



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-06-28

Ärendenummer IOFF-2024-00202

Handläggare

Malin Hjalmarsson Maxvall och Niclas Malmeling

Telefon: 031-368 00 00

E-post: fornamn.efternamn@ioff.goteborg.se

Samrådsyttrande över planprogram för del av evenemangsområdet

Förslag till beslut

1. Idrotts- och föreningsnämnden tillstyrker förslaget till planprogram för del av evenemangsområdet med beaktandet av synpunkterna i detta tjänsteutlåtande.
2. Idrotts- och föreningsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsbyggnadsförvaltningen.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt planprogrammet för del av evenemangsområdet i Centrum på samråd. Idrotts- och föreningsnämnden ska svara på ärendet senast den 3 september 2024. Utgångspunkten för planprogrammet för evenemangsområdet är ett politiskt uppdrag med inriktningen att förstärka evenemangsområdets kapacitet med en ny multiarena, ett nytt centralbad och att utveckla området till blandstad. Evenemangsområdet föreslås utvecklas med fler funktioner och med större kapacitet, med moderna arenor och bad, handel, restauranger, bostäder, kontor och service, liksom mötesplatser, vatten och grönska.

Några konsekvenser av förslaget är att Valhallabadet rivs och ersätts av nytt centralbad, att Valhalla sporthallar rivs och ersätts av nya sporthallar på centralbadet, att Scandinavium rivs och ersätts av en ny multiarena, att en förskola inom området rivs och ersätts av en möjlighet till skola eller förskola samt att Valhalla IP rivs utan att ersättas inom området.

Förvaltningen ser huvudsakligen positivt på den utveckling som föreslås genom planprogrammet och det faktum att områdets karaktär bibehålls som ett område med fokus på idrott och evenemang. Projektet för ett nytt centralbad och sporthallar möjliggörs genom planprogrammets utformning.

Flera väsentliga frågor och delar för en utveckling enligt planprogrammet utreds fortfarande eller hänskjuts till det pågående detaljplanearbetet. Till sådana frågor hör frågor kopplat till kulturmiljöaspekter, skyfallshantering och stora mobilitetsfrågor såsom besöksparkering. Även utbyggnadsplaneringens bygglogistik och behov av etableringsytor är under utredning. Dessa aspekter är därför omöjliga att bedöma helt inom ramen för detta samråd, men är ändå centrala för programmets genomförbarhet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planprogrammet är en förutsättning för genomförandet av nämndens planerade investering i ett centralbad och en ersättning av Valhalla sporthallar. Centralbadet och sporthallarna belastar nämndens investeringsbudget.

Planprogrammet innebär att centralbadet inte kan byggas i en sammanhängande huskropp utan behöver uppföras i en delad konstruktion. Detta innebär en fördyring jämfört med en sammanhängande huskropp. Centralbadet behöver hantera närheten till en kulvert vid berget i Burgårdsparken vilket eventuellt kan innebära konsekvenser för byggnationen, omfattningen och inriktningen av dessa är idag okända och hanteringen utgör en risk i kommande projektering.

Byggnationen av centralbad och sporthallar innebär en ökad driftskostnad för förvaltningen. Idrotts- och föreningsförvaltningens angränsande uppdrag om att ersätta Valhalla IP utanför planprogrammets område innebär även det en belastning på nämndens investeringsbudget och bidrar till ökade driftskostnader.

Anläggningarna beräknas kunna bidra med intäkter från uthyrning och besöksverksamheter samt genom möjligheten till lokaler i gatuplan. Verksamheten i anläggningen förväntas också bidra positivt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv avseende hälsoekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Med större arenor, centralbad, fler sporthallar, utökad handel och nya bostäder kommer området få fler besökare och boende utan att grönytan ökar, vilket ger en minskad mängd grönyta per person. Parker och mötesplatser kommer att nyttjas mer intensivt och utsätts för större slitage. Projektet ger dock möjlighet att öka kvaliteten på grönytorna i området, åtgärda befintliga brister såsom avsaknad av stadsdelslekplats och tillföra fler vistelsevärden för fler målgrupper.

