

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-27

Handläggare

Åsa Borvén

Telefon: 0703-723089

E-post: asa.borven@goteborg.com

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

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

1. Yttrande avseende förslag till detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan inom stadsdelen Heden godkänns.
2. Yttrandet översänds 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 istället planläggs 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

Föreliggande detaljplan har, som tidigare påpekats i planprogrammet, stor påverkan på Ullevi's framtida funktionalitet avseende serviceytan. Samtidigt är ytan en nödvändig förutsättning för verksamhet i de två nya arenorna. Göteborg & Co stödjer Got Events utgångspunkt att minskningen av dagens yta från ca 18.000 m² till ca 10.000 m² är

acceptabel om evenemangsverksamheten får rådighet över ytan, att ytan uppfyller av Got Event specificerade fysiska krav samt att det vid behov tillskapas kompletterande ytor på annan lämplig plats, för att uppfylla kraven vid större evenemang.

Trots att förslaget till detaljplan redovisar en betydande förbättring avseende serviceytans funktion för arenorna, främst då förslaget att ytan skulle samnyttjas med skolgård har utgått, så tillgodoses inte kravet på ca 10.000 m² fullt ut.

Göteborg & Co ställer sig positiva till detaljplaneförslaget under förutsättning att serviceytans yta justeras till erforderliga ca 10.000 m².

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget gör ingen ytterligare bedömning utöver den som lämnats i tjänsteutlåtande i frågan om yttrande över inriktningsbeslut Got Event - Program för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, 2024-11-26.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget gör ingen ytterligare bedömning utöver den som lämnats i tjänsteutlåtande i frågan om yttrande över inriktningsbeslut Got Event - Program för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, 2024-11-26.

Bedömning ur social dimension

Bolaget gör ingen ytterligare bedömning utöver den som lämnats i tjänsteutlåtande i frågan om yttrande över inriktningsbeslut Got Event - Program för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, 2024-11-26.

Bilagor

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. Styrelsen för Göteborg & Co yttrade sig då över Got Events inriktningsbeslut för fortsatt arbete inom planprogrammet för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet.

Föreliggande 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 här <http://goteborg.se/planochbyggprojekt> och illustreras i nedanstående bild.



Planförslaget innebär i korthet:

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 stärkt 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

Göteborg & Co är positiva till en omdaning av planområdet med ett nytt centralbad och sporthallar. Ersättningen för de befintliga bad- och sportanläggningarna i området kommer att innebära en efterfrågad kvalitets- och kapacitetshöjning för framtida besökare och evenemangsarrangörer. Utvecklingen av området skapar fördelar och förstärker stadens position som en attraktiv stad för evenemang och möten, stimulerar stadens och regionens utveckling, lockar till besök och förbättrar livskvaliteten för invånarna. En förtätning i de centrala delarna med bostäder är också positivt för området. Detsamma gäller de förstärkta kopplingarna till Burgårdsparken och stråket längs Mölndalsån som ger förutsättningar för en levande och tillgänglig parkmiljö. Dessa faktorer skapar mervärde i form av ökad rörelse, trygghet och trivsel i hela planområdet.

Göteborgs Stad vill utveckla evenemangsområdet till en väl integrerad stadsdel där evenemang och vardagsliv får bästa möjliga förutsättningar att utvecklas och samverka, dygnet runt, året runt. Med utgångspunkt i Göteborgs Stads program för destinationsutveckling 2023-2030 vill Göteborg & Co framhäva ett antal nyckelfrågor som bolaget bedömer kräver fortsatt arbete för att området ska utvecklas i linje med stadens uttalade vilja. Bedömningarna utgår främst från destinationsutvecklingsprogrammets strategier *”Stimulera utvecklingen av besöksnäringens infrastruktur”* samt *”Stärka samspelet mellan stadsutveckling och besöksnäring”*.

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. Denna yta är också en nödvändig förutsättning för verksamhet i de två nya arenorna. Göteborg & Co stödjer Got Events utgångspunkt att minskningen av dagens yta från ca 18.000 m² till ca 10.000 m² är acceptabel om evenemangsverksamheten får rådighet över ytan, att ytan uppfyller av Got Event specificerade fysiska krav samt att det vid behov tillskapas kompletterande ytor på annan lämplig plats, för att uppfylla kraven vid större evenemang.

