



Rapport – beslutsunderlag inriktningsbeslut

Program "Ny arena och stadsutveckling i
evenemangsområdet"

2024-11-04

Sammanfattning

Denna rapport utgör en samlad beskrivning av det förslag som arbetats fram inom det samordnande arbetet kring ”Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet”.

Deltagande parter i arbetet är stadsledningskontoret, idrotts- och föreningsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, Got Event AB och Higab AB. Samverkansarbetet syftar till att främja samordning och framdrift mot de politiska uppdrag som gavs parterna genom kommunfullmäktiges uppdrag 2022 och 2023.

Rapporten består av två huvuddelar:

- En gemensam beskrivning av det samlade förslaget, som ingår i samtliga beslutsunderlag till i berörda nämnder och styrelser.
- En särskild beskrivning för respektive ingående komponent/investering, som omfattar fördjupat beslutsunderlag rörande berörd styrelses eller nämnds komponenten som del i det samlade förslaget.

Följande investeringsobjekt omfattas av inriktningsbeslutet: *arenapark* (multiarena och annex med gemensamma logistiklösningar och kringfunktioner), *centralbad* och *sporthallar* samt *exploatering*.

Rapporten utgör ett underlag för politiskt ställningstagande kring inriktning i tid, kostnad och innehåll, för fortsatt arbete för att utveckla programområdet enligt kommunfullmäktiges uppdrag 2022-04-28 samt genom vägvalsbeslutet i kommunfullmäktige 2023-06-08. Förslag till inriktningsbeslut planeras att fattas under 2024 i investerande nämnder och styrelser för respektive komponent, med ett samlat inriktningsbeslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige under våren 2025.

Innehåll

1	Inledning	4
1.1	Bakgrund	4
1.2	Om uppdraget.....	5
1.2.1	Det gemensamma politiska uppdraget.....	5
1.2.2	Inriktningsbeslut – omfattning i detta skede	8
1.2.3	Beroenden och avgränsningar	9
2	Utgångspunkter och ingångsvärden.....	11
2.1	Styrande dokument	11
2.2	Övriga ingångsvärden.....	11
2.2.1	Hållbarhet	11
2.2.2	Kulturhistoriska värden	13
3	Förslag till utveckling av evenemangsområdet.....	14
3.1	Samlat förslag för evenemangsområdet	14
3.1.1	Utgångspunkter i planprogrammet.....	14
3.1.2	Omfattning och innehåll	15
3.1.3	Avvägningar och prioriteringar i förhållande till uppdrag, effektmål och nyttor	16
3.1.4	Ekonomiska förutsättningar och konsekvenser	19
3.1.5	Övergripande tidplan för utbyggnad.....	25
3.2	Beskrivning av ingående komponenter och investeringsobjekt 27	
3.2.1	Centralbad och sporthallar	27
3.2.2	Bedömning av ekonomiska konsekvenser	32
3.2.3	Beskrivning av ytterligare möjligheter	34
4	Bilagor	37
	Bilaga 1 Ingående komponenter.....	37

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Göteborg har som ambition att vara en konkurrenskraftig evenemangs- och besöksstad och som en del i detta pågår ett planeringsarbete för utveckling av evenemangsområdet. Det är ett steg för att utveckla staden som destination och fortsatt säkra tillgång till mötesplatser för evenemang, rörelse och umgänge för såväl göteborgare som besökare till staden.

Pågående arbete har sin grund i ett antal politiska ställningstaganden och beslut. Beslut fattades i kommunfullmäktige 2022-04-28 via gemensamt yrkande från M, S, D, V, L och C där kommunstyrelsen fick i uppdrag att planera vidare för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet i samverkan med flertalet nämnder och bolagsstyrelser inom staden. Vägvalsbeslutet i kommunfullmäktige 2023-06-08 förtydligade inriktningen i uppdraget bland annat rörande placering av den nya arenan.

Det politiska uppdraget innebär att förstärka evenemangsområdets kapacitet med en ny multiarena och ett nytt centralbad och utveckla området till blandstad, för att åstadkomma en mer levande stadsmiljö och för att möta behoven i den växande staden. Syftet med programmet är att möjliggöra för stadsutveckling i evenemangsområdet med centralbad, arenor och blandstad.

I vägvalsbeslutet i juni 2023 konstaterades att ett antal investeringsbeslut kommer att behöva fattas kopplat till programmets innehåll. Utgångspunkten är att beslut fattas först i de nämnder/styrelser som kommer att bära investeringar, och därefter i kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Investeringsbeslut fattas i första steget i form av inriktningsbeslut, som etablerar riktningen för fortsatt arbete rörande såväl tid, kostnad och innehåll, med efterföljande slutliga genomförandebeslut längre fram i processen.

Denna rapport utgör ett underlag för inriktningsbeslut som beslutsunderlag och utgör ett förslag till planeringsinriktning för fortsatt arbete och grund för politiskt ställningstagande.

