



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2025-05-19

Ärendenummer IOFF-2025-00253

Handläggare

Niclas Malmeling

Telefon: 031-368 21 46

E-post: niclas.malmeling@ioff.goteborg.se

## **Samrådsyttrande för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan inom stadsdelen Heden**

### **Förslag till beslut**

1. Idrotts- och föreningsnämnden tillstyrker förslaget till ny detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan.
2. Idrotts- och föreningsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsbyggnadsnämnden.
3. Beslutet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till ny detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan inom stadsdelen Heden på samråd. Idrotts- och föreningsnämnden ska svara på ärendet senast den 19 juni 2025.

Utgångspunkten för detaljplanen 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 detaljplanen 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 detaljplanens utformning.

Väsentliga frågor och delar utreds fortfarande. 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 detaljplanens genomförbarhet.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Detaljplanen är en förutsättning för genomförandet av nämndens planerade investering i ett centralbad med sporthallar vilket belastar nämndens investeringsbudget.

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

Byggnationen av centralbad med 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 framför allt 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 kantzona mot Mölndalsån och föreslås stärkas och utökas genom detaljplanerna.

Det finns stor potential att utveckla dagvatten- och skyfallshantering inom detaljplanerna 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 planprogram och detaljplaner 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 enbart centralbad med sporthallar attrahera sammanlagt nästan 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. Centralbad med sporthallar bidrar till att området befolkas under stora delar av dygnet vilket förutom bostadsinnehållet ger underlag för levande stadsmiljöer.

Flera av de funktioner som föreslås i detaljplanen 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, rekreationsmiljöer och social samvaro för stora delar av befolkningen, liksom ett stärkt anläggningsbestånd för föreningsidrotten. Centralbad med sporthallar 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.

Detaljplanens 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. Planbeskrivning
2. Plankarta

## Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt inbjudan till samråd om detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan inom stadsdelen Heden. Idrotts- och föreningsnämnden har fått förlängd svarstid för att hinna hantera ärendet och ska svara senast den 19 juni 2025.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret att planera för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet i samverkan med berörda nämnder och bolagsstyrelser. Stadsledningskontoret leder och samordnar arbetet inom ramen för en programorganisation, där idrotts- och föreningsförvaltningen är en av parterna.

Idrotts- och föreningsnämnden har tidigare (2024-08-28) yttrat sig över planprogrammet för del av evenemangsområdet. Planprogrammet för det större området tas fram parallellt med två detaljplaner, en för området söder om Valhallagatan och en för området norr om Valhallagatan. Utgångspunkten för planprogrammet och de två detaljplanerna är ett politiskt uppdrag med inriktningen att förstärka evenemangsområdets kapacitet med en ny multiarena, ett nytt centralbad samt att utveckla området till blandstad. Centralbad med sporthallar ingår i den norra detaljplanen.

Detaljplanen som har sitt ursprung ur tidigare planprogram beskriver hur del av evenemangsområdet i centrala Göteborg kan utvecklas. Den beskriver viktiga utgångspunkter, mål och riktlinjer för områdets utveckling. Den visar planerad markanvändning, bebyggelsestruktur och gestaltning. En detaljplan är ett underlag för kommande projektering och är juridiskt bindande när den godkänts och vunnit laga kraft.

Utgångspunkten för de båda detaljplanerna (*Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan inom stadsdelen Heden* samt *Detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan inom stadsdelen Heden*) 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

### Detaljplanernas innehåll och konsekvenser

Förslagen innebär i stora drag att en del av dagens evenemangsområde utvecklas till en blandstad i kvarterersstruktur som kopplar samman de omkringsliggande 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.

Detaljplanerna 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
- 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 detaljplanerna 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.

### **Detaljplanernas genomförande**

Utifrån detaljplanernas planeringsordning är centralbadet med sporthallar den första byggnationen som planeras. Byggnationen kan påbörjas så snart som detaljplanen för området norr om Valhallagatan har vunnit laga kraft. När centralbad med sporthallar färdigställts och är 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 planprogram och är en intressent i det pågående detaljplanearbetet. Deltagandet i arbetet med att ta fram en detaljplan 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 i detaljplanen och det faktum att områdets karaktär bibehålls som ett område med fokus på idrott och evenemang. Projektet för ett nytt centralbad med sporthallar kan möjliggöras genom detaljplanens utformning.

Utifrån idrotts- och föreningsförvaltningens uppdrag om att bygga ett centralbad med sporthallar inom området finns en rad utmaningar; anläggningen föreslås delas i två huskroppar, med förbindelsegångar. Placeringen nära Burgårdsparken innebär ett betydande markarbete. Projektet behöver hantera kulverten vid berget i Burgårdsparken vilket innebär för närvarande okända effekter. Det är både en risk och en komplicerande faktor för projektet. Det delade badet innebär även att det blir större restriktioner och

begränsningar för den arkitekttävling som föreslås genomföras för utformningen av centralbad med sporthallar.

Förvaltningen ser generellt positivt på detaljplanens 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 är viktig i det fortsatta detaljplanearbetet för centralbad med sporthallar. 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 centralbad med 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 detaljplanerna 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 detaljplanerna men omfattas inte av detaljplanerna 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.

Flertalet utredningar är gjorda inom detaljplanearbetet men vissa delar och frågor kvarstår. Till sådana frågor hör 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 detaljplanens genomförbarhet.

Kvartersmarken för centralbadet med sporthallar är begränsad och det är svårt att få in det som krävs. Det gäller det väderskydd utanför entrén som är specificerat i idrotts- och föreningsförvaltningens behovsbeskrivning, PRH-platser inom rätt avstånd från huvudentrén, dagvattenfördröjning, cykelparkering, uteservering till café/restaurang och erforderlig grönyta. Till det tillkommer svårigheter med angöring och PRH-parkering i de lägen då Valhallagatan behöver stängas av för evenemang.

Väderskydd utanför entrén – Den inom detaljplanen och arkitekttävlingens föreslagna och föredragna placering av huvudentrén har ett läge som saknar kvartersmark utanför. Det betyder att ett väderskydd antingen behöver hamna på kvartersmark runt hörnet sett från entrén (där även cykelparkering och uteservering har sin bästa placering i förhållande till entré, torg, förväntat rörelsemönster och väderstreck) eller på allmän plats.

Då den kvartersmark som finns i närheten av huvudentrén har en smal form på 6m längs fotavtryckets fasadliv, kan de 11 PRH-platser som anläggningen behöver, inte placeras inom 25 meters avstånd från huvudentrén. Vid avstängning av Valhallagatan går parkeringsplatser med det läget inte att nå. Annan möjlig kvartersmark för PRH finns på östra sidan längs fasaden mot Mölndalsån. Där ryms max 6 platser. En sådan placering förutsätter en eventuell separat evenemangsentré i det läget.

Detaljplanen medför även viss begränsning i möjligheterna att lösa centralbadets och sporthallarnas krav på ytor och funktioner inom den tillåtna byggnadsvolymen, då verksamhetens art styr rumshöjder och detaljplanen behöver hålla byggnadshöjden nere. Även i yta finns begränsningar efter att restriktioner uppkommit i hur berget i nordvästra hörnet inom fotavtrycket får bearbetas och belastas.

Johan Sävhave

Aila Hirvonen Bremefors

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Fastighet och stadsutveckling