För att säkerställa goda boende- och rekreativa miljöer är det viktigt att insatser görs i parken för att säkerställa att den tål det väntade slitaget och att nuvarande verksamheter i Burgårdsparken kan fortsätta. Å-stråket utgör en viktig funktion som ekologisk kantzon mot Mölndalsån och föreslås stärkas och utökas genom planförslaget.

Det finns stor potential att utveckla dagvatten- och skyfallshanteringen inom programområdet för att bidra till ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. När området byggs om finns det goda möjligheter att skapa öppna, multifunktionella anläggningar där människor, grönska och vatten får ta plats. Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt, så länge funktionen tillgodoses. Dagvattenhantering vid större allmänna platser som parker och torg bör utformas så att andra mervärden tillförs, som bidrar till en attraktiv stadsmiljö.

I byggnationen av de stora verksamheter som föreslås uppföras inom evenemangsområdet bör frågor om ekologisk hållbarhet och hållbara byggtekniker, återbruk och byggmaterial vara i fokus.

Bedömning ur social dimension

Utifrån ett socialt perspektiv är det evenemangsområde som föreslås genom planprogrammet ytterst komplext. Vid sidan om att kunna hantera stora flöden av

människor till och från anläggningar vid större evenemang i den nya arenan och annexet, förväntas centralbadet och sporthallarna attrahera sammanlagt drygt en och en halv miljon besökare per år. Det är en stor utmaning att hantera den variation i antalet människor som rör sig i området under dygnet och året samtidigt som det skapas förutsättningar för goda boende- och rekreativa miljöer. Centralbadet och sporthallarna bidrar till att området befolkas under stora delar av dygnet vilket förutom bostadsinnehållet ger underlag för levande stadsmiljöer.

Flera av de funktioner som föreslås genom planprogrammet har positiva effekter på folkhälsan och är även positiva ur ett bredare socialt perspektiv och ett barnperspektiv. Möjliggörandet av ett nytt bad och sporthallar ger goda möjligheter till fysisk aktivitet, rekreativ miljöer och social samvaro för stora delar av befolkningen, liksom ett stärkt anläggningsbestånd för föreningsidrotten. Centralbadet bedöms kunna attrahera besökare till området från stadens alla delar och för alla åldersgrupper och därför verka positivt för såväl integration som generationsöverskridande möten. Områdets möjligheter att husera stora evenemang med olika inriktning utgör även det en i huvudsak positiv aspekt för området och staden.

Planprogrammets förslag om att utveckla å-stråket längs Mölndalsån bidrar till ökade rekreativa miljöer för boende inom området.

Genom att gatunätet anpassas bättre för fotgängare och cyklister ökar attraktiviteten att röra sig till fots och med cykel till, genom och inom området vilket är positivt ur folkhälsoaspekter. Likaså bidrar aktiva gatuplan till möjligheten för levande stadsmiljöer.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för facklig samverkan.

Bilagor

1. Samrådshandling planprogram för del av evenemangsområdet

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt planprogrammet för del av evenemangsområdet i Centrum på samråd. Idrotts- och föreningsnämnden ska svara på ärendet senast den 3 september 2024.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Planprogrammet beskriver hur del av evenemangsområdet i centrala Göteborg kan utvecklas. Det beskriver viktiga utgångspunkter, mål och riktlinjer för områdets utveckling. Det visar på en övergripande nivå planerad markanvändning, bebyggelsestruktur och gestaltning. Ett planprogram ska vara ett underlag för kommande detaljplanering. Ett godkänt planprogram är inte juridiskt bindande, men eventuella avsteg från programmet ska motiveras i framtida detaljplaner

Utgångspunkten för planprogrammet för evenemangsområdet som nu är ute på samråd är ett politiskt uppdrag med inriktningen att förstärka evenemangsområdets kapacitet med en ny multiarena, ett nytt centralbad och att utveckla området till blandstad. Följande övergripande mål finns för området:

