

Beslutsunderlag

Styrelsen 2025-05-26

Ärendenr: GOT-2025-00085

Handläggare: Tomas Tejländ, Arenautveckling

Telefon: 031 – 368 43 19

E-post: tomas.tejländ@gotevent.se

Yttrande över förslag till detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan

(ärendenummer SBF-2023-00156)

Förslag till beslut

i styrelsen för Got Event AB

1. Styrelsen för Got Event AB föreslås besluta att godkänna yttrande avseende förslag till detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan inom stadsdelen Heden,
2. att översända yttrandet till Stadsbyggnadsförvaltningen.

Sammanfattning

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

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

Föreliggande yttrande avser förslag på detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan.

Detaljplaneförslaget

Detaljplanen innebär att Scandinavium, Valhallabadet och Valhalla sporthallar samt Valhallarinken och även del av Svenska Mässans byggnader behöver rivas.

Detaljplanen medger uppförande av en ny arena som placeras inom planområdets östra del, och centralt i området föreslås en ny mindre multisportarena, annexet, samt en träningsrink.

Utöver detta möjliggör detaljplanen nya ytor för eventhall och hotell i mitten av planområdet samt bostäder och centrumverksamheter mot Skånegatan och Valhallagatan. En invändig logistiklösning inom kvartermark i detaljplanens södra del möjliggör en samordnad logistiklösning till Svenska Mässan och arenorna.

Bolagets bedömning

Got Event ställer sig generellt positiva till detaljplaneförslaget.

Detaljplanen ger goda förutsättningar för att bygga och utveckla ett arenakvarter som beskrivits i Higabs förstudie.

Ett hotell föreslås placeras mellan de två arenorna. Hotellet är ett viktigt tillägg för att stärka arenorna funktion och bidra till genomförandet av större idrottsevenemang.

Got Event önskar därför att man i det fortsatta planarbetet kan pröva en högre exploateringsgrad för denna funktion och därmed fler hotellrum.

Valhallagatan kommer att få en nödvändig och viktig roll vid evenemang eftersom alla funktioner inte kommer att rymmas på kvartersmark. Exempelvis insläppsområde, utrymningsstråk, säkerhetszon, fan zone, festivalområde etc. För Got Events del är det viktigt att besökarnas säkerhet och trygghet/komfort prioriteras vid kommande avvägningar i samband med utformning av gatan och övrig allmän platsmark vid arenakvarteret.

Vad gäller besökare som kommer med bil till arenorna vill Got Event påpeka att en övergång till ett minskat bilresande i framtiden enligt målet på 7 %, kräver att befintliga parkeringar i närområdet, främst i Gårda, bibehålls tills vidare och att vid en framtida prövning av dessa anläggningar, skall hänsyn till arenorna behov göras. För cykel-parkeringar för besökare till arenorna är det Got Events uppfattning att dessa måste anordnas utanför planområdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ingen analys är gjord i detta ärende.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget delar den bild som detaljplanen beskriver.

Bedömning ur social dimension

Bolaget delar den bild som detaljplanen beskriver.

Bilagor

1. Länk till detaljplaneförslaget: <http://goteborg.se/planochbyggprojekt>

Ärendet

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

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen har därefter tagit fram ett planprogram för området som godkändes av stadsbyggnadsförvaltningen 2025-02-25. Got Event lämnade in synpunkter på programförslaget under samrådstiden.

Detta yttrande avser förslag till detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan

Beskrivning av ärendet

Planområdet visas i bild nedan.



Detaljplaneförslaget beskrivs i sin helhet i bilaga 1 (länk) och illustreras i nedanstående bild.



Planförslaget innebär i korthet nedanstående.

Detaljplanen innebär att Scandinavium, Valhallabadet och Valhalla sporthallar samt Valhallarinken och även del av Svenska Mässans byggnader behöver rivras.

Detaljplanen medger uppförande av en ny arena som placeras inom planområdets östra del, och centralt i området föreslås en ny mindre multisportarena, annexet, samt en träningsrink.

Utöver detta möjliggör detaljplanen nya ytor för eventhall och hotell i mitten av planområdet samt bostäder och centrumverksamheter mot Skånegatan och Valhallagatan. En invändig logistiklösning inom kvartersmark i detaljplanens södra del möjliggör en samordnad logistiklösning till Svenska Mässan och arenorna.

Valhallagatan utvecklas till ett viktigt sammankopplande stråk med entréer till kommande större målpunkter som prioriterar framkomlighet för gång och cykel. Ett torg placeras inom Valhallagatans västra del, mellan tillkommande arenor och planerat centralbad norr om Valhallagatan. Arenatorget är också en entré till Burgårdsparken.

Naturmiljön längs Mölndalsån, i detaljplanens östra del, planläggs som ekologiskt funktionell kantzoon och gång- och cykelstråk.

Bolagets bedömning

Arenakvarteret

Got Event har tagit fram en behovsbeskrivning för arenakvarteret.

