

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-06-04

Diarienummer SFF-2025-00561

Handläggare

Mattias Joklint

Telefon: 031 – 365 02 95

E-post: mattias.joklint@stadsfast.goteborg.se

Yttrande över detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan, inom stadsdelen Heden i Göteborg

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker förslag till rubricerad detaljplan.
2. Stadsfastighetsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande över samrådshandling detaljplan för centralbad och blandstad norr om Valhallagatan, inom stadsdelen Heden i Göteborg till stadsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan har sänts som samrådshandling från stadsbyggnadsnämnden till stadsfastighetsnämnden för yttrande.

Förslaget möjliggör uppförande av ett nytt centralbad med idrottshallar i planområdets södra del. Norr om badet planeras kvarter av bostäder och centrumverksamhet, samt en förskola. Detaljplanen omfattar också Burgårdsparken med en paviljong för socialförvaltningen. En serviceyta placeras i detaljplanens norra del. Naturmiljön längs Mölndalsån planläggs som ekologisk funktionell kantzon och park. Kapacitet av grundskola som motsvarar bostäderna i förslaget saknas och avses hanteras utanför, men har inte säkerställts. Färdig lösning för evakuering av befintlig förskola saknas.

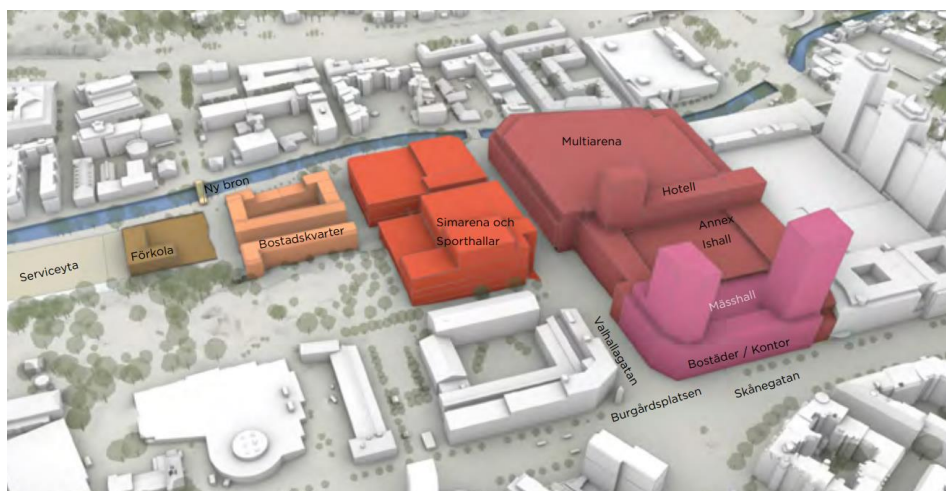


Bild 1: Översiktsbild, sid 29: "Kvalitetsprogram 1.2 Evenemangsområdet"

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget innebär rivning av befintligt förvaltningsobjekt: förskolan Valhallagatan 4. Kostnaden kommer att belasta förskoleförvaltningen. Rivningen medför kostnad för

evakuering hos verksamheten. Evakuering behövs under längre period, cirka 5-20 år beroende på genomförandet av resten av detaljplanen och när behovet uppstår.

Byggrätterna för förskolan och paviljongen bedöms ha goda förutsättningar för att uppnå stadens mål i genomförandeskedet. Förskolans utformning baseras på de förutsättningar som följer av riksintresset Göteborgs landerier, särskilt Katrinelunds landeri.

Tillsammans med behovet av bullerskydd och anpassning till översvänningsrisker utgör detta faktorer som kan medföra ökade kostnader för både investering och förvaltning.

Paviljongen för socialförvaltningen har en byggrätt på kvartersmark som möjliggör för ett permanent bygglov. Lokalen kan vara tillfällig, egenägd, inhyrd, med mera och det går bättre att anpassa lokalen till verksamhetens ekonomiska förutsättningar än tidigare.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genomförandet av detaljplanen innebär rivning av befintlig förskola på Valhallagatan 4.

