

Yttrande över detaljplan för Gamla Ullevikvarteret

Förvaltningen är i grunden positiv till den detaljplan angående Gamla Ullevikvarteret som nu föreslås. Vi vill dock peka på att pröva arenans storlek och publikkapacitet även med ett framtida tidsperspektiv. Vidare anser vi att den byggnation i övrigt som planeras i kvarteret inte bara skall innehålla kontor och/eller hotell utan även bör innehålla en lämplig andel bostäder. Vi tycker att det är viktigt att öka antalet bostäder i centralt belägna och för detta ändamål lämpliga områden. Vid planerandet av området anser vi att det är angeläget att tillskapa samt behålla befintliga grönytor i så stor utsträckning som möjligt. Slutligen vill vi också peka på vikten av att skapa trafiklösningar som uppfyller både de behov som kommer att krävas trafikmässigt såväl som ur miljösynpunkt.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stadsdelsnämnden Centrum föreslås besluta

att tillstyrka förslaget till detaljplan för Gamla Ullevikvarteret inom stadsdelen Heden med de synpunkter och kommentarer som framgår av tjänsteutlåtandet,

att som eget yttrande översända detta tjänsteutlåtande till byggnadsnämnden.

ÄRENDET

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för Gamla Ullevikvarteret inom stadsdelen Heden enligt byggnadsnämndens beslut den 21 februari 2006. Syftet med planen är att förtäta kvarteret med en stadsmässig bebyggelse i samklang med kringliggande kvarter. I bebyggelsen skall inrymmas en attraktiv fotbollsarena. Den skall kunna mäta sig med på andra orter nyligen byggda arenor för allsvensk fotboll. Planen innehåller därutöver byggnader för kontor, idrott och kommersiella verksamheter.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET/BAKGRUNDEN

År 1866 stadsplanerades området med ett strikt rutnätplan. Endast alléerna på Bohusgatan och Skånegatan har blivit genomförda. Nuvarande anläggningar har i stället succesivt tillkommit. Kvarteret har idag ett par gällande detaljplaner, men även tidsbegränsade bygglov på högst 20 år. Därför finns ett påtagligt behov av en ny, ändamålsenlig detaljplan för hela kvarteret. Planområdet avgränsas i väster av Parkgatan, i norr av Ullevigatan, i öster av Skånegatan/Ernst Fontells plats och i söder av Smålandsgatan. Planområdet avgränsas till att omfatta huvuddelen av kvarteret, dock ej omgivande gator samt det sydöstra hörnet.



Översiktsplanen anger för kvarteret fortsatt användning för "huvudsakligen större institutioner" samt "blandad stadsbebyggelse". Kvarteret ingår också i den fördjupade översiktsplanen för evenemangsområdet, antagen 1994.

För det fortsatta planarbetet har kommunfullmäktige 2005-06-09 formulerat att Higab får i uppdrag att projektera, uppföra, äga och förvalta en ny fotbollsarena på det område där nu Gamla Ullevi ligger, samt att fastighetsnämnden får i uppdrag att överlåta erforderligt markområde till Higab och att även i övrigt medverka till att lösa uppkomna markfrågor för projektet. Beslut om uppdrag att upprätta detaljplan togs av byggnadsnämnden 2005-09-20.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser är följande:

- Ny fotbollsarena anläggs i kvarterets västra del, med kommersiella lokaler och en parkeringsanläggning under arenan med ca 700 bilplatser som skall vara allmänt tillgängliga,
- Ny byggnad uppförs i områdets sydvästra del med ca 10000 kvm bruttoarea kommersiella lokaler (kontor eller hotell) och parkering i källarplanet,
- Nya byggnader uppförs för kontor/rättväsende i kvarterets nordvästra del med ca 44000 kvm bruttoarea och parkering med ca 100 bilplatser,
- Tennishallen permanentas,
- Den nya detaljplanen för polishustomten inarbetas,
- Natur- och kulturvärden säkerställs inom planområdet genom skyddsbestämmelser.

För detaljer angående bebyggelseområdena, teknisk försörjning och miljökonsekvenser för kvarteret, se samrådshandlingen.