Rapporten omfattar ett förslag till inriktning för fortsatt utveckling av stadsutvecklingsområdet för att möta kommunfullmäktiges uppdrag, en beskrivning av konsekvenser och förutsättningar i tid, innehåll och ekonomi samt centrala avvägningar och knäckfrågor som gjorts utifrån måluppfyllnad och kvalitet, ekonomi och tid. Investerande nämnder och styrelser får utöver detta en fördjupad rapportdel för respektive investeringar – se avsnitt 1.2.2. Förslaget utgår från ett antal antaganden och förutsättningar som beskrivs i planprogrammet. Arbetet med planprogrammet har varit en del i det arbete som pågått inom ramen för samordningsarbetet, där PBL-processerna inklusive planprogramsprocessen nära samverkas med övriga leveranser, för att säkra att arbetet går i takt. Fortsatta klargöranden och specifikationer av området, dess förutsättningar och dess mer detaljerade planering av gestaltning och innehåll i området fortsätter i arbetet framåt, bland annat i form av detaljplaner för norra

och södra området, kvalificerade gestaltningsprocesser och flertalet fördjupande studier. Fortsatt samordning kommer även att behöva ske med pågående planering och genomföranden av stadsutvecklings- eller infrastrukturarbete i den angränsande geografin.

Rapporten har tagits fram med deltagande från samtliga i parter i det samordnande arbetet.

1.2 Om uppdraget

1.2.1 Det gemensamma politiska uppdraget

Uppdraget innebär en utveckling av ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet – ett uppdrag som samtliga av stadens i uppdraget utpekade parter arbetar gemensamt för att svara på.

Genom beslut i Kommunstyrelsen 2021-02-10, Kommunfullmäktige 2022-04-28 samt Kommunfullmäktige 2023-06-08 har politiken uttryckt en vilja och riktning kring vad som ska åstadkommas i området.

De förväntningar som ställs på uppdraget genom såväl ovan politiska beslut som övriga för staden styrande dokument sammanfattas och beskrivs i effektmål, nyttor, leveranser samt krav och kriterier. Dessa sammanfattas i en nyttorealiseringsplan för det gemensamma arbetet, som samlar och konkretiserar den styrningen genom politiska uppdrag och direktiv, hur dessa förhåller sig till varandra – och tydliggör på vilket sätt arbetet ska nå uppsatta mål samt säkra att leveranser svarar mot dessa

1.2.1.1 Effektmål och nyttor

Det gemensamma arbetet ska uppnå följande effektmål genom att förverkliga följande nyttor:

Effektmål	Nyttor
Bidra till att stärka Göteborg som en attraktiv och hållbar destination	Genom att skapa: - förutsättningar för fler besökare och bättre besökarupplevelser - bättre förutsättningar för arrangörer att välja Göteborg i syfte att skapa ett attraktivare och breddat evenemangsutbud - bättre förutsättningar för elitidrott och tävlingsverksamhet - integrerade och effektiva logistiklösningar för gods och besökare - förutsättningar för att leverera miljö- och klimatsmarta evenemang
Skapa en attraktiv stadsmiljö för både besökare, boende och verksamma	Genom att skapa: - en upplevelserik, blandad och trygg stadsmiljö lustfylld att gå, mötas och vistas i där evenemangen är en naturlig del - tydliga och gena stråk inom och till angränsande stadsdelar för att överbrygga barriärer och skapa en sammanhållen stad - effektiva lösningar för hållbar mobilitet som ger fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer tydlig prioritet.

	• en nära stadsdel med goda boendemiljöer som lockar olika målgrupper att vilja leva och bo i området. • skapa och utveckla det blågröna stråket samt utveckla parkmiljöer och andra gröna kvaliteter, väl integrerade i stadsmiljön som även tillgodoser behov i omgivande stadsdelar • ett väl gestaltat område som blir en modig arkitektonisk förebild i syfte att bidra till stadens attraktivitet och identitet • tillgång till viss samhällsservice inom området som även kan tillgodose visst behov i omgivande stadsdelar
Bidra till mer välmående göteborgare	Genom att skapa: • goda möjligheter till fysisk aktivitet för allmänheten • goda möjligheter för breddidrott • goda möjligheter till föreningsliv och föreningsidrott • goda förutsättningar för skolidrott • goda möjligheter för rekreation, sociala möten och upplevelser för allmänheten, både boende och besökare
Bidra till en hållbar ekonomisk utveckling för Göteborg och dess näringsliv	Genom att skapa: • fler arbetstillfällen inom besöksnäringen • bredare underlag för handel, restauranger och andra verksamheter • stärka göteborgsregionens näringsliv och företagsklimat genom att locka kompetens och attrahera talang • effektivt samnyttjande av ytor och funktioner genom att integrera arenorna i stadsmiljön • långsiktigt hållbara och energieffektiva lösningar i samband med utbyggnaden av området och uppförandet av anläggningarna, även ur ett drifts- och underhållsperspektiv

1.2.1.2 Leveranser

Samverkansarbetet ska resultera i ett antal konkreta leveranser:

- *En multiarena* – som ersättning för nuvarande Scandinavium, söder om Valhallagatan
- *Sporthallar* – som ersättning för Valhalla sporthallar, med huvudinriktningen att dessa integreras med Centralbadet, norr om Valhallagatan
- *Ett annex* – som ersättning för tidigare Lisebergshallen, söder om Valhallagatan
- *Ett nytt centralbad* – som ersättning för Valhallabadet, norr om Valhallagatan
- *Stadsutveckling* – inklusive blandstad i form av både *bostäder* och *verksamhetslokaler* samt *utveckling av grönområden*, inom utpekad del av evenemangsområdet, huvudsakligen norr om Valhallagatan
- *Ökad förskolekapacitet* som möjliggörs inom området, och kan ianspråkta vid konstaterat behov
- *En logistiklösning*, gemensam med Svenska Mässan – ”ryggraden”
- *En expansionsyta för Svenska Mässan*