Det finns goda möjligheter att genomföra stadsfastighetsförvaltningens delar av förslaget med liten miljö- och klimatpåverkan enligt stadens mål.

Bedömning ur social dimension

Stora delar av planområdet används idag av verksamheter som hyr lokaler av stadsfastighetsförvaltningen i anslutning till området. Dessa verksamheter har inte ingått i undersökningen av planförutsättningarna. Det saknas därmed underlag för att bedöma hur detaljplanen påverkar de befintliga verksamheterna och deras möjligheter att fortsätta bedrivas.

Förslaget som helhet innebär en förbättring av tillgänglighet för befintliga verksamheter. Det är viktigt att slitage från de som använder Burgårdsparken idag finns med som förutsättning i genomförandet av allmän plats.

Utökningen av funktioner för idrott och motion inom förslaget ökar väsentligt utbudet av aktiviteter kvällar och helger och stärker närvaro och användning i området över dygnet och året. Förslaget skapar ännu bättre sammanhang för de verksamheter som stadsfastigheter inrymmer i sina lokaler i anslutning till planområdet, med ökad möjlighet till samnyttjan. Ett exempel är elitidrottsgymnasiet som ligger i Katrinelundsgymnasiet.

Bilagor

- Handlingar i ärendet:

<https://goteborg.se/wps/portal?uri=gbglnk%3agbg.page.bb7386fd-1152-47cb-9da4-d06bd7780a77&projektid=SBN-2023-00174>

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen har fått i uppdrag av fullmäktige att tillsammans med berörda förvaltningar och bolag planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet med placering av arenan på Scandinaviums tomt. Som utgångspunkt för detaljplanerna finns planprogrammet ”Program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden”, SBF-2023-00175. Detta utlåtande avser den norra delen av programområdet som omfattas av en av totalt två detaljplaner.

Behov av lokalkapacitet för kommunala verksamheter

Inom planområdet finns behov av lokaler för verksamheter både med och utan volymnyckeltal. Bland dessa finns ett fördelat huvudmannaskap där stadsfastighetsförvaltningen hanterar tillkommande kapacitet för behovet av förskola och skola som följer med bostäderna inom detaljplanen. Förvaltningen ansvarar också för en byggrätt för en paviljong vid Action Park för socialförvaltningens verksamhet. Den möjliggör permanent lösning istället för de moduler med tidsbegränsat lov som används för närvarande. Det är positivt för förvaltningen eftersom det ger bättre ändamålsenlighet och långsiktigt bättre ekonomi genom möjlighet att äga istället för att hyra in.

I och med genomförande av Arenabad och sporthallar rivs befintlig förskola på Valhallagatan. Som ersättning för denna och för att motsvara behovet från planerade bostäder finns en byggrätt för en förskola med kapaciteten 8 avdelningar. Situationen för förskola i centrum är mycket ansträngd med ett stort behov av ökad kapacitet. Många befintliga enheter är också små med bristande ändamålsenlighet för verksamheten. Planområdet hade kunnat bära en ytterligare större enhet. Där förskolan är placerad gör riksintresset för landerierna ändå att till exempel ett bostadskvarter inte är möjligt. Utformningen av bebyggelsestrukturen har dock prioriterats och förskolans tomt begränsats. Det hade varit en fördel utifrån hela staden-perspektivet att möjliggöra för en större enhet. Förvaltningen anser att den angivna byggrätten har god marginal och möjliggör för multifunktionalitet om behovet uppstår.

Förslaget innehåller ingen tillkommande kapacitet för grundskola motsvarande behovet från planerade bostäder. I de alternativ som prövats har bedömningen gjorts att inslaget av bostäder blir för litet för målet blandstad med alla funktioner på plats inom planområdet. Grundskola är en av de funktioner som tagits bort. Eftersom det saknas kapacitet för framför allt årskurs F-6 i centrum är det en risk. Den förväntas hanteras utanför förslagsområdet. Men det är en risk som förvaltningen anser att nämnden kan acceptera. Staden behöver en samlad plan för vilken kapacitet som ska reserveras plats för i geografin. En plats i centrum för en ny enhet behöver säkerställas samtidigt som användningen av befintliga lokaler maximeras. Förvaltningens uppfattning är att det är en fråga som behöver lösas i det taktiska skedet.