- Bidra till att stärka Göteborg som en attraktiv och hållbar destination
- Skapa en attraktiv stadsmiljö för både besökare, boende och verksamma
- Bidra till mer välmående göteborgare
- Bidra till en hållbar ekonomisk utveckling för Göteborg och dess näringsliv

Planprogrammets innehåll och konsekvenser

Förslaget innebär i stora drag att en del av dagens evenemangsområde utvecklas till en blandstad i kvartersstruktur som kopplar samman de omkringliggande stadsdelarna och som i sin karaktär tydligt blir en del av innerstaden. Evenemangsområdet föreslås utvecklas med fler funktioner och med större kapacitet, med moderna arenor och bad, handel, restauranger, bostäder, kontor och service, liksom mötesplatser, vatten och grönska.

Planprogrammets förslag innehåller följande funktioner:

- Multiarena med kringfunktioner, restauranger, butiker och mötesplatser. Plats för 16 000 - 18 000 åskådare.
- Annex/kompletterande arena för 3500 - 5000 åskådare samt en isrink och nya ytor för mässan.
- Simarena med plats för 2000 åskådare, motionssim, undervisningsbassänger, hoppbassäng och familjebad.
- Fyra sporthallar.
- Service och produktionsyta för Ullevi och kommande arenor
- Expansionsytor för Svenska Mässan och samnyttjad godslogistiklösning
- Skola F-6 för ca 400 elever eller förskola med 8 avdelningar
- Handel, hotell, kontor och 300 - 350 bostäder.
- Nya sammankopplande stråk och en bro mot Gårda.
- Utveckling av å-stråket och Burgårdsparken samt en grön koppling mellan ån och Burgårdsparken.

Några konsekvenser av förslaget är att Valhallabadet rivs och ersätts av nytt centralbad, att Valhalla sporthallar rivs och ersätts av nya sporthallar på centralbadet, att Scandinavium rivs och ersätts av en ny multiarena, att en förskola inom området rivs och ersätts av en möjlighet till skola eller förskola samt att Valhalla IP rivs utan att ersättas inom området.

Planprogrammets genomförande

Parallellt med framtagandet av planprogram pågår ett detaljplanearbete för området. Två detaljplaner är under uppförande, en för den del av planområdet som ligger söder om Valhallagatan och en för den del som ligger norr om Valhallagatan. Centralbadet och sporthallarna ingår i den norra detaljplanen.

Utifrån den planeringsordning som planprogrammet föreslår är den första byggnationen som planeras centralbadet med sporthallar. Byggnationen kan påbörjas så snart som detaljplanen för området norr om Valhallagatan har vunnit laga kraft. När centralbadet är färdigställt och i drift kan Valhallabadet rivas och ge plats för en ny arena. När den nya arenan är färdigställd kan rivning av kvarteret vid Scandinavium påbörjas för att ge plats åt ny byggnation. Byggnation av ny skola eller förskola föreslås först efter att ny arena finns på plats.

Idrotts- och föreningsförvaltningen har deltagit i framtagandet av planprogrammet och är intressent i det pågående detaljplanearbetet. Deltagandet i arbetet med att ta fram planprogrammet har främst varit utifrån att förvaltningen ansvarar för det planerade centralbadet och ersättningen av Valhalla sporthallar samt för att värna föreningslivets behov inom området.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen ser huvudsakligen positivt på den utveckling som föreslås genom planprogrammet och det faktum att områdets karaktär bibehålls som ett område med fokus på idrott och evenemang. Projektet för ett nytt centralbad och sporthallar kan möjliggöras genom planprogrammets utformning.

Utifrån idrotts- och föreningsförvaltningens uppdrag om att bygga ett centralbad och att ersätta sporthallarna inom området finns en rad utmaningar. Planprogrammet föreslår en finmaskighet i gatunätet inom området. För centralbadet betyder det att anläggningen föreslås delas i två huskroppar, med förbindelsegångar mellan huskropparna och en gata emellan. Ett delat bad innebär en ökad investeringskostnad jämför med en samlad huskropp. Placeringen av centralbadet nära Burgårdsparken innebär ett betydande markarbete. Behovet för centralbadsprojektet av att hantera kulverten vid berget i Burgårdsparken innebär för närvarande okända effekter, vilket är både en risk och en komplicerande faktor för projektet. Det delade badet innebär även att det blir större restriktioner och begränsningar för den arkitektävling som föreslås genomföras för utformningen av centralbadet.

