



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-28

SFF-2024-00743

Handläggare

Jan Öberg Förvaltning och fastighetsutveckling

Telefon: 031 – 365 01 29

E-post: jan.oberg@stadsfast.goteborg.se

Yttrande över program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden i Göteborg

Förslag till beslut

I Stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker förslaget till rubricerat program under förutsättning att utmaningarna med den kommunala lokalförsörjningen säkerställs innan programmet fastställs.
2. Stadsfastighetsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande över samrådshandling ”Program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden i Göteborg” till Stadsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning

Förslaget till program har sänts som samrådshandling av stadsbyggnadsnämnden till stadsfastighetsnämnden för yttrande.

Syftet med förslaget är att möjliggöra att en del av dagens evenemangsområde kan utvecklas till en blandstad i kvartersstruktur som kopplar samman de omkringliggande stadsdelarna och som i sin karaktär tydligt blir en del av innerstaden.

Evenemangsområdet är tänkt att ges flera funktioner och med större kapacitet jämfört med idag. Målet är att staden ska utvecklas med moderna arenor och bad, handel, restauranger, bostäder, kontor och service, liksom mötesplatser, vatten och grönska. Därför vill programmet utveckla å-stråket och Burgårdsparken samt en grön koppling mellan ån och Burgårdsparken samt nya sammankopplande stråk och en bro mot Gårda.

En multiarena, med kringfunktioner, restauranger, butiker och mötesplatser med plats för 16 000 - 18 000 åskådare planeras det för. Samt ett annex med kompletterande arena för 3500 - 5000 åskådare och en ny isrink. Expansionsytor för Svenska Mässan och samnyttjad godslogistiklösning behöver säkerställas samt lokaler för handel, hotell, kontor och 300 - 350 bostäder. Ny simarena med plats för 2000 åskådare, motionssim, undervisningsbassänger, hoppbassäng och familjebad samt fyra ytterligare sporthallar. Det behövs även en service och produktionsyta för Ullevi och de kommande arenorna. Förslaget till program innehåller en skola F-6 för ca 400 elever alternativt en förskola med 8 avdelningar.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (FSG 2024-09-23).

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt rubricerat ärende som samrådshandling till stadsfastighetsnämnden för yttrande.

Beskrivning av ärendet

Förslaget till program 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 utvecklas med fler funktioner och med större kapacitet.

De övergripande mål som Göteborgs stad har formulerat för området är att det ska:

- 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

I programområdet finns en förskola, Valhallagatan 4 med fyra avdelningar, vilken är tänkt att rivas. I programområdets närhet finns ytterligare några förskolor som man hänvisar till vid Levgrensvägen, Smålandsgatan och vid Hallandsgatan. Dessutom finns ett tidsbegränsat bygglov för en förskola vid Engelbrektsgatan 34E med idag fyra avdelningar. I programmet beskrivs därför den geografiska tillgängligheten till förskola som god, både i programområdet och i närliggande områden i staden.

Tillgängligheten till grundskola beskrivs däremot som sämre men i anslutning till programområdet är flera gymnasieskolor lokaliserade och i nära anslutning till programområdet ligger även Idrottshögskolan. Norr om bostadskvarteret planeras för antingen en förskola med 8 avdelningar eller en skola F-6 för cirka 400 elever. Skola behöver mer friyta än en förskola och det förutsätter att en del av området norr om skolan samnyttjas med servicefunktioner för Ullevi. Ytan behöver i förslaget ha dubbla funktioner och användas för olika saker vid olika tidpunkter. Skolan är tänkt att ha sin idrottsundervisning i idrottshallarna vid det nya badet. Hur utformning, fördelning och upplåtelse ska se ut för den samnyttjande ytan är tänkt att studeras vidare inom pågående detaljplanearbete för att ”skapa en god skolmiljö och en effektiv yta för servicefunktioner”.



Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningen har ansvaret för utbyggnad, drift och förvaltning av lokaler, boenden och andra fastigheter för Göteborgs Stads verksamheter. Arbetet sker i nära samarbete med hyresgäster och brukare. Stadsfastighetsförvaltningen uppmärksammar i sitt remissvar huvudsakligen de delar i föreslaget program som bedöms kunna få konsekvenser för förvaltningens uppdrag och kunna resultera i ekonomiska effekter för förvaltningens hyresgäster.

Programförslaget redovisar att alla behov av kommunal service inte kan tillgodoses i området. Många olika behov konkurrerar om tillgängligt utrymme och olika överväganden har gjorts kring detta. För den kommunala servicen ger detta utmaningar både i programområdet och dess närområde.

Alternativet med förskola med 8 avdelningar kan inte uppföras om skola byggs och omvänt kan inte skola uppföras om förskola byggs. Det innebär att programförslaget har olika utmaningar beroende på vilka behov som prioriteras när alla behov inte kan tillgodoses inom programområdet.

De förskolor i närområdet som hänvisas till i förslaget till program kan inte tillmötesgå ett utökat behov. Dessutom förutsätts att förskolan vid Valhallagatan 4, rivs för att ge plats åt annan bebyggelse och det tidsbegränsade bygglov för förskolan vid Engelbrektsgatan 34E kommer gå ut. Resultatet blir ett mycket stort underskott av förskoleplatser, både under och efter utbyggnaden av programområdet om grundskola prioriteras. Skulle i stället förskola prioriteras så tillgodoses de behov som redan finns i närområdet men inte de tillkommande behov som stadsutvecklingen med fler bostäder i programområdet ger.

Väljs alternativet att prioritera grundskola krävs att skolgården samnyttjas med evenemangsverksamheten. En utredning har tagits fram av en förvaltningsövergripande arbetsgrupp för samordning av frågan om samnyttjande. Utredningen visar att programmets redovisade förslag om samnyttjande av serviceyta till evenemang med skolgård till F-6 skola för ca 400 elever har mycket stora utmaningar med att kunna fungera i praktiken.

Serviceytan kommer att nyttjas bland annat för långtradare, häst-/djurhållning och husvagnar/husbilar och detta delvis under skolans verksamhetstid vilket innebär risker för skador, hälsa och logistik. Skolbarnens behov behöver prioriteras när det gäller skolgård och dess utformning. Det minsta antalet skoldagar per år enligt Skolförordningen (2011:185) medger ej samnyttjan enligt de behov som finns av serviceyta vid evenemang.

Förvaltningens bedömning är att programmet inte säkerställer att kommunalt behov av skola och förskola tillgodoses vilket även framgår av programförslaget. Innan programmet godkänns behöver därför lösningar för hur behovet av både förskoleplatser och grundskoleplatser kan tillgodoses i den här delen av den centrala staden.

Martin Blixt

Lina Cavallin

Direktör Stadsfastighetsförvaltningen

Avdelningschef Projekt och investering