

Föreslagen ombyggnation innebär en ökning av hårdgjorda ytor med ökade dimensionerande dagvattenflöden inom området till följd. Med anledning av detta föreligger ett fördröjningsbehov. För att uppnå krav på fördröjning och rening föreslås att dagvatten från området hanteras i biofilter och dagvattenkassetter. Andra alternativ för fördröjning och rening av dagvatten kan väljas, så länge krav om fördröjning och rening uppfylls och utrymme finns inom området.

Med föreslagna reningsåtgärder beräknas förslaget minska belastningen av föroreningar och medför förbättringar till recipienten Nissan. Förslaget bedöms därmed inte försvåra möjligheten för vattenförekomsten Nissan (Mynningen-Slottsmöllan) att i sin helhet uppnå gällande miljö kvalitetsnormer (MKN). Genomförs inte reningsåtgärder finns risker för miljön.

Enligt utförd skyfallsanalys bedöms inte ett eventuellt skyfall orsaka problem inom området idag. För framtida exploatering anses det möjligt att genomföra förslaget utan att försämra översvämningssituationen inom eller nedströms planområdet. Det förutsätter dock att skyfallsfrågan beaktas i projekteringsfasen samt att de dagvatten- och skyfallsåtgärder som föreslagits i utredningen genomförs. Om skyfallet inte hanteras korrekt kan det finnas risk för människors hälsa eller säkerhet.

En viktig åtgärd för att motverka risk för översvämning är att arenans färdigt-golv-nivå höjs i förhållande till idag. I förslaget är arenan placerad på nivån +3,15, vilket motsvarar den nivå som översvämningsskydd i Halmstad centrum anpassas för.

#### **Dokumentation, underlag och utredningar**

Dagvatten- och skyfallsutredning del 1	2024-08-19
Dagvatten- och skyfallsutredning del 2	2025-03-06
Dagvatten- och skyfallsmodell	2023-12-22

## **5.5 Markföroreningar**

Breccia Konsult AB har genomfört en miljöteknisk markundersökning med syfte att undersöka om det finns föroreningar i marken som skulle kunna orsaka skada på människors hälsa som vistas på platsen eller vara skadligt för andra skyddsvärda objekt (t.ex. grundvatten, närliggande vattendrag eller naturen i närområdet).

Innan fotbollsplanerna anlades så fanns det en deponi i området där träningsplanerna idag ligger. Marken där avfallet deponerades var vattensjuk och kallades i folkmun för ”Kärret” (Länsstyrelserna, 2015). Avfallet deponerades och sjönk undan i den vattensjuka marken.

För att avgöra om fastigheten är förorenad kan de erhållna analysresultaten på jordprov jämföras med Naturvårdsverkets generella riktvärden för jord (Naturvårdsverket 2016) och gränsvärde för farligt avfall (FA) från Avfall Sverige (Avfall Sverige 2019). De generella riktvärdena är konservativt framräknade för att skydda boende och de som tillfälligt vistas eller arbetar på ett område samt djur, mikroorganismer, mark och grundvatten.

Känslig markanvändning (KM) innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Mark med halter under KM kan användas till bl.a. bostäder, skolor och förskolor, odling av grönsaker och grundvattenuttag. MKM är en förkortning av mindre känslig markanvändning och betyder att markkvaliteten begränsar valet av markanvändning till exempelvis hårdgjorda ytor, kontor, industrier och vägar.

Mot bakgrund av erhållen information om undersökningsområdet samt framtida exploateringsplaner bedöms markanvändning generellt ha som åtgärds mål: Jord – Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM. Undersökningarna visar att det inte föreligger något åtgärdsbehov på det södra undersökningsområdet. I undersökt del av fastigheten har det inte påvisats halter av ämnen som påverkar människa eller miljö som eventuellt skapar svårigheter vid framtida utveckling av området.

I det norra undersökningsområdet har metaller och PAH: er påträffats överstigande gällande riktvärde. I ett av proverna har bly påträffats i halt som överstiger gränsvärdet för FA. Endast i en punkt har föroreningar påvisats i halter över riktvärdet för MKM i det ytligaste jordlagret. I punkt BR2417 i nivån 0–0,4 finns halter av PAH-H över gällande riktvärde. I övriga punkter har inte halter över MKM påträffats i de ytligaste jordlagren.

Den miljötekniska markundersökningen har konstaterat att i deponin under B-planen finns föroreningar i halter över gränsvärdet för farligt avfall. Enligt fältobservationer varierar deponins mäktighet i området. Vid fältarbetet noterades även att avfallet består av bland annat glas, tegel och plast. Avfallet påträffas på vissa ställen redan strax under markytan, och sträcker sig ner till cirka 2 meter under markytan i den punkt som bedöms vara centralt belägen i deponin. På fastigheten finns en deponi som delvis har avgränsats. Den är avgränsad i alla riktningar förutom norr. Deponis föroreningsinnehåll har inte undersökts i detalj i aktuell undersökning syftet med undersökningen var att undersöka dess geografiska utbredning.

Grundvattenproverna visar att grundvattnet inte är påverkat av deponin på området. Vid eventuell entreprenad i området bör stora försiktighetsåtgärder tas för att säkerställa att grundvattnet inte blir påverkat av entreprenaden. För att försäkra att vattenskyddsområdet och dricksvattenuttaget förblir opåverkat bör ytterligare undersökningar angående deponis utbredning genomföras. Skulle deponis utbredning kartläggas och avgränsas hade det underlättat för eventuellt kommande entreprenad. Om byggnation blir aktuellt bör även undersökningar med avseende på bland annat stabilitet göras, då byggnation av en deponi är riskfyllt av flera skäl, till exempel stabilitetsproblem, markrörelser och potentiell gasbildning och andra miljö- och hälsorisker.

#### **Dokumentation, underlag och utredningar**

Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av Halmstad 9:5	2024-08-14
Provtagningsplan Örjans vall Halmstad 9:5	2024-06-03
Analysresultat – jord Örjans vall	2024-11-04
Bilaga 1, provskiss	2024
Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av Halmstad 9:5	2024-12-18
Provtagningsplanerna träningsplaner, Halmstad 9:5	2024-07-31
Bilaga 1 Karta med provpunkter	
Bilaga 2 Provtagningsprotokoll – jord	2024-11-17
Bilaga 3 Provtagningsprotokoll – grundvatten	2024-10-28
Bilaga 4 Sammanställning analysresultat, jord	2024-12-02

Bilaga 5 Sammanställning analysresultat, grundvatten	2024-11-12
Bilaga 6 Analyscertifikat för Halmstads träningsplaner jordprover	2024-10-17
Kompletterande undersökning avgränsning av deponi vid Örjans vall	2025-03-07

## 5.6 Dricksvatten

Breccia har utrett eventuella risker med deponin vid Örjans vall för dricksvattenuttag.

Av de ämnen (kemiska parametrar) som uppmätts i förhöjda halter antingen i jord eller i vatten ingår majoriteten i den rutinmässiga provtagningen som genomförs av rå- och dricksvattnet (Livsmedelsverket, 2022).

Det ytliga grundvattnet ovan leran står i kontakt med deponin, vilket har gett upphov till förorenat ytligt grundvatten. Grundvattnet som tas ut till dricksvatten är separerat från deponin med ett tätare lager som begränsar transport av det ytliga grundvattnet nedåt. Utöver det har det djupa grundvattnet ett högt uppåtriktat tryck (Sweco, 2010), vilket delvis ytterligare motverkar transport.

Sammantaget tyder resultaten på att de markföroreningar som uppmätts inte helt avspeglar sig i det ytliga grundvattnet. Vissa ämnen har en tendens att ligga kvar vid jordpartiklar medan andra har en tendens att lösas ut och transporteras vidare. Resultaten visar också att de förhöjda halterna i det ytliga grundvattnet inte återspeglas i det djupa grundvattnet där dricksvattnet tas ut.

Utifrån det underlag som finns tillgängligt, så utgör inte deponin en direkt risk för fortsatt dricksvattenuttag vid Kärret vattenverk. Dock utgörs underlaget till viss del av stickprovsundersökningar, ämnen och halter kan förekomma som ej påvisats i dessa undersökningar. Deponins ålder gör det osannolikt att PFAS-produkter har deponerats eller använts vid eventuell brandbekämpning inom deponin. Källa till detta har ett annat ursprung än deponin.

### Dokumentation, underlag och utredningar

PM Dricksvatten	2025-03-10
-----------------	------------

## 5.7 Fornlämningar

Kulturmiljö Halland har genomfört en förstudie i form av en uppdaterad inmätning av fornlämning som består av en medeltida borglämning norr om Örjansvall.

Vid fältbesök i augusti 2024 framträdde ännu strukturer av yttre vallgraven i norr och förborgen i den nordöstra och östra delen av lämningen. I borgområdet västra del finns idag en uppställningsplats för parkskötselmaskiner samt del av en fotbollsplan som skär av den yttre och inre vallgraven. Trots störningar av sentida upplag med betong, asfalt och utfyllnadsmassor kunde ändå platsen för kärntornet och den troliga smedjan lokaliseras i fornlämningens centrala del. Vid uppmätning av borgområdets omfattning visar det sig att den är mycket större än den geometri som finns registrerad av Riksantikvarieämbetet. Borgområdet är cirka 200 x 100 meter, motsvarande 18 000 kvadratmeter med kanal till ån

Nissan. Vid planerad planläggning eller byggnation i anslutning till området ska en arkeologisk förundersökning göras i anslutning till fornlämningen.