Förvaltningen ser generellt positivt på planprogrammets förslag om att prioritera ett hållbart resande. Dock så är frågan om angöring och möjlighet till besöksparkering ändå centralt för många av besökarna till förvaltningens verksamheter. Förvaltningen vet av erfarenhet att det är utmanande för vissa verksamheter och aktiviteter att verka hållbart ur ett mobilitetsperspektiv då de är beroende av stora volymer med material. Möjligheten att stödja ett hållbart resande och en hållbar mobilitet samtidigt som förutsättningarna för att

bedriva verksamhet och hitta lösningar för exempelvis materialhantering och förråd är viktig att titta vidare på. Hur angöring, möjligheten till hämta-lämna eller drop-off-zoner för bagage kan hanteras blir viktig i det fortsatta detaljplanearbetet för centralbadet och sporthallarna. På samma sätt är den pågående utredningen om hantering av besöksparkering inom en större geografi helt central för projektets genomförbarhet.

Idrotts- och föreningsnämnden ser även positivt på den utbyggnadsordning som föreslås. För föreningslivet och förvaltningens verksamheter är det essentiellt att det inte blir ett stopp på grund av anläggningsbrist för verksamheterna, då det inte finns någon överkapacitet i närliggande anläggningar. Att Valhallabadet och Valhalla sporthallar föreslås rivas först när centralbadet och nya sporthallar står klara är därför en viktig förutsättning för förvaltningen.

Planområdet behöver kunna hantera såväl väldigt höga publikflöden som ett vardagligt rörelsemönster bland besökare och boende i området. Gestaltningen av gaturummen, torgen och parkentréerna liksom de platsbildningar som föreslås längs å-stråket är därför viktiga nycklar i att få området att upplevas tryggt och attraktivt oavsett antalet människor i rörelse.

Utifrån förvaltningens perspektiv är barn och ungas uppväxtmiljöer viktiga nycklar för en god folkhälsa. Även i Centrum behöver det finnas utrymme för barn genom såväl bostäder som kommunal service, rekreationsområden och aktivitetsytor. Finns det goda boende- och utomhusmiljöer för barn på skolgården eller på allmän plats, ger det goda förutsättningar för fysisk aktivitet även utanför föreningslivet. Om barnfamiljer i högre utsträckning ser att centrala boendemiljöer inte uppfyller deras behov, riskerar även det centrala föreningslivet att urholkas och decentraliseras vilket kan ge konsekvenser för förvaltningens verksamheter på sikt. Förvaltningen ser därför med oro på att planprogrammet inte i tillräcklig utsträckning för att möta behoven ger utrymme för grundläggande kommunal service.

Frågan om ersättningen för Valhalla IP åligger idrotts- och föreningsnämnden att hantera och är en förutsättning för genomförandet av planprogrammets förslag men omfattas inte av planprogrammet i övrigt. Idrotts- och föreningsnämnden har inte mandat att hantera hela frågan om Valhalla IPs ersättning på kort och lång sikt. Här är nämnden beroende av flera av stadens övriga nämnder och bolag för ett genomförande och för att hitta lösningar för en ersättning. Möjligheten att ersätta arenan är också avhängigt att nämnden tilldelas utökade investeringsmedel för ändamålet.

Flera andra väsentliga delar för området utreds fortfarande eller hänskjuts till det pågående detaljplanearbetet. Till sådana frågor hör aspekter kopplat till kulturmiljö, skyfallshantering och mobilitetsfrågor såsom besöksparkering. Även utbyggnadsplaneringens bygglogistik och behov av etableringsytor är under utredning. Dessa aspekter är därför omöjliga att bedöma helt inom ramen för detta samråd, men är ändå centrala för programmets genomförbarhet.

Johan Sävhage

Ann-Charlotte Hellman

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Fastighet och stadsutveckling