- *Säkerställd service- och produktionsyta till områdets arenor*
- *Teknisk försörjning*
- *Planprogram*
- *Två detaljplaner: Syd respektive Norr*
- *Allmän plats (gator och torg)*
- *Lösningar för hållbar mobilitet*

Utöver detta har följande behov identifierats under arbetets gång:

- *Gång- och cykelbro i Blekealléns förlängning* – tillskapande av ytterligare stråk över Mölndalsån
- *Burgårdsplatsen* – utveckling av befintlig plats

Arbetet med leveranserna organiseras i ett antal komponenter för samordning och framdrift (se avsnitt 3.1.2.1),

1.2.1.3 Krav och kriterier

Styrning som härrör från beslutspunkter i politiska beslut har formulerats i ett antal *krav* som sammanfattas nedan. Inriktning som formulerats i yrkanden och beskrivningar i tidigare beslutade underlag sammanfattas i *kriterier*.

Krav Styrning som härrör från beslutspunkter i politiska beslut	• Utgå ifrån att skapa förutsättningar för en konkurrenskraftig, modern arena, och konkretisera ambitionen till en konkurrenskraftig arena i europeiska destinationer av jämförbart invånarantal, och arbeta för förbättrad totalkalkyl • Placera arenan på Valhallabadets tomt. • Möjliggöra en ny arena med annex i anslutning till arenan, söder om Valhallagatan samt tre sporthallar inom programområdet. • Planera för ett centralbad och stadsutveckling norr om Valhallagatan med huvudinriktningen att tre sporthallar integreras med Centralbadet. • Säkerställ framdrift i arbetet kopplat till nytt centralbad och ny arenapark • Samverka med Svenska Mässan för att få en optimal utformning av arenaanläggningen samt samverka med berörda idrottsaktörer samt större och mindre kulturarrangörer rörande arena, annex och sporthallar. • Ullevi's funktionalitet ska säkerställas samtidigt som möjlig exploatering och stadsutveckling av hela området ska utredas enligt krav och kriterier som helhet. Olika lösningar för Ullevi's funktionalitet ska utredas och prövas. • De framtida arenorna ska drivas i kommunal regi. • Eftersträva att finansieringen så långt det är möjligt består av byggrätter, genom att ◦ Planera för hög övrig exploatering på arenakroppen. • Ta fram förslag på åtgärder för att omhänderta Valhallabadets kulturhistoriska värden • Utred hur ett eventuellt verksamhetsbortfall kan omhändertas genom andra badanläggningar
Kriterier Övriga utgångspunkter utifrån fattade beslut genom yrkanden och beskrivningar i tidigare programplan	• Möjliggöra att Valhallabadet ska vara i drift under utbyggnadsperioden av det nya centralbadet, för att göteborgarna ska ha fortsatt tillgång till ett centralt bad. Utred samtidigt hur ett eventuellt verksamhetsbortfall kan omhändertas genom andra badanläggningar. • Hitta en gemensam logistiklösning med Svenska Mässan genom integration och planering av området som helhet, inklusive en fortsatt dialog kring Svenska Mässans potentiella expansionsyta. • Badet: Undersöka om etablering av kommersiella lokaler ovanpå och i anslutning till badet är möjligt för att stärka kalkylen om än öka investeringskostnaden. I syfte att nå ökade intäkter och förbättra områdets stadskvalitéer ser vi hur projektet framgent

	arbetar med att pröva olika typer av ökad exploatering på höjden. Samlokalisering och samnyttjande provas fortsatt. • Arenakropparna (avser multiarenan och annexet): Undersöka om etablering av kommersiella lokaler ovanpå och i anslutning till arenan är möjligt för att stärka kalkylen om än öka investeringskostnaden. I syfte att nå ökade intäkter och förbättra områdets stadskvalitéer ser vi hur projektet framgent arbetar med att pröva olika typer av ökad exploatering på höjden och på arenakropparna. Samlokalisering och samnyttjande provas fortsatt. • Utgå ifrån stadsutveckling som består av trivsamt kvarterstad med lokaler i bottenplan som ska spegla Gårdas äldre bebyggelser på andra sidan Mölndalsån, där nyproducerade bostäder ska omfatta 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätter. Av hyresrätterna ska 30 procentenheter vara allmännyttiga och med ambitionen att kvarvarande 20 procentenheter ska vara studentbostäder. Evenemangsområdet behöver vara en levande stadsdel med trygga gatumiljöer och en stadsdel med liv och rörelse • Placera centralbadet så nära och välintegrerat som möjligt med Burgårdsparken utan att parkens kvalitéer försämras. • Exploatering utöver arenor och bad: Eftersträva kostnadseffektivitet och se över möjligheter att öka intäkter i projektet, exempelvis genom exploateringsintäkter från andra närliggande områden samt fortsatt planera för en ökad förskole- och skolkapacitet i evenemangsområdet, och arbeta in detta i pågående programarbete för Gårda. Projektet ska framgent arbeta med olika typer av ökad exploatering på höjden. Samlokalisering och samnyttjande provas fortsatt. • Säkra tillgänglighet till området givet förväntade besöksvolym, framför allt till det nya centralbadet, genom den mobilitetsutredning som ingår i planarbetet. • Verka för ett område där arena, annex och sporthallar är en naturlig del i omkringsliggande stad, och inte blir solitära anläggningar • Verka för att utformningen av området, anläggningar och infrastrukturlösningar gynnar helheten, i möjlig mån inte begränsar utveckling av kringliggande områden samt minskar eventuella störningar för befintliga verksamheter. • Projekt av den här storleken ställer stora krav på höga ambitioner avseende ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Planering, byggnation och drift ska därför präglas av höga ambitioner avseende miljö, klimat och ekonomi, särskilt utifrån ett livscykelperspektiv. • Det behöver säkerställas att föreningsliv och annan icke vinstdrivande verksamhet som idag har verksamhet i området även i en framtid ska kunna ha det.
--	--