#### **Dokumentation, underlag och utredningar**

Förstudie av Borglämning L1997:5094, Örijans Vall

2024-08-14

### **5.8 Befintlig bebyggelse och verksamheter**

Idag finns på området ett flertal befintliga byggnader. Idrottsplatsen Örijans vall var färdig i juli 1922 och omfattade då 41 000 kvadratmeter. Entrén var murad av Slottsmöllans handslagna tegel. Klubbhuset byggdes som en ryggåsstuga med innertak dekorerat av målarmästare Edvard Högardh. Parkentrén och klubbstugan står kvar.



*Bild från kulturmiljöprogrammet Örijans Vall - Hallands Konstmuseum / DigitaltMuseum*

Innanför entrén till parken, som utgörs av en portik i områdets södra ände, finns ett par byggnader i nationalromantisk stil. Den östra av dessa används av Teknik- och fastighetsförvaltningen för omklädning. Den västra, Örjansstugan, användes tidigare som bostad för vaktmästaren. Idag serveras där fika vid fotbollsmatcher. Inom området finns också ett par enklare byggnader för bl.a. biljettförsäljning, samt en förråds- och verkstadsbyggnad.

## 5.9 Kulturmiljö

Örjans vall med intilliggande bebyggelse och naturstråk är en viktig kulturmiljö som speglar flera historiska epoker i Halmstads historia. Fastigheten ingår i kulturmiljöprogram för Halmstad stad: Örjans vall och Wallbergsgatan.

*Området norr om Wrangelsleden är starkt präglad av närheten och den historiska kopplingen till Wallbergs f.d. textilindustri vid Slottsmöllan. Den särpräglade industrimiljön vid Nissans sista fall möter i söder villa- och radhusområden med höga arkitektoniska och miljöskapande kvaliteter. Örjansvalls fotbollsarena i sydost bidrar till områdets karaktär. Längst i norr framträder ruinen efter Övraby kyrka, en viktig symbol för stadens förhistoria. (Kulturmiljöprogram för staden, s. 115)*

Entrén till Örjans vall murades av handslaget tegel från Slottsmöllan och är ett fint exempel på stadens starka tegeltradition. Även grindar och lyktor är smidda av hantverkare. Idag är entrén B-klassad av Riksantikvarieämbetet och skyddas genom Plan- och bygglagen kapitel 8, 13–14 §§ och 4:16 §, förvanskningförbud, underhållskrav och rivningsförbud.



Entréportalen idag samt bild från kulturmiljöprogrammet Örjans Vall - Hallands Konstmuseum / DigitaliMuseum

En klubbstuga, och den ursprungliga läktaren, uppfördes i nationalromantisk stil som en ryggåsstuga. I klubbhuset utförde målarmästare Edward Högard en takmålning.

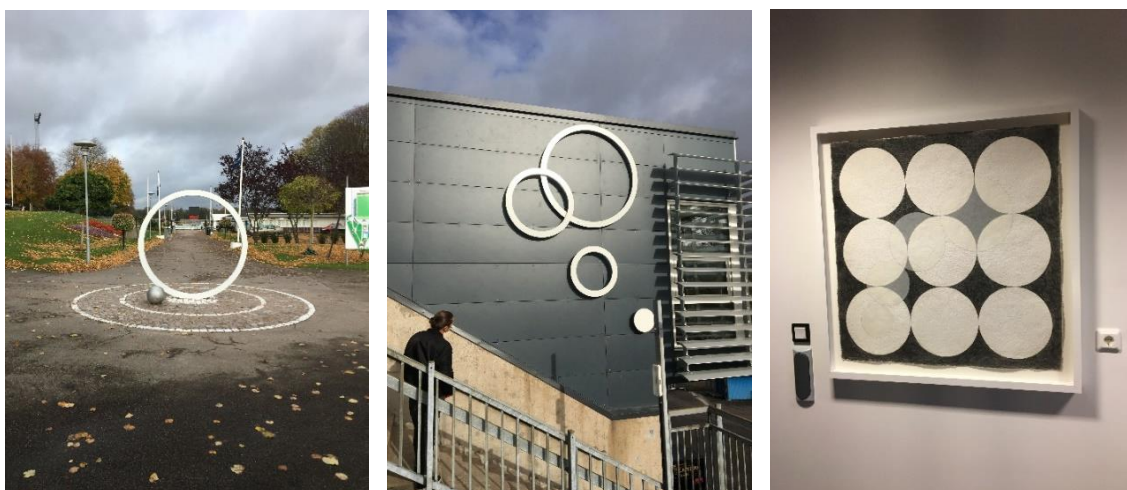
Nedanför entrén ligger roddföreningens klubbstuga. 1920-talsbyggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull med C-klassning. Halmstads roddklubb (f.d. Halmstads Gymnastik- och roddförening) som bildades 1889 är Halmstads äldsta idrottsförening.

Örjans vall invigdes den 30 juli 1922 av kronprins Gustav Adolf, och är idag en av få arenor i Sverige som ligger kvar på sin ursprungliga plats, och anses vara en av de vackraste allsvenska arenorna med sin parkmiljö och placering utmed Nissan.



I samband med ombyggnation av Örjans vall 2017 fick de tre konstnärerna och syskonen Anna, Jonas och Maria Hallberg uppdraget att utföra en konstnärlig gestaltning. De hade då aldrig samarbetat konstnärligt tidigare. De valde att utgå från gemensamma associationer kring fotbollen som form, fotboll som sport, samt kring platsen Örjans Vall och dess historia. Resultatet blev det tre-delade konstverket *Rörelse*. Med cirkelns form som tema skapades ett skulpturalt verk innanför gamla entrén, ett fasadverk på den ombyggda huvudläktaren samt sju ramade bilder inne i huvudläktarens entré.

*Rörelse* är ett platsspecifikt verk med tydliga kopplingar till fotboll där cirkeln blir symbol för sammanhållning och den gemenskap som finns inom laget och hos supportrar. Cirkeln är även en allmänmänsklig symbol: formen på vårt gemensamma jordklot. Närheten till Nissans vatten är påtaglig och gör Örjans vall till en del av Kulturstråk Nissan. Alla mänskliga rörelser och handlingar skapar också ”ringar på vattnet”, både på och utanför fotbollsplan.



Bilder: Halmstads kommun, kulturförvaltningen.

## 5.10 Ledningar

En ledningskoll är beställd och utförd. Den visar att infrastruktur finns i området, tillhörande Halmstad Energi och Miljö Nät AB, Halmstad Stadsnät AB, Laholmsbuktens VA, Skanova och Telenor Sverige AB. Utbredning och omfattning av Laholmsbuktens VA:s ledningar är belagda med sekretess. Läget för ledningar i direkt anslutning till, och under, befintlig Örjans vall har vid tidigare byggnadsarbeten på platsen visat sig vara osäkert.

## 5.11 Avtal

Det finns ett Nyttjanderättsavtal mellan nyttjanderättsinnehavare Halmstads Kommun och jordägare Slottsmöllans Fastighetsbolag. Nyttjanderätten avser rätt för allmänheten att nyttja gång- och cykelväg samt möjlighet för transporter till och från Örjans Vall över fastigheten Halmstad 9:6.

## 5.12 Trafik

AFRY har genomfört en trafikutredning där alternativa angöringsvägar samt parkeringsmöjligheter studerats.

Större delen av parkeringsbehovet bedöms kunna lösas på befintliga kommunala parkeringsplatser inom ett gångavstånd av 1 400 meter från arenan. Det bedöms finnas ett behov av ytterligare cirka 30–80 platser för åskådare. Tre potentiella platser beskrivs i trafikutredningen. UEFA ställer även krav på att 100–150 parkeringsplatser för ackrediterade besökare anläggs i direkt anslutning till arenan.

I framtiden bedöms det behövas mellan 1 100 och 1 800 cykelparkeringsplatser. Alla platser behöver inte byggas i ett första skede. Eftersom de flesta cyklisterna anländer söderifrån bör cykelparkeringen i första hand placeras i de södra delarna av arenaområdet.

Vid matcher angör motorfordonstrafik i nuläget arenan från söder via Laxövägen eller från norr via gång- och cykelbanan längs med Nissan. De flesta fotgängare och cyklisterna anländer till arenan från söder och behöver då färdas i blandtrafik på Laxövägen.

År 2050 skall Nissanstråket vara ett sammanhängande rekreativstråk längs Nissans från havet och hela vägen upp till Slottsmöllan. Örjans vall blir en viktig del i att skapa denna helhet. Oskyddade trafikanter och motorfordonstrafik ska separeras. Det ska finnas möjlighet för säkra cykelparkeringar både dag- och nattetid.