Bland de verksamheter som planeras för inom detaljplanen, som saknar volymnyckeltal men som är viktiga som samnyttjad lokalresurs för grundskola och gymnasieskola, finns ersättning och utökning av Valhalla sporthallar. Nuvarande sporthallar bär många av de

intelligande verksamheternas behov, till exempel Burgårdens gymnasium, Katrinelundsgymnasiet, Bernadottegymnasiet. En utvärdering har gjorts som pekar på att det finns underlag för en fjärde fullstor idrottshall. Detta är mycket positivt för förvaltningen. Utökningen av sporthallar möjliggör i sin tur utökning av stadens lokalkapacitet för grundskola och gymnasieskola i centrum. Stadens befintliga lokaler kan bära större kapacitet. Verksamheternas samlade idrottskapacitet samnyttjas enklare kvällar, helger och lov.

Omhändertagande av förutsättningar för befintliga lokaler

Genomförande av detaljplanen innebär att befintlig förskola på Valhallagatan kommer rivas innan ny förskola kan byggas inom planområdet. Det krävs en evakueringslösning för att möjliggöra rivning och därmed byggande av arenabadet, vilket i sin tur möjliggör ny arena. En fungerande evakueringslösning har inte säkerställts. De stadsutvecklande förvaltningarna arbetar tillsammans för att identifiera en lösning.

Planområdet ansluter till befintliga byggrätter i öster där förvaltningen har befintliga förvaltningsobjekt. Dessa bedöms inte påverkas av förslaget.

Förvaltningen anser att verksamhetens kostnader för rivning och evakuering bör bäras av exploateringen. Kostnader som beror på genomförandet av förslaget som verksamheten annars inte hade belastats med, bör inte hamna hos verksamheten.

Justeringar av förslaget

Användningen för besöksanläggning i anslutning till Action Park har en egenskapsbestämmelse som anger ”Högsta nockhöjd är 7,0 meter”. Den föreslagna höjden behöver antingen ändras till byggnadshöjd eller ökas till 10,0 meter.

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningen har ansvaret för utbyggnad, inhyrning, drift och förvaltning av lokaler för Göteborgs Stads verksamheter och strategiska bestånd. Arbetet sker i nära samarbete med hyresgäster och brukare.

Stadsfastighetsförvaltningen uppmärksammar i sitt remissvar huvudsakligen de delar i föreslagen detaljplan som bedöms kunna få konsekvenser för förvaltningens uppdrag och kunna resultera i ekonomiska effekter för aktuella hyresgäster.

Förslaget omhändertar behovet av förskola, men inte grundskola. Förvaltningen anser att det är en risk att behov inte omhändertas eller att förslaget inte hänvisar till annan kapacitet inom de angivna avstånden mellan invånare med behov och verksamhetens placering. Ett arbete pågår där stadsfastighetsförvaltningen tillsammans med de stadsutvecklande förvaltningarna ska hantera behovet av grundskola i centrum. Sammantaget bedömer förvaltningen därför att det är en risk som nämnden kan acceptera.

För de byggrätter inom förslaget där stadsfastighetsförvaltningen är huvudman bedömer förvaltningen att förslaget till detaljplan tillgodoser verksamheternas behov av kapacitet och funktion. Med den föreslagna justeringen tillgodoser förslaget behovet av tillräckliga förutsättningar för genomförande.

Förvaltningen föreslår därför att stadsfastighetsnämnden tillstyrker detaljplanen.

Martin Blixt

Lina Cavallin

Direktör Stadsfastighetsförvaltningen

Avdelningschef Projekt och investering