1.2.2 Inriktningsbeslut – omfattning i detta skede

I uppdraget ingår ett antal leveranser, ovan nämnda (avsnitt 1.3.1.2), som i detta skede innebär behov av ett antal investeringar som är aktuella för inriktningsbeslut:

- *Arenaparken*, som omfattar
 - En multiarena med kapacitet för 16 000 läktarplatser, med inre arenatorg och stråk som kopplar an mot Svenska Mässan, samt logistikfunktioner samlade i en ”ryggrad” gemensam med Svenska Mässan. Här finns möjlighet till kommersiella tillägg som omfattar bland annat ytterligare hotell samt restauranger och service med entré mot Valhallagatan.

- Ett annex med kapacitet för 3500 läktarplatser. Det finns även möjlighet att i anslutning till annexet inkludera en isrink för att ersätta Valhallarinken.
- *Centralbad och sporthallar*, som omfattar
 - Ett centralbad, som utgör simarena med kapacitet för 2000 läktarplatser, motionssim, undervisningsbassänger, hoppbassäng och familjebad.
 - Fyra sporthallar, där tre sporthallar ersätter befintliga funktioner och en fjärde tillkommer för att möta centrumskolors behov.
- *Exploateringsprojekt*, som omfattar planering av exploatering samt följande projektering och produktion, av norra och södra kvarteret, och:
 - Bostäder
 - Kontor och verksamhetslokaler
 - Möjlighet till förskola
 - Sammankopplande stråk och bro mot Gårda.
 - Utveckling av allmän plats, i form av gator och torg, åstråket längs Mölndalsån samt Burgårdsparken, vars kvaliteter ska förädlas som del uppdraget.

Samordnat med dessa pågår fortsatt arbete med övriga leveranser, för att säkra samordning och framdrift.

Utöver inriktningsbeslut för investeringar i ovan utpekade anläggningar och funktioner omfattar det samlade förslaget till planeringsinriktning även Got Events åtagande som utpekad operatör av arenaparken och som beställare och ansvarig för behovsbeskrivningen av arenornas kapacitet och funktionalitet.

1.2.3 Beroenden och avgränsningar

1.2.3.1 Beroenden

Uppdraget och programområdet har koppling till ett antal kringliggande åtgärder inom staden, som programmet aktivt följer, bland annat *program för högvattenskydd (SLK)*, *Kanalmurar Åvägen (SMF)*, *Program för Gårda (SBF)* där stora samordningsvinster identifierats, *Korsvägen/Örgrytevägen (TRV, ExF)*, *Västlänken (TRV) samt DP Svenska Mässan, Burgårdsplatsen (SMF)* samt *Utveckling utvändigt markområde kring Ullevi (Got Event)*.

Utöver dessa finns ett antal ytterligare beroenden med tydlig påverkan på uppdraget som följs upp löpande, för att hantera risker eller möjligheter:

- *Svenska Mässan* - samverkan ska ske med och deras verksamhet som är belägen i södra delen av området och ingår därmed delvis i uppdraget.
- *Ullevi* – ingår ej i programområdet, men i uppdraget ingår att ta hänsyn till arenan i planeringen av evenemangsområdet för att säkra bibehållen funktionalitet (Got Event)
- *Green City Zone* – samarbete med syfte att hantera parkering och logistik i besöksstäta områden (Business Region, SBF).

- *Pågående investerings- och reinvesteringsprojekt hos Stadsmiljöförvaltningen (inom investeringsram), såsom exempelvis utveckling av Åstråket inklusive upprustning av kanalmurar, Örgrytevägen, Skånegatan m.m.*

1.2.3.2 Avgränsningar

Uppdraget innefattar inte ersättningsanläggningar för de verksamheter som tillfälligt eller permanent utgår från området. Behovet av ersättningar omhändertas enligt ordinarie processer av de verksamheter och parter som har ansvar för frågan enligt reglementen och uppdrag.

Befintliga verksamheter som inte ersätts inom programområdet och kan behöva permanent ersättningslösningar:

- *Valhalla IP*, för elit- respektive breddidrott (IoFF, Got Event och Higab).

Befintliga verksamheter som planeras ersättas inom programområdet och kan behöva temporära ersättningslösningar:

- *Valhallarinken*
- *Valhallagatans förskola* (vid Burgårdsparkens entré)

2 Utgångspunkter och ingångsvärden

2.1 Styrande dokument

Stadens budget och styrande dokument, däribland bland annat stadens översiktsplan, miljö- och klimatprogram samt program för destinationsutveckling, är utgångspunkter för uppdraget och har integrerats i styrningen genom de effektmål och nyttor som tagits fram.

Genom att använda nyttorealiseringsplanen som verktyg följs arbetet löpande upp utifrån målen för uppdraget och mot effektmål, nyttor, leveranser, krav och kriterier.