Flertalet alternativa angöringsvägar har studerats och jämförts med varandra samt nollalternativet. Flera alternativ valdes bort i ett tidigt skede på grund av att de bedömdes för svåra att genomföra. Anledningarna är bland annat stora höjdskillnader, befintlig infrastruktur samt påverkan på naturområden och fornlämning. Två alternativ, Alternativ 0+ och Alternativ 1, bedöms vara genomförbara, men behöver studeras närmare inom kommande planering. Alternativerna ansluter till arenaområdet från norr och den angörande trafiken behöver initialt trafikera en enskild väg, därefter behöver ny körbana anläggas på privat mark.

Alternativ 0+ utgår från dagens situation och följer befintligt gång- och cykelstråk längs med Nissan. Körbana för fordon föreslås separeras från gång- och cykelväg. Eftersom fordonstrafiken begränsas jämfört med dagens läge, föreslås en bredd på körbanan som tillåter möten endast vid mötesplats. Längs Nissanstråket finns idag i området en trädallé, med träd som klassas som skyddsvärda. Genom att anlägga körbana och GC-väg med en grönremsa emellan kan dels skyddsvärda träd sparas i betydande omfattning, dels dagvattenhantering i grönremsan möjliggöras. Alternativ 0+ minimerar intrånget i fornlämningen, jämfört med övriga alternativ.

Alternativ 1 innebär att körbanan separeras i ännu högre grad från GC-vägen med en västligare sträckning. Alternativet innebär dock ett större intrång i fornlämningsområdet än alternativ 0+. Det innebär också att ny väg anläggs genom skogsområdet, med en mer omfattande trädröjning än alternativ 0+.

### **Dokumentation, underlag och utredningar**

Örjans vall - trafikutredning	2025-02-17
Bilaga A Örjans vall anslutningsväg Alternativ 0+ Plan	2025-02-17
Bilaga A Örjans vall anslutningsväg Alternativ 0+ Plan	2025-02-17
Bilaga B Örjans vall anslutningsväg Alternativ 1 Plan	2025-02-17
Bilaga C Örjans vall anslutningsväg Alternativ 1 Profil	2025-02-17
Bilaga D Örjans vall anslutningsväg Alternativ 2a Plan	2025-02-17
Bilaga E Örjans vall anslutningsväg Alternativ 2a Profil	2025-02-17
Bilaga F Örjans vall anslutningsväg Alternativ 2b Plan	2025-02-17
Bilaga G Örjans vall anslutningsväg Alternativ 2b Profil	2025-02-17
Bilaga H Örjans vall anslutningsväg Alternativ 3 Plan	2025-02-17
Bilaga I Örjans vall anslutningsväg Alternativ 3 Profil	2025-02-17

## **5.13 Buller**

AFRY Efterklang har på uppdrag av kommunen utfört en utredning av förväntat buller från den nya arenan, som sedan jämförts med dagens bullersituation vid fotbollsmatch.

Utredningen har gjorts genom beräkningar av bullerspridningen som är baserade på ljudmätningar under en högintensiv match på Örjans vall. De utförda beräkningarna visar på en sänkning utav ljudnivån omkring fotbollsarenan och bostadsområdet nordväst om arenan. Sänkningen av ljudnivån uppnås genom den slutna utformningen av arenan som förväntas stänga inne mer av bullret än nuvarande utformning. I jämförelse med dagens situation läcker mycket ljud ut i norra och södra änden av Örjans vall där arenan är öppen.

För att skapa en tystare ljudmiljö till omgivningen bör den nya arenan utföras så att den blir så akustiskt sluten som möjligt. Öppningar rakt igenom arenan bör undvikas, ingångar kan i stället utföras i ett labyrintliknande system som motverkar att ljudet från stadion sprider sig direkt till omgivningen.

### **Dokumentation, underlag och utredningar**

Bullerutredning Örjans vall	2025-02-19
-----------------------------	------------

## **5.14 Naturvärdesinventering**

En naturvärdesinventering har påbörjats, samt en fladdermusutredning.

Naturvärdesinventeringen omfattar även invasiva arter inom området. För en fullständig naturvärdesinventering krävs att utredning sker under alla årstider, vilket innebär att utredningen inte varit möjlig att slutföra inom ramen för förstudien. Utredningarna beräknas vara klara tredje kvartalet 2025.

## **5.15 Trädinventering**

Trädakuten har genomfört en inventering av trädbeståndet och extra skyddsvärda träd.

I den trädinventering som utförts har bedömning skett av 596 träd. Syftet har varit att bedöma trädens kondition, dvs. vitalitet, skador och eventuell risk de kan utgöra. Syftet har även varit att övergripande beskriva åtgärdsbehov.

Inne på Örjans valls arenaområde samt nordväst om arenan finns rader av lind som kan omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Dessa träd finns framför allt omedelbart söder om befintlig arena, nordväst om arenan samt i anslutning till Laxövägen i fastighetens norra del.

Inom området finns också 24 särskilt skyddsvärda träd; grova hålträd eller jätteträd. De flesta av träden finns väster och norr om träningsplanerna, men några av de särskilt skyddsvärda träden återfinns också i nära anslutning till befintlig arena samt i den biotopsskyddade alléerna.

#### **Dokumentation, underlag och utredningar**

Inventeringsrapport Örjans vall

2025-02-14

### **5.16 Hydrogeologi**

En hydrogeologisk utredning är utförd av Norconsult.

Det hydrogeologiska systemet inom Örjans vall består av två grundvattenmagasin, ett övre och ett undre. Magasinen är skilda åt av ett tätande lager som i huvudsak består av lera och/eller silt. Detta lager förhindrar transport av vatten mellan magasinen. Vattentäkten utgörs av det undre magasinet, som i huvudsak får sitt vatten från de genomsläppliga jordlagren som bildar Galgberget.

Den nya arenan kommer delvis att placeras inom det primära vattenskyddsområdet för vattentäkten, men byggnationen i sig bedöms inte vara en risk för vattentäkten. Vid byggnation bör dock i första hand byggnadstekniska lösningar som inte innebär arbeten i eller genom det tätande lagret användas. I övrigt ska befintliga skyddsföreskrifter för vattentäkten följas.

Om byggnadstekniska lösningar som kräver arbeten i eller genom det tätande lagret måste användas, ska avstämning göras med geotekniker och hydrogeolog så att riskanalys och lämpliga skyddsåtgärder kan utföras.

När grundläggningsmetod och schaktdjup har bestämts bör en hydrogeologisk utredning avseende grundvattenbortledning och risk för skada på allmänna eller enskilda intressen utföras.

#### **Dokumentation, underlag och utredningar**

Hydrogeologisk utredning Örjans vall

2025-02-21

### **5.17 Solstudie**

En solstudie har utförts av Liljewall arkitekter, i syfte att utreda hur antalet soltimmar på platsen påverkas av en ny, omsluten arena. I dagsläget finns en viss påverkan på antalet soltimmar i arenans närhet från de befintliga läktaranläggningarna. Västra läktaren ger en skuggning som påverkar den östligaste delen av trädgårdarna för den intilliggande

bostadsbebyggelsen i väster. Störst påverkan har dock den trädrad som finns väster om läktaren.

Tydligt blir att en ny arena utifrån föreslagen utformning och placering inte påverkar de befintliga fastigheterna nämnvärt gällande skuggning över tid. Spelplanens östra långsida får en viss begränsning av antalet soltimmar av läktaranläggningen under årets mörkaste månader.

Med en ny omsluten arena kommer fotbollsplanens solbelysning att begränsas i förhållande till dagsläget. Det innebär sämre förutsättningar för ett naturgräs. Eftersom den nya arenan får ett östligare läge än den befintliga blir påverkan på bostadsträdgårdarna positiv. Den nya arenans höjd motsvarar den befintliga.

#### **Dokumentation, underlag och utredningar**

Örjans vall soltimmar, befintlig	2024-12-10
Örjans vall soltimmar	2024-12-04

## 6. Myndigheter och remissinstanser

### 6.1 Försvarmakten

Stora delar av Halmstads kommun ligger inom riksintresse för Försvarmakten med avseende på påverkansområde för väderradar och civil flygplats.

Dialog har förts med Försvarmakten under förstudien. Försvarmakten anser inte att en nybyggnation av elitfotbollsarena på Örjans Vall påverkar deras verksamhet.

Dock skall beaktas att antalet parkeringsplatser i anslutning till arenaområdet inte ska minskas, då man vill undvika att Försvarmaktens parkeringsytor används av tillresta åskådare. Insyn mot Försvarmaktens anläggning ska beaktas. Inflygningsområdet ska beaktas vid bestämning av belysningsmasternas höjd, men bedöms inte påverkas då de nya masternas höjd motsvarar dagens masters.

### 6.2 Byggnadskontoret

I arbetet med förstudien har Byggnadskontoret varit kontinuerligt informerat och involverat genom deltagande i projektgruppen.

### 6.3 Bygg- och miljöförvaltningen

Bygg- och miljöförvaltningen har varit involverade i förstudien med deltagande i projektgruppsmöten samt i möten med utredare av hydrogeologi och markmiljö.

Miljönämnden är tillsynsmyndighet för vattenskyddsområde, förorenad mark och dagvattendammar.

Bygg- och miljöförvaltningen betonar vikten av att lerskiktet, som separerar ytligt grundvatten vid deponin från det djupare grundvatten som ger råvatten till dricksvattenproduktion, hålls intakt. Pålning bedöms inte vara lämpligt. Miljöenheten ställer sig restriktiv till alla former av aktiviteter som innebär risk för att lerskiktet skadas.