Förslaget till detaljplan innebär en betydande förbättring avseende serviceytans funktion för arenorna. Främst då förslaget att samnyttja ytan med skolgård, har utgått.

Föreliggande detaljplaneförslag innebär dock att en yta om ca 10.000 m² inte fullt ut uppnås. Bolaget bedömer att hela områdets tilltänkta optimala kapacitet därmed försämras. Att serviceytan får en yta om ca 10.000 m² är en nödvändighet för att området och Göteborg skall vara en attraktiv och valbar arrangör för större evenemang – vilket är ett av områdets grundläggande syften. Göteborg & Co förutsätter att detta justeras till granskningsförslaget.

Bolaget anser vidare att Got Event ska involveras i planeringen av serviceytans möblering och gestaltning, så att ytans utformning och utrustning blir ändamålsenlig och möjliggör etablering av evenemangsverksamhet.

Tillgänglighet och parkering

Evenemangsområdets speciella karaktär och komplexa funktion är en unik tillgång för Göteborgs attraktionskraft, och samtidigt en utmaning för staden att kombinera med förbättringar av fysisk livsmiljö och skapandet av en levande blandstad. Detaljplanen och dess angränsande områden har vitt skilda utbud och innehåll. Området påverkas av flera olika pågående och kommande stadsutvecklingsprojekt med starka beroenden till varandra. Västlänken, arenaprogrammet, Gårdaprogrammet, Svenska Mässans +One, Ernst Fontells plats och Smålandsgatan för att nämna några. Det är därför viktigt att staden prioriterar *hela* områdets utveckling ur ett helhetsperspektiv, än endast som ett antal separata detaljplaner.

Behovet av helhetsperspektiv och samspel är särskilt tydligt när det gäller parkering för bil. Vad gäller områdets tillgänglighet för besökare med bil bedömer bolaget att en övergång till ett minskat bilresande i framtiden enligt målet på 7 %, kräver att befintliga parkeringar i närområdet, främst inom planprogram Gårda, bibehålls tills vidare. Bolaget menar att även vid framtida prövningar av Gårdas behov av parkeringsanläggningar, måste hänsyn tas och anpassningar göras så att arenornas och evenemangsområdets behov tillgodoses. Hänsyn och anpassning efter evenemangsområdets behov bör även genomsyra den fortsatta planeringen av Gårdaprogrammet avseende exempelvis stängning av Gårdamotet.

Evenemangsparkering för besökare måste placeras inom avstånd som stärker områdets attraktionskraft och ger förutsättning för deltagande och aktivering. Evenemangsområdets närhet och tillgänglighet är faktorer som i många fall varit helt avgörande

konkurrensfördelar för Göteborg som evenemangstad. Kombinationen av mässanläggning, inomhusarena, sporthallskomplex, öppen evenemangs- samt avlastningsyta, utomhusarena och hotell mitt i centrala staden är internationellt unikt. Göteborg är i stort sett ensamt om att ha de största evenemangsfunktionerna helt integrerade i en autentisk stadskärna. Denna unikiteten har byggt områdets framgång och är en bärare även för framtida framgångar.

Att nå området och arenorna med bil måste även vara möjligt då det nya evenemangsområdet kommer att vara en plats för barn och unga att i större utsträckning idrotta och ägna sig åt fritidsaktiviteter. Områdets generella trafiksäkerhet och tillgången till ändamålsenliga parkeringsmöjligheter bör därför stärkas och prioriteras. Föräldrar och medföljande ska ges förutsättningar att på ett tryggt och enkelt sätt hämta och lämna till träningar och evenemang. Likväl ska barn och unga kunna förflytta sig med väskor och utrustning på ett säkert sätt mellan avlämningsplats och sporthallen. Detta även om det samtidigt i området pågår en stor mässa, en ishockeymatch eller är rusningstrafik för göteborgaren.

Beroendet av samspel med närliggande detaljplaneområden omfattar även cykelparkering för att inte begränsa arenornas och Valhallagatans flexibilitet för etablering och säkert genomförande av evenemang.

Göteborg & Co ställer sig positiva till detaljplaneförslaget under förutsättning att serviceytans yta justeras till erforderliga ca 10.000 m².

Peter Grönberg, VD