

Beslutsunderlag

Styrelsen 2025-05-26

Ärendenr: GOT-2025-00084

Handläggare: Tomas Tejländ, Arenautveckling

Telefon: 031 – 368 43 19

E-post: tomas.tejländ@gotevent.se

Yttrande över förslag till detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan (ärendenummer SBF-2023-00174)

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 centralbad och blandstad norr 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 centralbad och blandstad norr om Valhallagatan.

Detaljplaneförslaget

Förslaget till detaljplan innebär att mark som idag nyttjas för förskola, Valhalla IP och parkering planläggs i stället för centralbad, blandstad med centrumverksamhet och bostäder samt förskola.

Yta för evenemangsområdets behov av uppställning och parkering vid evenemang i norra delen av planområdet (serviceyta), behåller sin funktion och planläggs för uppställning och parkering. Mellan Levgrensvägen och Valhallagatan uppförs ny lokalgata inom allmän plats. Gatan i sin norra del kommer att ingå i serviceytan då den behövs vid större evenemang.

Bolagets bedömning

Med hänvisning till Got Events tidigare yttrande över planprogrammet, så berör denna detaljplan norr om Valhallagatan för bolagets del främst serviceytan närmast Ullevi.

Utgångspunkten för Got Event är att minskningen av dagens serviceyta från ca 18.000 m² till ca 10.000 m² är acceptabel om evenemangsverksamheten får rådighet över ytan, att ytan uppfyller vissa fysiska krav samt att kompletterande ytor behöver tillskapas på annan plats för att uppfylla behovet vid större evenemang på Ullevi.

I enlighet med det nu godkända planprogrammet redovisar förslaget till detaljplan en betydande förbättring med avseende på serviceytans funktion för arenorna. Förslaget tillgodoser dock inte fullt ut kravet på ca 10.000 m² samt att möjligheten att arrangera stora friidrottsmästerskap på Ullevi blir begränsad eftersom området inte ges en tillräcklig utsträckning söderut.

Got Event ställer sig positiva till detaljplaneförslaget under förutsättning att södra kvartersgränsen för serviceytan flyttas söderut för att medge erforderlig yta för evenemangsverksamheten på Ullevi och i de två nya inomhusarenorna.

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.

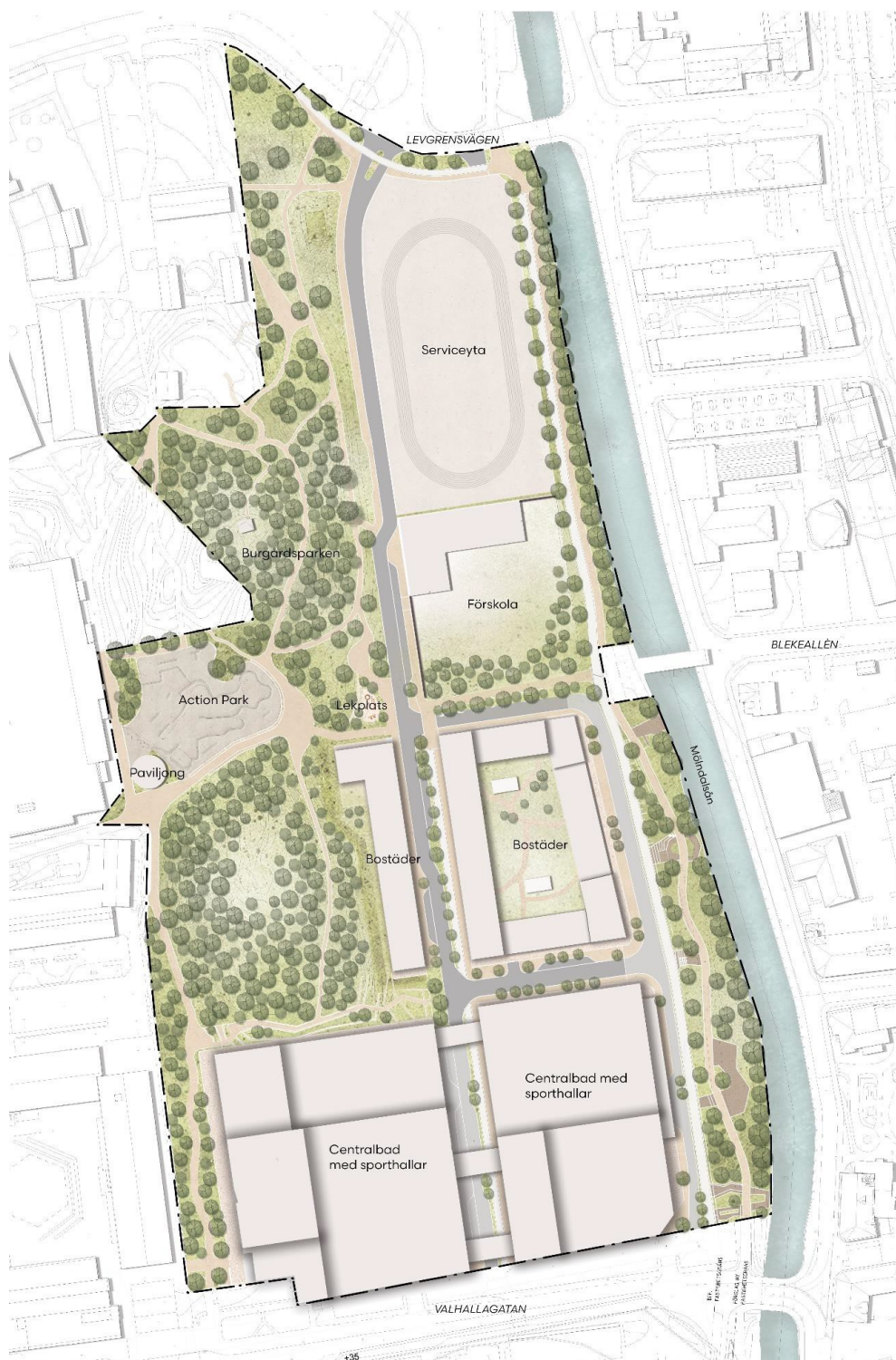
Detta yttrande avser förslag till detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan

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.

Mark som idag nyttjas för förskola, Valhalla IP och parkering planläggs i stället för centralbad, blandstad med centrumverksamhet och bostäder samt förskola.

Detaljplanen innebär att befintlig förskola, parkering och idrottsplats rivs. Även ytor inom befintlig park tas i anspråk för exploateringen.

Yta för evenemangsområdets behov av uppställning och parkering vid evenemang i norra delen av planområdet (serviceyta), behåller sin funktion och planläggs för uppställning och parkering.

Vid Valhallagatan ska ett nytt centralbad uppföras som också innefattar sporthallar.

Mellan Levgrensvägen och Valhallagatan uppförs ny lokalgata inom allmän plats. Gatan i sin norra del kommer att ingå i serviceytan då den behövs vid större evenemang.

Planförslaget bidrar till en starkt koppling från Skånegatan, genom Burgårdsparken och en ny lokalgata som sedan kan kopplas till en framtida bro över till Blekeallén inom stadsdelen Gårda. Bron ingår dock inte i aktuell detaljplan utan genomförs med stöd av befintlig detaljplan.

Burgårdsparken och stråket längs Mölndalsån bevaras som allmän plats för park. Funktionen för gång- och cykel kommer att bevaras längs Mölndalsån. Utöver detta ska entréer till Burgårdsparken tydliggöras, ny stadsdelslekplats ska anläggas och en ny byggnad ska möjliggöras vid action parken som stödjer verksamheten och bidrar till trygghet i parken.

Bolagets bedömning

Generellt

Med hänvisning till Got Events tidigare yttrande över planprogrammet, så berör denna detaljplan norr om Valhallagatan för bolagets del främst serviceytan närmast Ullevi.

Got Event är positiva till en omdaning av planområdet med ett nytt centralbad och sporthallar. Ersättningen för de befintliga bad- och sportanläggningarna vid Valhallagatan kommer att innebära en avsevärd kvalitets- och kapacitetshöjning för framtida besökare.

En förtätning i de centrala delarna med bostäder är också positivt för området genom att det befolkas hela dygnet.

De förstärkta kopplingarna till Burgårdsparken och stråket längs Mölndalsån ser vi positivt på, då det är till nytta för både boende och besökare till området och till de nya arenorna.

I detaljplanen beskrivs Blekebron som en ny koppling över Mölndalsån. Bron ingår dock inte i detaljplanen. Även om bron uppförs utanför detaljplanen, så vill Got Event påtala vikten av en robust trafiklösning till och från evenemangsområdet för godstrafik.

Blekebron bör därför utföras i en bärighetsklass som klarar tunga transporter.