Försiktighetsprincipen i miljöbalken innebär att försiktighetsmått ska vidtas redan om det kan antas att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada och olägenheter för människors hälsa och miljön. Det räcker således med att det finns en risk för skada eller olägenhet. Vid sådan risk ska skada och olägenhet för människors hälsa och miljön förebyggas, hindras eller motverkas genom skyddsåtgärder, begränsningar och övriga behövliga anpassningar.

### 6.4 Kulturmiljö Halland

Se 5.7 Fornlämningar.

### 6.5 Länsstyrelsen

Dialog har förts med Länsstyrelsen avseende den medeltida borg (1200-tal), som finns i fastighetens norra del. Länsstyrelsen har poängterat att ingrepp inom fornlämningsområdet

bör utföras i så liten utsträckning som möjligt. I synnerhet bör undvikas att exploatera den centrala delen, som utgörs av borgens torn.

Länsstyrelsens bedömning är att de föreslagna träningsplanernas störning på fornlämningsområdet är relativt liten. En vägdragning genom fornlämningsområdet kan innebära en stor störning, beroende på läge. Dras den genom borgområdet finns risk att tillstånd inte kommer att ges. Alternativt krävs en omfattande arkeologisk utgrävning. Eventuellt ställs i detta fall även krav på detaljplaneläggning.

Förläggs vägen på ett sådant sätt att enbart vallgraven påverkas är bedömningen att endast en mindre arkeologisk utredning kommer att krävas.

Strandskyddet på platsen för nya Örjans vall är upphävt genom gällande detaljplaner.

## **6.6 LBVA (Laholmsbuktens VA)**

Örjans vall utgörs av vattenskyddsområde. Fastighetens norra del ingår i primär skyddszon, medan den södra delen, där befintlig arena är placerad, ingår i sekundär skyddszon.

Det är angeläget att belysa vikten av alla vattentäckers stora betydelse för att kunna förse nuvarande och kommande generationer med dricksvatten av god kvalitet. Samtliga kommunala vattentäckter används för den samlade dricksvattenförsörjningen. I synnerhet under sommarperioden leder avbrott för en vattentäkt till omedelbar konsekvens att vattenbrist uppstår. I vattenförsörjningsplanen för LBVA beräknas antalet invånare i båda kommunerna som är anslutna till allmän dricksvattenförsörjning öka från nuvarande (2019) 111 000 till ca 160 000 år 2050. Det betyder att behovet av dricksvatten kommer att öka från dagens 30 000 m<sup>3</sup>/d till 45 000 m<sup>3</sup>/d för att möta växande befolkning och ökande näringsliv.

I kommunfullmäktiges plan för vatten och avlopp beskrivs vattnets värde bland annat betydelsen av att använda cirkulära flöden. Det är därför angeläget att grundvattentillgången inte förorenas och att nybildandet av grundvatten inte försämras.

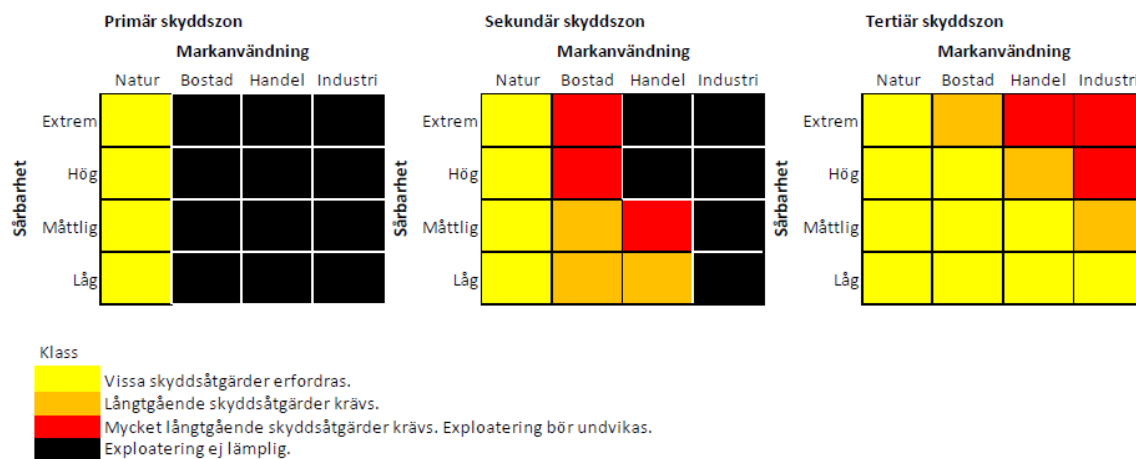
Det finns en föroreningsrisk främst i form av akutläckage av drivmedel men även diffusa läckage av fordon. Användande av bekämpningsmedel kan också förorena grundvattnet, detta regleras bl.a. i vattentäckens skyddsföreskrifter.

Genom att yta hårdgörs och regnvatten avleds från områden försämras nybildandet av grundvatten. Sker detta på många ytor inom ett vattenskyddsområde försämras nybildandet av grundvattnet kraftigt, varför det är viktigt att se enskild etablering i ett större perspektiv och om det finns samverkansvinster. För att kunna försörja en ökad befolkning med dricksvatten är det viktigt att i så liten utsträckning som möjligt försämra nybildandet av grundvatten.

Halmstads kommun har antagit riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområde, 2018-02-13. Dessa riktlinjer ska vara ett stöd och ge vägledning vid de avvägningar som ska göras samt de krav som ska ställas i samband med eventuell exploatering inom ett

vattenskyddsområde i enlighet med EU:s ramdirektiv för vatten och övrig gällande lagstiftning. Riktlinjerna ska fungera som ett kompletterande verktyg för kommunens handläggare framför allt i tidiga skeden.

Figur 1. Matris för riskklassning.



Halmstads kommun har antagit riktlinjer för hållbar dagvattenhantering 2022-08-30.

Dagvatten behöver fördröjas och renas, se tabell nedan. Dagvattenhanteringen kan förstärka många grön-blåa värden i staden och samtidigt bidra till förbättrad vattenkvalitet i våra sjöar, vattendrag och kustvatten.

Tabell 1, Åtgärdsnivåer för rening av dagvatten för olika markanvändning. (1mm motsvarar 1 l /m<sup>2</sup> hårdgjord yta).

	Tät bostadsbebyggelse	Centrum- och affärsområden	Industri/trafikleder
Åtgärdsnivå (mm) *1	10	15	20
Krav på avskiljande/opsamlade funktion av oljeföroreningar	Behov utreds och tydliggörs	Behov utreds och tydliggörs	JA
Fördröjning VA-huvudman*2	Utred behov enligt P110, tabell 2.1		

\*1 Anläggningarna för dagvatten, ska klara av att rena avrinningen från exempelvis 20 mm nederbörd, alltså upp till 20 mm nederbörd. Krav på oljeföroreningar se bilaga 2, kap 3.4 \*2 Största behovsvolym mellan beräknad rening och beräknad fördröjning enligt P110 tabell 2.1 skall vara dimensioneringsgrundande för VA-huvudmannens dagvattenanläggning.

Halmstad är i behov av ny arena. Örjans vall är idag en etablerad verksamhet, dvs ingen nyetablering, men en större ombyggnad. Fotbollsplan med parkeringsplatser bör kunna likställas med ”Handel”, enligt riktlinjer för exploatering inom VSO. Kommunen behöver också förhålla oss till riktlinjer för hållbar dagvattenhantering.

Området ligger inom vattenskyddsområde, både sekundär och primär zon. Sannolikt har hela området hög alt. extrem sårbarhet. Den hydrogeologiska utredningen visar att dricksvattenuttaget inte äventyras av arenans föreslagna placering. Parkeringsytorna ska ha en oljeföroreningsskyltning. Vad avser dagvatten från P-platser anser LBVA att detta bör avledas



efter rening. För att minska påverkan på nybildandet av grundvatten så bör vatten som inte förorenats infiltreras, ex takytor.

Skalskyddet utgörs idag bl.a. av ett staket som inhägnar hela området för träningsplanerna och uttagsbrunnar. LBVA har inga synpunkter på att samma staket inhägnar både träningsplaner och uttagsbrunnar. Beroende på hur planerna utformas kan eventuellt ett mindre staket som inhägnar enskilda brunnar behövas. LBVA har behov av att kunna nå uttagsbrunnar med lastbil, grindar behöver vara tillräckligt breda. Detta har samråtts med LBVA:s säkerhetsansvarige.

## 6.7 HEM

Dialog har förts med HEM (Halmstad energi och miljö AB)

Befintligt ställverk, delat mellan HEM och TFF och placerat öster om befintlig Arena, kommer troligtvis att behövas flyttas till följd av föreslagen ny placering av Örjans Vall.

Delar av Fjärrvärmesystemet kommer troligtvis att behövas läggas om.

## 6.8 Räddningstjänst och polis

Polis och räddningstjänst har varit representerade i projektgruppen under förstudien.