2.2 Övriga ingångsvärden

Det förslag som presenteras i avsnitt 3 har utgått ifrån en samlad utveckling av hela evenemangsområdet, som sker i balans mellan de respektive efterfrågade funktionerna. Detta med utgångspunkt i den riktning som etablerats genom politiska beslut och i löpande programarbete. Förslaget har krävt avvägningar och prioriteringar, dels på grund av platsmässiga begränsningar, dels då olika nyttor fått ställas mot varandra i olika lägen inom området. Målbilden har dock varit att lämna ett förslag till utveckling som i sin helhet svarar på både det politiska uppdraget och mot stadens styrning i så hög grad som möjligt.

2.2.1 Hållbarhet

Genom samordningsarbetet har fem mål för hållbar omställning – ”hållbarhetsmål” – tagits fram. Dessa tar utgångspunkt i stadens styrande dokument, däribland miljö- och klimatprogrammet och idrottsprogrammet samt utifrån etablerade effektmål, nyttor, krav och kriterier. De fem hållbarhetsmålen omfattar områden där det finns tydliga synergieffekter att hämta i att arbeta gemensamt, där det finns stor potential att uppnå kvalitativa värden och/eller där det finns stor potential att göra kostnadsbesparingar ur ett livscykelperspektiv.

Hållbarhetsmålen indikerar takt och tempo för omställningen som etableras såväl i stadens övergripande styrning som i de mål som etablerats för programmet. Samverkan med andra parter inom staden, regionen samt akademi och näringsliv kommer att fortsätta och tydliggöras framåt.

Hållbarhetsmålen stöttas av mottot – som beskriver effekten av målet ur boende-/besökarperspektiv – samt förändringsindikatorer. De fem hållbarhetsmålen är:

1. **Världsevenemang och vardagsliv förgyller varandra. Här samlas människor från när och fjärran och skapar minnen tillsammans.**

Motto: *"Här trivs jag"*. Målet innebär exempelvis att ytor inne och ute programmeras för både vardagsliv och evenemang, trygghetsindex, en gemensam masterplan för innehåll i bottenvåningar samt studerar hur Göteborgs Stads hyresmodell kan appliceras.

2. **Sätt göteborgarna i rörelse. I evenemangsområdet välkomnas ett föränderligt utbud av aktiviteter och här skapas lättillgängliga platser som stimulerar till rolig motion i vardagen.**

Motto: *"Var jag än befinner mig får jag lust att röra mig"*. Målet innebär exempelvis att behålla idrottsverksamheterna, addera fler motionsformer såväl organiserade som icke-organiserade, riktat arbete mot prioriterade målgrupper, aktiva resor, samt använda hela processen för att lyfta hälsa och rörelse i samband med händelser, evenemang etc.

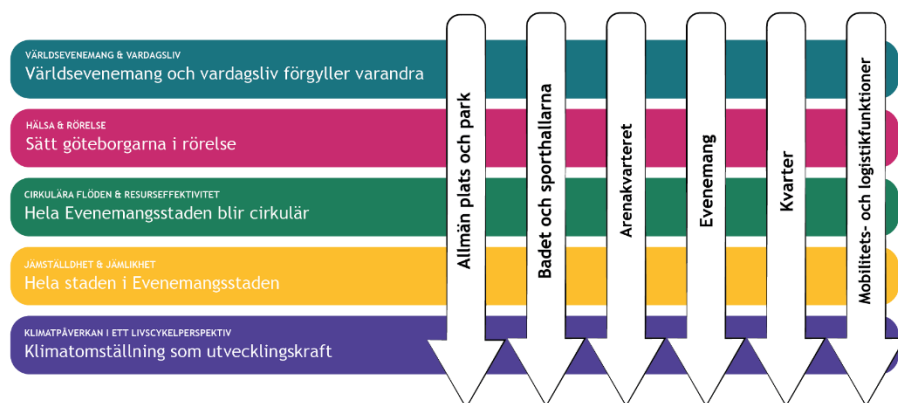
3. **Hela evenemangsområdet blir cirkulärt. Området driver på för cirkulär livsstil, besöksnäring och byggbransch där energi, vatten och material nyttjas resurseffektivt.**

Motto: *"Mitt besök är grönt"*. Målet innebär exempelvis energieffektiva byggnader och optimerat effektutnyttjande, demontering av byggnader och att driva på återbruksmarknaden i byggsektorn, öka andelen cirkulerat vatten och utveckla cirkulära evenemang.

4. **Hela staden i evenemangsområdet. Området utvecklas för ett jämlikt nyttjande av ytor, aktiviteter och evenemang som speglar befolkningen i Göteborg.** Motto: *"Här får jag vara, här vill jag vara"*. Målet innebär exempelvis att öka andelen flickor i idrott/motion och i stadsrummet, skapa utbud som attraherar från hela staden, målgruppsanpassade platser, trygghetsarbete, inkluderande process och dialog.

5. **Klimatomställning som utvecklingskraft. Evenemangsområdet stärker framtida konkurrenskraft och erbjuder evenemang, verksamheter och vardagsliv med ett klimatavtryck nära noll i hela värdekedjan.** Motto: *"Jag är en del av Göteborgs klimatomställning"*. Målet innebär exempelvis att ställa om resvanor i samverkan med intressenter, addera utbud och funktioner i stadsmiljön, reducera klimatavtryck från nybyggnation och förvaltning, metodutveckla klimatkalkyler för områdesnivå, erbjuda klimatneutrala evenemang.