Den nya bron med sitt strategiska läge nära E6 och direkt access till evenemangsområdet ger en möjlighet att bespara övriga staden många tunga transporter. Bron kommer att underlätta och skapa en flexibilitet för både evenemang och byggproduktion under såväl utbyggnadstid som i färdig lösning.

För den norra delen där serviceytan är belägen innebär detaljplaneförslaget att det skett förändringar sedan samrådsförslaget för planprogrammet. Det framgår också av det godkända planprogrammet, där Got Events synpunkter beaktats i större omfattning.

Serviceyta för arenornas behov

Ullevikvarteret ingår inte i samrådsförslaget, men detaljplanen har som tidigare påpekats i planprogrammet stor påverkan på utomhusarenans framtida funktionalitet med avseende på serviceytan. Ytan är också en nödvändig förutsättning för de två nya arenorna.

Utgångspunkten för Got Event är att minskningen av dagen yta från ca 18.000 m² till ca 10.000 m² är acceptabel om evenemangsverksamheten får rådighet över ytan, att ytan uppfyller vissa fysiska krav samt att kompletterande ytor behöver tillskapas på annan plats för att uppfylla behovet vid större evenemang på Ullevi.

Fysiska krav på de ca 10.000 m² serviceyta:

- mått som medger funktioner för stora idrottsmästerskap på Ullevi
exempelvis uppvärmningsbanor för friidrott
- rektangulär yta
- hårdgjord och plan yta
- öppen yta fri från fasta hinder

I enlighet med det nu godkända planprogrammet redovisar förslaget till detaljplan en betydande förbättring med avseende på serviceytans funktion för arenorna. Främst för att förslaget att ytan skulle samnyttjas med skolgård har utgått.

Föreliggande förslag på plankarta innebär dock att man inte fullt ut uppnår ca 10.000 m² och att förutsättningar för större friidrottsmästerskap blir begränsad. Vidare minskar förutsättningarna för optimal kapacitet för uppställning av konsertfordon. Södra kvartersgränsen behöver flyttas till läge för det nuvarande staketet/bommen. Detta är en nödvändighet för att ha mesta möjliga flexibilitet och att kunna arrangera stora friidrottsmästerskap och konserter på Ullevi. Got Event förutsätter att denna avvikelse blir justerad till granskningsförslaget.

I planförslaget nämns att *"gestaltningen av serviceytan ska integrera den med närliggande offentliga rum och skapa en välkomnande och användbar yta även utanför evenemang"*. Got Event är positiva till att ytan kan användas så mycket som möjligt då inte evenemangsverksamheten behöver ytan, men vill påpeka att kraven på ytans flexibilitet kan innebära begränsningar i möjligheter till möblering. Vi medverkar gärna till att området blir så bra utformat som möjligt, men vill inte att det skrivs in krav på ytans gestaltning som kan begränsa evenemangsverksamheten eller göra ytan mindre rationell att nyttja för denna verksamhet.

I plankartan framgår det att ytan inte får bebyggas. Got Event önskar att det ges tillåtelse till viss byggnation. Behov finns av att kunna erbjuda service till arrangörer (i nuläget svarar befintlig omklädningsbyggnaden på Valhalla IP delvis för detta). Det förutsätts vara en byggnad som innehåller toaletter, pausrum, omklädning, elcentral för laddning av elfordon etc. En servicebyggnad på 200-300 m² bör kunna medges och företrädesvis på den norra delen av ytan.

Vad gäller lokalgatan har i den föreliggande processen konstaterats att gatan behöver kunna vara avstängd 2-3 månader per år för arenornas behov. Under sommarhalvåret sker den mest sammanhängande avstängningsperioden 1-2 månader och främst beroende på evenemangen på Ullevi. Enligt uppgift från stadsmiljöförvaltningen är det möjligt att få tillstånd för gatuavstängning årsvis.

När lokalgatan 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 arenor och blandstad söder om Valhallagatan*.

Slutsatser

Vi ser att förslaget behöver utvecklas under tiden fram till granskningshandling enligt våra synpunkter och där ytans förlängning söderut är av väsentlig betydelse enligt motivering ovan.

Got Event ställer sig positiva till detaljplaneförslaget under förutsättning att södra kvartersgränsen för serviceytan flyttas söderut för att medge erforderlig yta för evenemangsverksamheten på Ullevi och i de två nya inomhusarenorna.

Marita Kärnstrand

Lotta Nibell

Chef Ekonomi & Verksamhetsstyrning

VD Got Event AB