Polis och räddningstjänst förordar en ny tillkommande väg. Vägbanans bredd ska vara minst 3 m. I dagsläget finns säkerhetsproblem med supporterflöden, då såväl hemma- som bortasupportrar rör sig söderut från arenan. Det är eftersträvansvärt att separera dessa supporterflöden. Räddningstjänsten ser positivt på att större yta föreslås mellan befintligt bostadsområde och ny arena. I anslutning till arenan krävs uppställningsplats för två polisbilar. Övervakning av området är viktigt.

Idag finns brandposter endast väster om arenan. En ny brandpost ska därför etableras på Laxövägens östra sida.

## 6.9 FM-service

Dialog har förts med FM-service och lokalbehov är inarbetade i lokalprogrammet.

## 6.10 MSB

Idag finns två skyddsrum, placerade under västra läktaren. Skyddsrummen är vardera dimensionerade för 120 personer och i drift. En teknisk besiktning av skyddsrummen är utförd av WSP. Se bilaga.

Vid skyddsrumsbesiktning och inventering av skyddsrumsutrustning konstaterades att de strukturmässigt har tillfredsställande skyddsförmåga. Dock konstaterades utrustningsbrister vilka påtalats i rapport. Skyddsrummen är integrerade i den befintliga läktaren i väster och vid en ombyggnation av befintlig arena bedöms att det skulle krävas både statiska och

layoutmässiga kompletteringar av dessa. Troliga insatser skulle bland annat inbegripa förstärkning av takbjälklag pga ökad raslast, komplettering av reservutgångar och uppförande av förstärkta inrymningsvägar. För de yttre kompletterande åtgärderna krävs att de anpassas till tänkt omgivande layout.

WSP bedömer att om det byggs en ny arena i närheten av skyddsrummen kan dessa bevaras så länge de kan hållas uppvärmda, kravtemperatur +5° C. Behov av förstärkning av takbjälklag kan uppstå om en eventuell nyuppförd arena ligger nära eller i anslutning till skyddsrummen.

Då det föreslagna läget på ny arena innebär att västra läktaren rivs, kommer skyddsrummen att behöva ersättas. Två nya skyddsrum för totalt 240 personer integreras i lokalprogrammet för ny arena.

### **6.11 Trafikverket**

AFRY har ansvarat för trafikutredningen. Ingen dialog har förts med Trafikverket under förstudien.

### **6.12 Kulturförvaltningen**

Kulturförvaltningen har varit representerad i projektgruppen under förstudien. Se även 5.9 Kulturmiljö.

### **6.13 Destination Halmstad**

Inför förstudien har aspekter kopplade till Halmstads attraktionskraft, besöksnäring och stadens långsiktiga position som evenemangsdestination lyfts ur ett destinations- och evenemangsperspektiv. Särskild vikt har lagts vid arenans kapacitet för större evenemang, dess funktion som en öppen mötesplats och möjligheten att stärka stadens profil inom både idrott och kultur.

Örjans Vall har ett centralt läge vid Nissan, med närhet till stadskärnan, vilket gör platsen attraktiv för evenemang. Området präglas av grönska och historisk miljö, vilket skapar en unik inramning som kan förstärkas genom en välplanerad utveckling. Närheten till kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk ger goda logistiska förutsättningar för både besökare och arrangörer.

En moderniserad arena bör utformas för att kunna användas för både elitfotboll och andra större evenemang, såsom konserter och kulturella arrangemang. Flexibla faciliteter, inklusive omklädningsrum, loger och serviceutrymmen, ökar arenans användbarhet och attraktionskraft. I dagsläget saknas en större konsertarena med en kapacitet på över 11 000 besökare, vilket en ny arena skulle kunna möjliggöra.

För att skapa en levande och tillgänglig mötesplats är det klokt att utforma arenaområdet så det kan användas även utanför match- och evenemangsdagar. Genom att integrera parker,

promenadstråk och offentliga ytor kan området göras mer attraktivt för både boende och besökare.

För att möta framtida behov och säkerställa konkurrenskraft bör arenan uppfylla UEFAS kategori 4 och ha en grundkapacitet på 8 000 sittplatser, med möjlighet att utöka till 10 000–12 000 åskådare genom ståplatslösningar. En sådan kapacitet möjliggör att kunna attrahera större fotbollsevenemang, landskamper och konserter, vilket stärker stadens position som evenemangsdestination.

En ny, modern arena kan bidra till betydande turistekonomiska effekter för Halmstad. En genomsnittlig allsvensk match idag på befintlig arena beräknas generera 80 miljoner kronor per år, varav en stor del går till det lokala näringslivet genom restaurang-, hotell- och handelsintäkter. 64,3 miljoner av dessa är enbart från inkommande turister. Större evenemang, såsom landskamper och konserter (ex Benjamin Ingrosso 2024 = 20 miljoner kr), kan ytterligare öka besöksantalet, turistekonomin och stärka stadens attraktionskraft.

Uppskattning framtid: Större fotbollsmatcher och internationella evenemang förväntas locka 6 000–8 000 besökare per gång. Vid uppskattade biljettintäkter och konsumtion (logi, mat och transport) på cirka 1 500–2 000 kronor per person kan ett enskilt evenemang generera mellan 9 och 16 miljoner kronor i direkt turistekonomisk effekt. Med 15–20 större evenemang årligen skulle detta motsvara en årlig turistomsättning på 135–320 miljoner kronor. En välutvecklad arena ger därmed långsiktiga positiva effekter för både besöksnäringen och den lokala ekonomin.

#### **6.14 Halmstads Bollklubb, HBK**

Dialog med HBK har skett. HBK har varit involverade i framtagande av lokalprogrammet samt i diskussioner avseende spelplats under produktionstid samt typ av gräsmatta. I dagsläget pågår separat diskussion om träningsanläggning för HBK på annan plats. Utkomsten av denna diskussion kan ha viss påverkan på lokalprogrammets innehåll.

För HBK är naturgräs att föredra. I andra hand hybridgräs. HBK förordar att någon av träningsplanerna utförs med konstgräs för att möjliggöra träning på Örjans vall under hela året. Detta står dock mot de utmaningar som finns kopplat till vattenskyddsområdet. HBK har också uttryckt behov av 4 träningsplaner utöver huvudplanen samt ett stort antal parkeringsplatser i direkt anslutning till arenan. Detta står i målkonflikt med upplevelsen om en arena i park samt begränsningar i form av fornlämning, vattenskydd, det för fotgängare och cyklister viktiga Nissanstråket m.m. Utifrån dessa aspekter har bedömning gjorts att 2 fullstora träningsplaner med naturgräs är möjliga att anordna. Spel på konstgräs får tillgodoseas på annan plats.

Avseende parkering har ställningstagande gjorts att tillgodose UEFAs krav på parkering för ackrediterade i direkt anslutning till arenan, men hänvisa bilar utöver detta till omkringliggande parkeringsplatser. Se trafikutredning.

För HBK är det väsentligt att elitfotboll kan spelas på arenan under produktionstiden. Att arenan får ett justerat läge på fastigheten innebär dock att den kommer att behöva vara stängd under en säsong, med konsekvensen att allsvenska matcher flyttas till annan arena. Att helt kunna stänga arenan under rivning och huvudsaklig uppbyggnad förväntas ge en kostnadsbesparing, jämfört med att ha spel igång under produktionstiden. Denna besparing får ställas mot det intäktsbortfall som också kan bli en konsekvens.

### **6.15 Halmia**

Dialog har förts med Halmia under förstudien.

### **6.16 Gräs**

Fotbollsplanen på Örjans vall har idag en matta av naturgräs. En naturgräsmatta av hög kvalitet är attraktiv som spelunderlag. Det finns dock utmaningar med att hålla kvaliteten hög i säsongens början och slut. Möjlig nyttjandegrad är också begränsad till omkring 100-200 timmar per år. För att öka användbarhet och nyttjandegrad har alternativa underlag utretts. En konstgräsmatta tål 1600-2000 timmar per år och kan användas dagligen, oavsett väder årets alla dagar. Den kräver dock någon form av granulat i gräset för att fungera, vilket innebär en föroreningsrisk. Då arenan är belägen i ett vattenskyddsområde känsligt för förorening har konstgräsmatta med granulat uteslutits.

En hybridgräsmatta är en naturgräsmatta som är armerad med 5-20% konstgräs. Det ger en känsla av naturgräs, men ger en ökad slitagetålighet och användbarhet. Nyttjandegraden ökar till 200-600 timmar per år. Möjlighet att ordna konserter där även spelplanen utnyttjas för publik finns, men kräver ett för ändamålet avsett konsertgolv, som fördelar last och skyddar gräset.

Träningsplanerna är belägna inom det primära vattenskyddsområdet och har idag naturgräsmatta. Naturgräset kräver gödning, vilket på träningsplanerna sker med dispensbeslut från Miljönämnden. Träningsplanerna föreslås även framöver ha naturgräsmatta. Därmed kommer beslut om dispens för gödning att vara en förutsättning, precis som idag.

Den hydrogeologiska utredningen visar att de gödningsämnen som används på naturgräset idag inte når det undre vattenmagasin, varifrån vattenuttaget sker.

## 7. Hållbarhet

### 7.1 Klimatpåverkan

UEFA ställer krav på att byggherren och operatören ”måste göra alla rimliga ansträngningar för att säkerställa att stadioninfrastrukturen uppfyller högsta möjliga hållbarhetsstandarder.”