Beträffande de ekonomiska frågorna erhåller kommunen inkomster från kvarterets markförsäljning. Vasakronan AB och Higab kommer att svara för utbyggnaden av anläggningar inom respektive fastighet och för erforderliga allmänna anläggningar inom och i anslutning till området. Avtal kommer att upprättas mellan kommunen och respektive bolag angående i vilket ersättning för mark m.m. skall regleras. Olika byggnadsavgifter skall betalas av fastighetsägarna.

FÖRVALTNINGENS ÖVERVÄGANDEN

Förvaltningen är positiv till att en ny arena för fotboll föreslås att byggas. Gamla Ullevi har tjänat ut och då det idag är viktigt för Göteborg att bibehålla och förstärka förutsättningarna för att vara en intressant evenemangsstad både för sina egna invånare och tillresta, är det bra med en ny arena som kan konkurrera med andra städer inom detta område. Beträffande arenans planerade publikkapacitet anser vi att storleken på denna bör planeras med ett framtidsperspektiv, där behovet av fler platser redan inom några år efter färdigställandet kan komma att vara större än den nu föreslagna kapaciteten. Vi menar inte att det behövs en betydligt större arena. Ullevi finns ju att tillgå vid de riktigt stora evenemangen. Vi tror dock att det är viktigt att den nya arenan, i huvudsak ämnad för fotboll, inte blir för liten sett i ett längre tidsperspektiv.

Förslaget att omvandla hela det s.k. Gamla Ullevi-kvarteret även för andra verksamheter anser vi är bra. Genom att föreslå ett parkeringsgarage under mark i kvarteret får man en helt annan



möjlighet att skapa nybyggnation på de öppna ytor nuvarande parkeringsplatser lämnar efter sig. Då utnyttjas markytorna på ett betydligt bättre sätt än idag. Förslaget på placeringen av både arenan och byggnaderna i övrigt tycker vi är bra. Beträffande det föreslagna höghuset i den sydvästra delen av kvarteret, anser vi att det är viktigt att huset planeras på ett sådant sätt att höjden på ett lämpligt sätt harmoniserar med den övriga omgivande bebyggelsen. Detta gäller även för höghuset som planeras i det nordöstra hörnet mot Ullevi.

Förvaltningen anser vidare att den föreslagna byggnationen av kontor/hotell samt för rättsväsendet bör kompletteras och till viss del ersättas av bostäder. Vi tycker att i ett så centralt och attraktivt område borde möjligheterna att pröva att bygga även för detta ändamål ses över, särskilt då det inom kommunen framförs behov av att bygga nya bostäder. Givetvis bör ett eventuellt byggande av bostäder ske under förutsättning att miljökraven för dessa uppfylls, såväl när det gäller luft- som bullervärdena. Placeringen av eventuella bostäder i kvarteret anser vi bör kunna ske genom en lämplig blandning med övriga verksamheter. I händelse av att man omprövar för bostadsbyggande, vill vi att man även beaktar behovet av att planera bostäder för funktionshindrade.

I förslaget till detaljplan framgår att den s.k. garnisonskyrkogården mellan polishuset och Ullevigatan troligen skall finnas kvar. Vi tycker detta är bra då det medför att man bevarar en befintlig grönyta i området vilket är viktigt ur miljösynpunkt för de nya fastigheterna. Vi ser också att man i den mån det är möjligt tillskapar grönytor mellan byggnaderna.

Både vad avser trafik- och parkeringsfrågorna tycker förvaltningen att de lösningar som beskrivs i förslaget till detaljplan är tillfredsställande. Trafiklösningarna är en viktig del som måste fungera på ett bra sätt vid ett byggprojekt av denna storlek. Med en eventuell bostadsbyggnation kan andra lösningar än de i planförslaget skisserade krävas för att klara eventuella nya behov. De parkeringsplatser som tillskapas genom i första hand ett eller flera garage verkar motsvara dagens antal vilket förmodligen är ett minimum.

Thomas Segenstedt
stadsdelschef