Hållbarhetsmålen implementeras genom konkreta åtgärder inom komponenterna samt för gemensamma insatser. Åtgärderna kan vara av skiftande karaktär, som utformning av byggnader och miljöer, processmässiga aktiviteter, innehåll och utbud, avtal, hyresmodeller, intressentsamverkan/dialog eller samverkansprojekt med näringslivet. Genom inriktningsbesluten skapas förutsättningar för fortsatt arbete och implementering av hållbarhetsmålen.



2.2.2 Kulturhistoriska värden

I arbetet finns kulturhistoriska värden att ta hänsyn till, inom området och med hänsyn till kringliggande geografi. Sådana värden finns exempelvis i Burgårdens landeri, Gårda, arkeologiska fynd inom Burgårdsparken, Valhallabadet, Stenstaden med mera (se vidare i planprogrammet). Dessa beskrivs vidare i planprogrammet och hur dessa omhändertas hanteras inom det gemensamma planeringsarbetet, pågående arbete med detaljplaner samt inom berörda komponenter - för att undersöka hur kulturvärden kan tas om hand i fortsatt planering och genomförande.

3 Förslag till utveckling av evenemangsområdet

3.1 Samlat förslag för evenemangsområdet

Det samlade förslaget för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet presenteras nedan, utifrån den inriktning som formulerats i planprogrammet, tillsammans med de avvägningar och prioriteringar som gjorts utifrån kommunfullmäktiges uppdrag.

Hur förslaget uppfyller uppsatta mål i form av krav, kriterier, effektmål och nyttor redogörs för samt förslagets övergripande ekonomiska konsekvenser.

3.1.1 Utgångspunkter i planprogrammet

Programområdet ska utvecklas med service, bostäder, park och gröna stråk. Området ska utvecklas med hög kvalitet och utgöra en attraktiv stadsmiljö både vid evenemang och i vardagslivet.

Området ligger inom stadsdelen Heden mellan Skånegatan och Mölndalsån. I norr avgränsas programområdet av Ullevi och i söder av Svenska Mässan.

Uppdraget samt exploateringsintresset i området innebär ett behov av att bygga på höjden. Det behövs också för att medverka till en förbättrad exploateringsekonomi. Platsens centrala läge och närheten till noden Korsvägen motiverar att kunna gå upp i skala för bebyggelsen åt sydväst. Samtidigt ligger området invid känsliga kulturmiljöer och ett behov av att trappa ned skalan mott norr och mot öst.

Uppdraget innebär att många funktioner ska rymmas på en begränsad yta vilket innebär prioritering mellan olika intressen. Det ställer krav på en effektiv markanvändning och en hög grad av samnyttjande och samlokalisering av funktioner.

Uppdraget innebär i korthet att det ska planeras för en ny arena med annex samt expansion av Svenska Mässan, i den södra delen av området. Den nya arenan ska ersätta Scandinavium, som kommer att rivas. Området norr om Valhallagatan längs med Mölndalsån ska utvecklas som blandstad i kvartersstruktur ihop med utveckling av ett nytt centralbad. Inom området ska det också planeras för sporthallar. Burgårdsparken ska bevaras och utvecklas. Inom programområdet ska det även planeras för möjligheten att vid behov kunna hantera lokaler för kommunal service, samt stärka centrums skolors förutsättningar genom en fjärde sporthall.

Förslaget överensstämmer huvudsakligen med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Översiktsplanens utvecklingsstrategi för innerstaden innebär att stadskärnan ska vidgas så att fler får möjlighet att ta del av dess utbud och resurser. Evenemangsområdet ska bli en del av den framtida utvidgade stadskärnan.

Målsättningen är att skapa en väl sammankopplad stadsdel där evenemang och vardagsliv får bästa möjliga förutsättningar att utvecklas och samverka. Kompletteringar ska ske så att bostäder, service och arbetsplatser blandas. Behov av kommunal service, friyor och offentliga platser ska också tas om hand.

3.1.2 Omfattning och innehåll

Innehåll i planprogrammet:

- *Multiarena* med kringfunktioner (restauranger, butiker och mötesplatser), med kapacitet för 16 000 - 18 000 åskådare.
- *Annex/kompletterande arena*, med kapacitet för 5000 åskådare, med *isrink, expansionsytor för Svenska Mässan samt en samnyttjad godslogistiklösning*
- *Centralbad* med motionssim, undervisning, familjebad, tävlingsdel och hoppbassäng, plats för 2000 åskådare.
- *Fyra sporthallar – ”Valhallasport”*, som också kan inrymma annan verksamhet.
- Möjliggöra för *förskola* med ca 8 avdelningar.
- *Handel, hotell, kontor och –bostäder*.
- *Service- och produktionsyta* för Ullevi och kommande arenor, om 10 000 kvm.
- *Burgårdsparken* föreslås få utvecklade kvaliteter och förbättrade entréer. En stadsdelslekplats föreslås vid den östra entrén.
- *Burgårdsplatsen* föreslås utvecklas, bland annat för att förstärka evenemangsområdets nyttor.
- *Utveckling av allmän plats*, inkl. å-stråket, sammankopplande stråk och en bro mot Gårda

Förslaget innebär i enlighet med uppdraget att nuvarande Scandinavium och Valhallabadet rivs. Förskolan som ligger norr om Valhallagatan kommer också att rivas och ersättas.

De nya stråken ska vara gena, tydliga och förbättra orienterbarheten i området. Stråk inom och till angränsande områden behöver tillskapas, det innebär att gator och gång- och cykelstråk med olika dignitet skapas.