En bedömning av den befintliga arenans tekniska skick och möjlighet till återanvändning har gjorts. Det bedöms inte vara rimligt att återanvända arenans befintliga byggdelar av betong, som utsatts för väder och vind, då de har en begränsad återstående livslängd. Däremot bör under projekteringen utredas förutsättningar för att återanvända materialet i andra projekt. Stora delar av norra läktaren bedöms kunna återanvändas och bilda ny läktare vid träningsplanerna. Återbruk av andra byggdelar bör övervägas i kommande skede.

Örjans vall ska byggas för 100 nya år med fotbollsupplevelser. Material i såväl stomme som mindre byggdelar behöver väljas för långsiktig hållbarhet och en god ekonomisk förvaltning över tid. Med en genomarbetad, generell strukturell design åstadkoms en flexibilitet, som medger att ombyggnader kan utföras över tid, när nya behov uppstår. Arenan kommer att ha stora takytor, som kommer att kunna nyttjas för solenergiutvinning.

Nissanstråket föreslås förstärkas och cykelparkering planeras i direkt anslutning till arenan prioriteras klimatvänliga transporter. Mängden parkeringsplatser på arenaområdet minskas till ett minimum, vilket både maximerar parkytan och uppmuntrar till andra färdsätt.

Den nya arenan bör utformas med fokus på en långsiktigt hållbar utformning och detaljlösningar för anläggningens hela livscykel. Miljömässig hållbarhet beaktas med ett fokus på en resurseffektiv byggnad med ett jämfört med praxis lågt klimatavtryck. Gällande byggmetod och materialval bör en utgångspunkt vara att möjliggöra demontering och därmed enkelt underhåll och möjlighet till återbruk i delar.

Byggnaden skall utformas för att kunna förändras efter nya behov och vara flexibel i sin utformning och planering. I projekterings- och genomförandefasen är det viktigt att material med stor klimatpåverkan undviks eller förekommer i minimal omfattning och med stort innehåll av återvunnen råvara, tex betong (klimatförbättrad) och stål och aluminium (återbrukat eller återvunnet). Demonterbarheten är avgörande för att en byggnad ska kunna underhållas och förändras med minimal rivning. Minskad masshantering, antal transporter och att dessa utförs med fossilfria drivmedel har stor betydelse för att minska byggnationens klimatpåverkan.

### 7.2 Biologisk mångfald

Klimatanpassningsåtgärder, för att minska risker för skador på människor och miljö, ska noga beaktas med behov av översvämningsskydd, översvämningssytor och markytans genomsläpplighet.

För att främja den biologiska mångfalden är det viktigt att behålla så mycket natur som möjligt. Genom att flytta arenan finns möjlighet att skydda ett flertal stora, uppvuxna träd. Runt om den nya arenan tillförs också nya trädplanteringar på de områden som idag utgörs av asfalt och grus. Mängden hårdgjorda ytor minimeras. Parkrum och grönytor har en betydande roll för att bidra till den biologiska mångfalden i området och spridningsvägar för växter och insekter. Befintliga stora träd, liksom nyplanterade, har en avgörande betydelse som bidrag till skugga och minskad risk för uttorkning. Vid tider för stark sol hjälper de till att sänka temperaturen på gräsytor och gångvägar.

Hela förslaget är utformat med park och övrig natur i fokus. Visionen uttrycker en parkpaviljong och en utveckling och tillgängliggörande av parken som uppmuntrar till att spendera tid utomhus. Konceptet stärker Örjans valls unika varumärke och identitet.

Landskapet längs Nissan har en stark karaktär, som också lyfts i kommunens ”Integrerad Landskapskaraktärsanalys” med höga natur- och kulturmiljövärden. Rekreativvärden längs Nissan ska värnas. Genom att parkens tillgänglighet ökar, ytterligare grönyta tillförs i parken, och Nissanstråket utvecklas kan nya Örjans vall bidra till att utveckla natur- och kulturmiljön längs Nissan.

### **7.3 Ekonomisk hållbarhet**

Byggnad och anläggning bör utformas och utföras resurseffektiv, med minimalt spill. En utformning som medger maximal demonterbarhet ger möjlighet att i framtiden ta vara på värdet av byggdelar och material i stället för att riva och deponera stora mängder av det som är fortsatt användbart – i en ombyggnad eller i en försäljning. Utformning för att minska kostnader och klimatpåverkan i förvaltning och driftskede med hög kvalitet, reparerbarhet och robusthet.

### **7.4 Social hållbarhet**

Det gröna rummet runt arenan är en plats för alla Halmstadsbor och besökare. Att den sedan drygt hundra år är en etablerad plats för många människor, kopplad till minnen och erfarenheter, är av stor betydelse och viktigt att ta vara på. Ytor för möten mellan människor och möjlighet att delta i och dela idrottsupplevelser, rekreation och kultur, med vänner och nya bekantskaper, är positivt för hälsan. Det bidrar även till att bryta segregation och främja inkludering. Trygga gångvägar och platser med god belysning (ska balanseras med behovet av att undvika för mycket ljus, med negativ påverkan på djur- och insektsliv). Viktigt är att ytor och byggnader utformas med hög tillgänglighet och så att de kan användas jämnt, för olika åldrar och grupper.

### **7.5 Energi**

Örjans vall föreslås använda fjärrvärme som uppvärmningskälla. Eftersom anläggningen ligger inom ett vattenskyddsområde bedöms inte markvärme eller borrhål för bergvärme vara ett genomförbart alternativ. Det finns förutsättningar att begränsa färskvattenanvändning

i anläggningen genom att använda tekniskt vatten från Nissan. Det finns också möjlighet att tillvarata dagvatten från tak.

I linje med kommunfullmäktiges Plan för energi och klimat ska optimeringsåtgärder gällande energianvändning och vattenförbrukning införas.

## 8. Resultat

### 8.1 Innehåll och form

Den nya arenan ska uppfylla kraven enligt UEFA Category 4 (se UEFA Stadium Infrastructure Regulations edition 2018). Det innebär en arena som, förutom allsvenskt seriespel, tillåter gruppsspelsmatcher i Europa League samt vissa landslagsmatcher. Arenan kommer att rymma 8 000 sittande åskådare. En del av sittplatserna utförs flexibla, så att de kan omvandlas till ståplatser, vilket blir det normala vid allsvenska matcher. Det innebär att antalet åskådarplatser blir fler än 8 000 st vid dessa matcher.

Byggnaden och lokalerna ska utformas enligt gällande byggregler och Teknik- och fastighetsförvaltningens (TFFs) Projekteringsanvisningar. Gestaltningsbilagan uttrycker Halmstad kommuns vision avseende arenans placering och utformning i parkmiljön.

Lokalbehovet har fastställts genom att ett lokalprogram tagits fram tillsammans med arkitekt och verksamheter. Lokalprogrammet inkluderar också de krav som ställs av UEFA.

Likt formen på den ursprungliga arenan från 1922 har även det nya tjugotalets arena fått en oval form. De runda fasaderna tar effektivt ner byggnadens upplevda längd och bidrar till att det blir en lätt paviljong i parken. Det bidrar också till effektiva och väl sammanhängande ytor runt omkring arenan.

#### **Dokumentation, underlag och utredningar**

Gestaltningsbilaga 2025-03-31

### 8.2 Investeringskostnad

Baserat på förutsättningarna enligt denna förstudie samt kalkylförutsättningarna nedan har en investeringskalkyl i tidigt skede räknats fram. Kalkylförutsättningar redovisas i bilaga.

- Separata kostnadskalkyler har utförts gällande val av gräsmatta samt kostnadsskillnad mellan olika UEFA-kategorier.
- Kalkylen är baserad på Lokalprogram, framtaget av Halmstads kommun tillsammans med Liljewall arkitekter.
- Total uppvärmd BTA-yta i kalkyl är 7 800 kvm

Kalkylförutsättningar redovisas i bilaga Utifrån dessa har en total investeringskostnad på 845 000 000 SEK framräknats för arena och omgivande ytor, såsom nya träningsplaner. Kostnaden fördelas enligt följande:

Arenakostnad	703 000 000 SEK
Markkostnader	142 000 000 SEK



#### **Dokumentation, underlag och utredningar**

Kostnadsbedömning Örjans vall UEFA-kategorier	2024-08-16
Kostnadsbedömning Örjans vall vägalternativ	2025-03-07
Kostnadsbedömning Örjans vall	2025-02-25

## **8.2 Driftskostnad**

Förvaltningskostnaden för arenan uppskattas till 1 800 000 SEK per år, exkl. driftskostnad för gräsmattan. Detta inkluderar rengöring, sophämtning, vinterunderhåll, skötsel av trapphus, hissar, installationer, lastrum, miljörum, skyddsrum, garage, parkeringsytor, fläktrum.

För hybridgräsmattan uppskattas driftskostnaden per säsong till 4 395 750 SEK, varav 750 000 SEK avser avsättning till fond för byte av gräsmatta.