I behovsbeskrivningen, som baseras på intressentsamverkan och omvärldsanalys, redovisas fyra branschtrender; Hållbarhet – Flexibilitet och omställning – Säkerhet och trygghet – Helhetsupplevelse. Trenderna konkretiseras sedan i ett antal behovsparametrar. Ett exempel på parameter är att arenan ska ha en sittplatskapacitet på 16.000.

Behovsbeskrivningen ligger till grund för fastighetsägaren Higabs förstudiearbete för arenakvarteret. Förstudien beskriver det fysiska projektet såsom ytor, volymer, disposition och samband. Förstudieskisserna beskriver en väl genomtänkt arenalayout ur alla aspekter och har varit ingångsvärden till planprogramarbetet och detaljplanarbetet.

Det är viktigt att de arenor som ska byggas också kan stå sig i den framtida konkurrensen, så att de inte upplevs omoderna efter några år. Arenorna måste ha därför tillräckliga ytor och en inbyggd flexibilitet från början. Därigenom ges möjlighet att utveckla anläggningarna med tanke på förändrade krav i framtiden, vilket är helt nödvändigt för att kunna bibehålla konkurrenskraften. Arenakvarteret som redovisas i förstudien ger denna möjlighet.

Det fotavtryck och den byggrätt som samrådsförslagets plankarta redovisar svarar väl mot den analys som gjordes i förstudiearbetet.

Hotell

Ett hotell föreslås placeras mellan de två arenorna. Hotellet är ett viktigt tillägg för att stärka arenorna funktion och bidra till genomförandet av större idrottsevenemang. I Got Events dialog med arrangörer framkommer att ett hotell med en större mängd hotellrum i anslutning till arenorna är en stor fördel. Ur ett rent ekonomiskt perspektiv är det också ett värde med kompletterande kommersiella tillägg, som kan ge ökade intäkter till finansieringen av arenaprojektets driftkonsekvens.

Det är viktigt att ett nytt hotell i kvarteret kan generera optimalt antal rum, dels ur ett evenemangsperspektiv, dels att hotellet kan drivas rationellt och ekonomiskt. Got Event önskar att man i det fortsatta planarbetet kan pröva en högre exploateringsgrad för denna funktion och därmed fler hotellrum. Arkitektävlingens förslag kan bidra i en sådan prövning.

Valhallagatan

Arenabyggnadernas stora fotavtryck innebär att det blir begränsade ytor för förgårdsmark eller inga ytor alls. Det innebär att Valhallagatans funktion vid evenemang blir helt nödvändig. Valhallagatan samt övrig allmän platsmark i anslutning till arenorna måste kunna medverka fullt ut som en del av arenaområdet vid evenemangstillfällen; insläppsområde, utrymningsstråk, säkerhetszon, fan zone, festivalområde etc.

Detaljplanen löser inte den exakta utformningen av Valhallagatan, men det står klart att det är många funktioner som ska lösas på en begränsad yta. Det är önskvärt att gatan får en karaktär som gör att den upplevs levande till vardags, men för Got Events del är det viktigt att besökarnas säkerhet och trygghet/komfort prioriteras vid kommande avvägningar.

När lokalgatan som förbinder Valhallagatan med Levgrensvägen är avstängd för stora evenemang på Ullevi och det samtidigt förekommer evenemang på de nya arenorna, kommer inte Valhallagatan kunna stängas av helt enligt tänkt princip (stor avstängning/liten avstängning). Hanteringen av avstängningar på Valhallagatan vid dessa tillfällen får fortsatt studeras fram till granskningshandling. Denna frågeställning berörs också i förslaget till *detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan*.

Parkering för besökare till evenemang

Målet är att ett framtida resande med bil till arenorna ska utgöra max 7 % av besökarna. Inom den föreslagna detaljplanen medges inga ytor för parkeringsändamål.

I planförslaget står det: *"En kontinuerlig översyn av parkeringssituationen, samt utbud och standard med kollektivtrafik, cykel och gång längs med Evenemangsstråket, inom Gårda och till centrala Göteborg rekommenderas starkt för att åstadkomma en mycket god tillgänglighet till området i framtiden."*

Got Event vill också betona vikten av att befintliga parkeringar i närområdet, främst i Gårda, bibehålls tills vidare. Vid en framtida prövning av dessa parkeringsanläggningar skall hänsyn tas till arenorna parkeringsbehov.

Got Event anser att cykelparkering för arenornas behov inte kan rymmas vare sig i arena-kvarteret eller på Valhallagatan. Vår uppfattning är att dessa måste anordnas permanent och/eller provisoriskt utanför planområdet.

Slutsatser

Got Event ställer sig positiva till detaljplaneförslaget.

Man bör pröva om hotellet kan öka i storlek.

Det är nödvändigt att Valhallagatans funktion vid evenemang säkerställs för att arenorna ska fungera som avsett.

Parkeringsfrågan måste tas om hand för att säkerställa en mjuk övergång till ett minskat bilresande i framtiden.

Marita Kärnstrand

Lotta Nibell

Chef Ekonomi & Verksamhetsstyrning

VD Got Event AB