- Valhallagatan utvecklas, gator liksom ett mer finmaskigt nät för gång och cykel tillkommer utöver ytor för arenafunktionalitet. Gatan utvecklas till ett stadslivsstråk med mötesplatser, levande bottenvåningar och entréer och angränsande ytor till de större arenorna.
- Vid Burgårdsplatsen möts flera större stråk och platsen har potential att bli ett aktivt torg och viktig mötesplats. Platsen föreslås ges en ny gestaltning.
- En ny lokalgata i nordsydlig riktning kopplar samman Valhallagatan med Levgrensvägen.
- Ett nytt stråk mellan Gårda och Burgårdsparken möjliggörs genom Blekestråket, ett nytt parkrum och en ny gång- och cykelbro över

Mölndalsån. Stråket får en vidare koppling genom parken ut till Skånegatan. Stråket med den nya bron har i studier visat ge god effekt och är en viktig länk för att koppla samman Gårda med innerstaden.

- Det blågröna stråket vid Mölndalsån utvecklas med separat cykelbana, gångstråk utmed vattnet och vistelsezoner.

Utifrån markanvändning i Översiktsplanen innebär förslaget ett mindre avsteg då en begränsad del av området som är utpekad som stadsdelspark tas i anspråk för bebyggelse. Detta kompenseras i viss mån av tillkommande parkyta med ny entré och stadsdelslekplats i den östra delen av parken.

Inom programområdet finns mark som kommer att omfattas av strandskydd vilket inträder i samband med att nya detaljplaner upprättas.

3.1.2.1 *Ingående komponenter*

Innehållet i det gemensamma samverkansarbetet organiseras i ett antal komponenter, för att samordna, leda och driva arbetet enligt ordinarie processer, samordnat med det gemensamma arbetets inriktning och uppdrag.

Komponenterna organiseras i följande övergripande områden:

- *PBL-planer* (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- *Exploateringsprojekt* (Exploateringsförvaltningen)
- *Centralbad och sporthallar* (Idrotts- och föreningsförvaltningen)
- *Arenaparken* (Higab och Got Event)
- *Gods och logistik* (Stadsbyggnadsförvaltningen)
- *Kulturhistoriska värden Valhallabadet* (Stadsledningskontoret)

En mer detaljerad beskrivning av ingående komponenter inom respektive område finns i bilaga 1.

Innehållet faller ut i tre huvudsakliga inriktningsbeslut i detta skede – *Arenaparken, Centralbad och sporthallar* samt *Exploatering*, enligt avsnitt 1.2.2.

3.1.3 **Avvägningar och prioriteringar i förhållande till uppdrag, effektmål och nyttor**

3.1.3.1 *Hur förslaget svarar mot effektmål och nyttor samt krav och kriterier*

Effektmål och nyttor etablerar hur det gemensamma arbetet kan verka för att sträva mot staden uppsatta mål och riktlinjer inom programområdet med utgångspunkt i vad som ska åstadkommas på platsen. De handlar om att *stärka Göteborg som en attraktiv och hållbar destination, skapa en attraktiv stadsmiljö för besökare, boende och verksamma, bidra till mer välmående göteborgare och bidra till en hållbar ekonomisk utveckling för Göteborg och dess näringsliv*. Krav och kriterier sammanfattar den specifika politiska styrningen för programområdet. Dessa tillsammans har utgjort utgångspunkter för förslaget som nu presenteras.

Förslaget till utveckling av evenemangsområdet bedöms vara svårt mot såväl krav och kriterier som effektmål och nytta. Att planera för ett antal stora funktioner i området genom en konkurrenskraftig, modern arena tillsammans med sporthallar, ett centralbad och bostäder, och samtidigt utveckla en attraktiv stadsmiljö som ska hålla över tid med och kring dessa funktioner och övrig omkringliggande stad, innebär samtidigt ett behov av att göra ett antal prioriteringar och avvägningar, som beskrivs nedan utifrån det samlade förslaget samt därefter utifrån vad som ingår i respektive komponent.

3.1.3.2 Avvägningar och prioriteringar i det samlade förslaget

Det gemensamma förslaget som presenteras är resultatet av ett antal avvägningar och prioriteringar, som gjorts utifrån en bedömning om hur arbetet bäst svarar mot kommunfullmäktiges uppdrag. Exempel på sådana övergripande avvägningar som varit centrala i detta skede är bland andra nedan frågor.

Utformningen av Valhallagatan som går mellan norra och södra kvarteret, där gatan ska tjäna ett antal syften i att fungera som ett effektivt och samtidigt attraktivt stråk genom området. Gatan ska bland annat försörja de stora anläggningarna i området med infarter för gods- och logistik, kunna rymma fotgängare och cyklister, fungera som ett arenatorg och rymma en attraktiv entré mot anläggningarna. Att hitta en balanserad och bra lösning är komplicerat, där olika alternativ ger ett antal och betydande konsekvenser för exempelvis stadsmiljö, ekonomi, evenemangsfunktionalitet och mobilitet inom och till/från området. Frågan kan komma att behöva fördjupas och arbetas vidare med ytterligare i kommande arbeten.