#### **Dokumentation, underlag och utredningar**

Driftskostnadsbedömning Örjans vall	2025-03-27
-------------------------------------	------------

## **8.3 Upphandlingsform**

Uppdraget föreslås handlas upp som en generalentreprenad. Projektet föreslås drivas i strukturerad samverkan mellan Halmstads kommun och entreprenör, s.k. partnering. Detta innebär att beställare, entreprenör och underleverantörer redan i ett tidigt skede av projektet på ett strukturerat sätt samverkar, planerar och kalkylerar tillsammans och öppet pratar om risker och hur man ska förebygga dem. Under en projektering kommer kunskapen om platsens och projektets förutsättningar att öka kontinuerligt. En samverkansentreprenad ger kommunen möjlighet att styra och påverka förutsättningar och utformning under det att arenans utformning arbetas fram. Samverkansentreprenader ger utrymme för flexibilitet under projektets gång och är lämpliga för komplexa projekt med hög osäkerhet där traditionella genomförandeformer riskerar att leda till höga riskpåslag eller till konflikter och kostnadsökningar.

## **8.4 Tid**

Förstudien är den inledande fasen i det projekt som går under namnet Ny arena Örjans vall och kan ses som en förstudie och planeringsfas i enlighet med samhällsbyggnadsprocessen. Förstudien har pågått mellan Q2 2024 och Q1 2025.

Nedan redovisas två förslag på hur en fortsatt upphandlings- och projekteringsprocess kan se ut och genomföras. De båda processerna skiljer sig åt när det gäller tid och upphandlingsförfarande, där det ena alternativet också redovisar ett förfarande med en arkitekttävling. Beroende på t.ex. vad den arkeologiska förundersökningen visar och vilken grundläggningsmetod man kommer fram till, kan tidplanen komma att behöva justeras.

Uppdraget föreslås handlas upp som en generalentreprenad med samverkan i s.k. partnering. Projektet kan utföras i partnering, oavsett om det genomförs som utförandeentreprenad eller totalentreprenad.

## Partnering



## Tävling + TE



## 9. Diskussion

Fastighetens förutsättningar för en elitfotbollsarena är goda. Läget i staden och närheten till Nissan gör läget unikt bland arenor i Sverige. Detaljplanen medger byggnation i en sådan omfattning som är nödvändigt för att uppfylla de krav kommunen ställer på arenan. En utvecklad Örjans vall stämmer väl med Framtidsplan 2050. Där framhävs en utveckling av konst och kultur samt Nissanstråkets värde. Genom att flytta entrén från parkens utsida till arenabyggnaden kan parken öppnas för allmänheten. Nissanstråket längs arenaparken kan förstärkas genom att kajen tillgängliggörs och utvecklas. På detta sätt kan även en starkare koppling skapas mellan centrum och Slottsmöllan.

En ny elitfotbollsarena på Örjans vall ska uppfylla de krav som ställs av såväl Halmstads kommun som Svenska Fotbollförbundet och UEFA och vara en långsiktigt hållbar investering. Förstudien föreslår ett justerat läge för arenan, vilket innebär utmaningar med matcher under byggtid. En utgångspunkt har varit att allsvensk fotboll ska kunna spelas på arenan medan om- eller nybyggnad pågår. En konsekvens av det justerade läget är att arenan måste tas ur bruk under en säsong. Det ger en mer rationell produktion, men skapar också ett intäktsbortfall. En alternativ arena för elitfotboll krävs alltså under produktionstiden, vilket skapar utmaningar för de fotbollsklubbar som använder anläggningen idag.

För Örjans vall har betydande svårigheter identifierats att utföra nybyggnation av västra läktaren i det begränsade utrymmet mellan villaträdgårdar och fotbollsplan. Ett flertal gamla träd av stor betydelse för platsens karaktär står också placerade längs arenafasaden. Utifrån utredningen av befintlig arenas tekniska skick görs bedömningen att befintlig läktare inte tål den ombyggnad som krävs för att uppfylla ställda krav. Det finns betydande svårigheter med att utföra nybyggnation, inklusive de markarbeten det medför, inom den yta som erbjuds mellan befintlig fotbollsplan och privata fastigheter. En sammanvägd bedömning är därför att det är rimligt att föreslå ett delvis nytt läge för nya Örjans vall, som skapar en större distans till privata fastigheter. Det utökade utrymmet skapar bättre logistiska förutsättningar, ökad säkerhet och en rationaliserad produktion. Framför allt innebär det att arenans utformning kan optimeras, utan den utrymmesbegränsning som läget intill höga naturvärden och privata fastigheter innebär.

Genom att arenan flyttas österut minskar avståndet mellan arenan och Nissanstråket. Därför justeras läget även norrut, vilket skapar bättre förutsättningar för området intill arenan. Lägesjusteringen norrut innebär ett intrång på det primära vattenskyddsområdet. Intrånget är dock begränsat. Den hydrogeologiska utredningen visar att vattenströmmarna i grundvattnet sker bort från vattenuttagen, vilket tillsammans med ett tätande lerlager i marken skapar förutsättningar för att det nya arenaläget inte äventyrar dricksvattenuttagens kvalitet. Representanter från såväl LBVA som Bygg- och miljöförvaltningen har varit involverade i arbetet.

En placering av arenan helt norr om befintlig arena skulle möjliggöra produktion under det att befintlig arena fortfarande är i drift. En sådan placering bedöms dock inte vara möjlig, då

den skulle placeras helt och hållet inom primärt vattenskyddsområde samt mycket nära befintliga borrhål för vattenuttag.

I den geotekniska rapporten konstateras att det för vidare arbete kan antas att en ny arena kan grundläggas med ytgrundläggning, men att sättningsberäkningar behöver utföras i kommande skede. I detta avseende har även arenans stomme betydelse. En tung betongstomme kan ge andra grundläggningsförutsättningar än en lättare trästomme. Pålning får ses som en risk inför kommande skede, då det kan påverka de grundvattenmagasin som finns i marken. Generellt skall det undvikas att genom borrhning, pålning eller spontning koppla ihop de övre och undre grundvattenmagasinen. Såväl markens beskaffenhet som val av påltyp och teknik vid pålning påverkar risken för detta. Om stödpålning krävs måste en riskanalys genomföras och pålningen ske på ett sådant sätt att ingen risk finns för att föroreningar i det övre grundvattenmagasinet kan tränga ner i det undre. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att det inte är lämplig att påla genom det tätande lerlagret.

Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att förslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor, vilket skapar ett fördröjningsbehov. Detta bedöms dock vara möjligt att anordna. Med föreslagen fördröjning och rening bedöms belastningen av föroreningar minska och medföra förbättringar till recipienten Nissan.

Utredningen av markföroreningar visar enligt förväntan spår av en deponi på det primära vattenskyddsområdet. Det är dock endast enstaka prover som visar problematiskt höga föroreningar. På stora delar av fastigheten har inga värden över gränsvärden uppmätts. Den hydrogeologiska utredningen visar att de två grundvattenmagasinen skiljs åt av ett tätt lerlager, som förhindrar att föroreningar från deponin sprider sig nedåt till det magasin varifrån vattenuttaget sker. Lerlagret innebär också att risken att grundvattnet förorenas vid schaktning är låg.

Den föreslagna utformningen av parken innebär att en av de två träningsplanerna i öster anläggs en bit in på det område som föreslås för en arkeologisk förundersökning. Även om det är ett begränsat område som påverkas i fornlämningsområdets utkant finns det en risk att träningsplanens läge kan komma att påverkas.

Under arbetet med trafikutredningen har ett flertal alternativ utretts för en ny tillfart till Örjans vall. Fastigheten omges idag i norr och i väster av privata fastigheter. I söder finns svårigheter att lösa en tillfartsväg, som tillåter höga fordon (passage under Wrangelsbron omöjlig). Personbilstrafik bör inte heller köra under Wrangelsbron i samband med match, då det skapar konflikt med fotgängare och cyklister längs Nissanstråket.

År 2050 skall Nissanstråket vara sammanhängande rekreativstråk längs Nissans från havet och hela vägen upp till Slottsmöllan. Örjans vall blir en viktig del i målet om att skapa närhet, tillgång, förbättrad kvalitet och sammanhållen grönska utifrån föreslagen utformning.

Den föreslagna trafiklösningen, alternativ 0+, är en utveckling av den lösning som finns idag och går i linje med kommunens vision om att skapa trygga mötesplatser, sammanhängande rekreativstråk och naturupplevelser längs Nissan.

Mängden fordonstrafik begränsas, genom att antalet parkeringsplatser på området minskar. Genom att separera fordons- och gång-/cykeltrafik förbättras förutsättningarna för Nissanstråket. Befintlig trädallé bevaras i stor utsträckning och tillför stråket ytterligare kvalitet.

Trafiklösningen innebär att trafik sker över Slottsmöllans mark, varför en samverkan med denna fastighetsägare är nödvändig. Lösningen innebär också att ett fåtal träd som ingår i en biotopsskyddad allé kan behöva tas ner, samt att väg anläggs inom ytan för rotsystemens skyddsområde. Liksom idag innebär förslaget också att trafik vid match sker längs Nissanstråket. Därför föreslås skilda vägbanor, för att Nissanstråket ska bibehålla hög kvalitet för fotgängare och cyklister.

Idag finns en parkeringsyta i anslutning till arenan, där ca 400 bilar kan parkera vid match. Med det nya förslaget reduceras antalet bilar, och därmed trafiken till och från arenan, till det minimikrav som ställs av UEFA på parkering för ackrediterade i direkt anslutning till arenan. Övriga fordon hänvisas till omkringliggande parkeringsplatser.

Den befintliga bebyggelse som idag finns i parken söder om arenan består delvis av q-märkta byggnader. Området där dessa är belägna föreslås utvecklas till en mer bearbetad parkmiljö. Här skulle en fontän kunna etableras, en scen för föreningsdans och lekplats kunna etableras. Genom att tillföra konst i miljön kan parken bli en skulpturpark, en målpunkt med koppling till Hallands konstmuseum en kort promenad söderut. Lektytor för barn kan öka attraktiviteten för barnfamiljer. Dessa utförs med fördel som lekotoper, där lekredskapen är en del av den gröna miljön. Det inbjuder till möte med naturen och är normalt sett billigare i drift än konventionella lekplatser.

Öster om arenan finns möjlighet att stärka vattnets attraktionskraft genom att utveckla grönremsan mellan Nissanstråket och vattnet. Pausytor, möjlighet att ge sig ut i vattnet och en strandpromenad skulle kunna vara värdefulla inslag. En bit ut i vattnet finns Laxön med verksamhet som kan kopplas till parken vid Örjans vall. I naturen norr om arenan kan fornlämningen synliggöras och det finns möjlighet att utveckla parkens kultur- och idrottstema med utegym, naturlek m.m.

Genom att utveckla parken runt arenan på olika sätt och samtidigt tillgängliggöra den för en bred allmänhet kan nya Örjans vall utgöra en attraktiv målpunkt i vardagen på ett sätt som inte sker idag. Det öppnar också för möjligheter att hålla kommersiella ytor, såsom café eller

merch shop öppna även när det inte är match. Sammantaget kan detta ge en betydande förstärkning av Nissanstråkets attraktivitet.

Arenans nya läge är positivt för spridningen av buller till närliggande bostäder. Ännu större effekt nås av att arenan utförs helt omsluten.

Den initierade naturvärdesinventeringen kommer att behöva pågå under årets alla säsonger och blir inte klar förrän tredje kvartalet 2025. Att förstudien inte kan ge svar på om det finns särskilt skyddsvärd natur innebär att det kvarstår en osäkerhet om detta.

## 10. Slutsats

En ny elitarena för fotboll i Halmstad är mycket mer än en idrottsinvestering. Det är ett strategiskt initiativ som förstärker stadens varumärke, skapar turistekonomiska vinster och positionerar Halmstad som en ledande destination för idrott och kultur. Arenan kommer att fungera som en symbol för framtidstro och som en motor för ekonomisk och kulturell tillväxt, vilket bidrar till att uppfylla vår halländska vision om att bli norra Europas bästa kustdestination.

Den nya Örjans vall blir en symbol för Halmstads framtidsutsikter och ambitioner som upplevelsestad och en mötesplats för invånare och besökare. Med dess centrala placering vid Nissan och närheten till stadens hjärta skapas en unik koppling mellan vatten, stad och kultur. Arenan kan ses som en förlängning av stadens historiska identitet, där en kombination av tradition och modernitet möts. Den signalerar framåtblickande ambitioner och en satsning på både invånare och besökare.

Med en ny arena stärker Halmstad sin profil som en evenemangs- och idrottskommun med fokus på hälsa, kultur och gemenskap. Arenan och arenaparken blir en central samlingspunkt som lockar både nationella och internationella aktörer och besökare. Den bidrar till att uppfylla positionen som regionhuvudstaden med den kustnära livsstilen.

Den ekonomiska effekten av investeringen förväntas vara betydande. Arenan, med en kapacitet på 8 000 sittande åskådare, skapar förutsättningar för Halmstad att attrahera stora evenemang som inte bara kan locka fotbollsentusiaster utan kanske även kultur- och musikälskare.

Förstudien har som syfte att utreda möjligheten och ligga till grund för beslut om att uppföra en ny elitarena för fotboll på Örjans vall. Ett flertal utredningar har genomförts och analyser och slutsatser har gjorts utifrån dessa. Studien identifierar utmaningar och risker men påvisar att det är möjligt att uppföra en arena på föreslagen plats. För närvarande pågår utredning avseende Naturvärden och invasiva arter (klart Q3 2025). En samverkan med Slottsmöllan AB krävs för att föreslagen trafiklösning ska vara genomförbar. Vid en framtida projektering krävs en utredning av lämplig grundläggningsmetod, för att säkerställa att ingen risk finns för förorening av det undre grundvattenmagasinet. Det krävs också en tillfällig arena för elitfotboll under en säsong, under pågående produktion. Utredningarna visar såväl möjligheter som risker att beakta. I en vidare projektering ligger resultatet till grund för t.ex. vilken typ av konstruktion och tekniska lösningar som skall användas för att undvika negativ inverkan på natur, grundvatten och känsliga miljöer. Detta för att få en så hållbar plats och byggnad som möjligt i framtiden.

Sammantaget visar dock de utförda utredningarna att en ny elitfotbollsarena på Örjans vall med ett läge enligt förslag är genomförbart. Här kan Sveriges modernaste fotbollsarena byggas, likt en paviljong på en plats med rikt natur- och kulturliv. Hundra nya år av stolthet i historia och framtid. En framtidstro och känsla likt 1920-talets vimpelglada optimism, då Örjans vall invigdes för första gången.

## 11. Visionsförslag

En vision är framtagen av Liljewall. Se bilaga.





## 12. Bilagor

Företag/Organisation	Bilaga	Datum
UEFA	UEFA Stadium Infrastructure Regulations edition 2018	
	UEFA Stadium Infrastructure Regulations edition 2025	
Svenska Fotbollförbundet	Allsvenskan – arenakrav 2024	
Liljewall arkitekter	Gestaltningssbilaga Örjans vall	2025-03-31
	Förstudie Örjans vall lokalprogram	2025-01-24
	Örjans vall soltimmar	2024-12-04
	Örjans vall soltimmar existing	2024-12-10
WSP	Bilaga 1 – Dokumentation Västra läktaren	2024-09-18
	Bilaga 2 – Dokumentation Östra läktaren	2024-09-18
	PM-Örjans vall statusbedömning läktaranläggningar	2024-09-18
Awer Geoteknik	1288-MUR-01 Geoteknik	2024-06-28
	1288-PM-01 Geoteknik	2024-06-28
Sweco	Dagvatten- och skyfallsutredning del 1	2024-08-19
	Dagvatten- och skyfallsutredning del 2	2025-03-06
	Dagvatten- och skyfallsmodell	2023-12-22
Bygg och Miljö	Kartexport Strandskydd och detaljplan	2024-05-28
Breccia	Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av Halmstad 9:5	2024-08-14
	Provtagningsplan Örjans vall Halmstad 9:5	2024-06-03
	Analysresultat – jord Örjans vall	2024-11-04
	Bilaga 1, provskiss	2024
	Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av Halmstad 9:5	2024-12-18
	Provtagningsplan träningsplaner, Halmstad 9:5	2024-07-31
	PM Dricksvatten	2025-03-10
	Bilaga 1 Karta med provpunkter	
	Bilaga 2 Provtagningsprotokoll – jord	2024-11-17
	Bilaga 3 Provtagningsprotokoll – grundvatten	2024-10-28
	Bilaga 4 Sammanställning analysresultat, jord	2024-12-02
	Bilaga 5 Sammanställning analysresultat, grundvatten	2024-11-12
	Bilaga 6 Analyscertifikat för Halmstads träningsplaner jordprover	2024-10-17
	Kompletterande undersökning avgränsning av deponi vid Örjans vall	2025-03-07
Kulturmiljö Halland	Förstudie av Borglämning L1997:5094, Örjans Vall	2024-08-14

AFRY	Örjans vall - trafikutredning	2025-02-17
	Bilaga A Örjans vall anslutningsväg Alternativ 0+ Plan	2025-02-17
	Bilaga A Örjans vall anslutningsväg Alternativ 0+ Plan	2025-02-17
	Bilaga B Örjans vall anslutningsväg Alternativ 1 Plan	2025-02-17
	Bilaga C Örjans vall anslutningsväg Alternativ 1 Profil	2025-02-17
	Bilaga D Örjans vall anslutningsväg Alternativ 2a Plan	2025-02-17
	Bilaga E Örjans vall anslutningsväg Alternativ 2a Profil	2025-02-17
	Bilaga F Örjans vall anslutningsväg Alternativ 2b Plan	2025-02-17
	Bilaga G Örjans vall anslutningsväg Alternativ 2b Profil	2025-02-17
	Bilaga H Örjans vall anslutningsväg Alternativ 3 Plan	2025-02-17
	Bilaga I Örjans vall anslutningsväg Alternativ 3 Profil	2025-02-17
Efterklang	Bullerutredning Örjans vall	2025-02-19
Trädakuten	Inventeringsrapport Örjans vall	2025-02-14
Awer Sverige AB/ Norconsult	Hydrogeologisk utredning Örjans vall	2025-02-21
Arris	Kostnadsbedömning Örjans vall UEFA-kategorier	2024-08-16
	Kostnadsbedömning Örjans vall vägalternativ	2025-03-07
	Kostnadsbedömning Örjans vall	2025-02-25
	Driftskostnadsbedömning Örjans vall	2025-03-27