Förslaget till utformning av det norra kvarteret innebär att *serviceytan* som idag ligger belägen i övre delen av norra kvarteret minskas, till fördel för att möjliggöra byggandet av bostäder, kontor och kommunal service. Det finns ett antal avvägningar som gjorts i arbetet, där *serviceytan* är identifierad som en central funktion för att säkra fungerande arenor (nya inom området samt Ullevi), medan området där dagens serviceyta samtidigt till del behövs bland annat för att kunna tillskapa bland annat bostadsmöjligheter i området. Parterna är överens om att tillgänglig yta inom området minskas från 18 000 kvm till 10 000 kvm med utgångspunkt i att rådigheten för evenemangen, för dessa 10 000 kvm, säkras i det fortsatta arbetet. Konsekvenserna av minskad serviceyta i närområdet innebär bland annat att kompletterande ytor behöver säkras utanför området för att möjliggöra större evenemang och upprätthålla konkurrenskraften. Fortsatt arbete pågår för att etablera ett förslag med avvägningar mellan de olika funktioner som har behov av ytan.

Centralbadets utformning är ett resultat av avvägningar mellan behovet av att skapa stråk och rörlighet inom området och en utveckling av staden och dess struktur på ett sätt som håller över tid, gentemot funktionskrav i byggnationen och användandet av ett bad. Badanläggningen blev som följd av detta en byggnad som är delad över den nya lokalgata som planeras mellan Valhallagatan och Levgrensvägen.

Storlek och skala på områdets centrala anläggningar är också i en nivå som är ovanlig inom staden – dels utifrån anläggningarnas funktion och karaktär, dels utifrån den av politiken uttryckta riktningen om en hög exploateringsgrad. De logistikflöden som går igenom området och behövs för att försörja anläggningarna kräver också avvägningar mot andra funktioner, behov och värden inom området.

De *kulturvärden* som rymms inom programområdet genom bland annat Valhallabadet, Burgårdens landeri, mötet med Stenstaden, och arkeologiska värden har tagits hänsyn till i detta förslag och i löpande arbete. Samtidigt kan dessa komma att påverka förslaget utformning ytterligare, exempelvis utifrån i vilken utsträckning byggrätter är möjliga i norra kvarteret och hur höga byggnader södra kvarteret mot Burgårdsplatsen kan rymma och bedömas lämpliga.

Även behovet av *kommunal service i form av skola/förskola* och vad som bäst rymms inom området eller vad som kan omhändertas genom andra åtgärder i centrum har varit en kritisk fråga. Parternas gemensamma arbete visar på ett behov av framför allt förskola. I fortsatt planering finns därför möjlighet till förskola kvar, medan behovet av investering av grundskola eventuellt utgår genom en möjlig rockadlösning i stadens övriga lokaler i centrum. En inriktning mot förskola i fortsatt arbete innebär också bättre förutsättningar att säkra arenornas funktionalitet genom en flexibel service- och produktionsyta.

Dessa aspekter har tagits hänsyn till i gestaltningen och inriktningen i planprogrammet. Utöver dessa har ett antal avvägningar gjorts utifrån ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet, som påverkar områdets utformning och innehåll. Exempel på frågor centrala i pågående arbete är exempelvis hur flera olika verksamheter kan rymmas inom området, hur gröna tak kan användas och hur området programmeras för att göras tillgängligt inom och utanför anläggningar för alla göteborgare. Se vidare om hållbarhetsarbetet i avsnitt 2.2.1.

3.1.3.1 Specifika avvägningar, möjligheter och vägval inom komponenterna

Det samlade förslaget baseras på en översiktlig och grundläggande leverans av funktioner, ambitionsnivå och omfattning av respektive komponent.

Inom dessa komponenter går det att göra justeringar av omfattning eller ambitionsnivå för att justera den ekonomiska omfattningen eller graden av nyttorealiserings. Det kan avse både hela anläggningsdelar eller funktioner som går att dra ur eller lägga till och funktioner där omfattningen på åtgärderna mer steglöst kan skruvas upp eller ner beroende på eftersträfvade ambitioner.

Knutet till respektive komponent, företrädesvis avseende arenafunktionerna, centralbad och idrottshallar, återfinns resonemang om möjliga åtgärder och vägval för att komplettera eller anpassa ambitionsnivån. Dessa åtgärder och vägval bedöms kunna genomföras utan att det medför väsentlig påverkan på det samlade förslaget som helhet eller medför betydande konsekvenser för andra

komponenter och leveranser (se vidare beskrivning i respektive komponents investeringsbeskrivning, under avsnitt 3.2.).

3.1.4 Ekonomiska förutsättningar och konsekvenser

Nedan följer en samlad beskrivning av väsentliga utgångspunkter och avvägningar för de bedömda ekonomiska konsekvenser som följer av omfattning och ambitionsnivå för föreslagna investeringar och åtgärder. Konsekvenserna beskriver dels investeringarnas omfattning, men framför allt de årliga kostnads- och resultateffekterna för stadens parter.

3.1.4.1 Finansiellt sammanhang

Utvecklingen av arenaområdet medför att en rad av stadens verksamheter ansvarar för åtgärder och framtida förvaltning av komponenter och funktioner inom området. Dels som huvudman för diverse anläggningstyper, och dels med olika delar av stadens ekonomier och finansieringstyper.

Stadens nämnder och styrelser parter agerar i olika verksamhets-/affärslogiker men även under olika juridiska och ekonomistyrningsmässiga förutsättningar, vilket medför att så väl parternas olika investeringsekonomier och driftkonsekvenser behöver hållas isär. Även gällande lagstiftning och redovisningsregler medför att de ekonomiska flödena behöver hållas isär mellan olika parter då det inte är möjligt att förflytta inkomster och utgifter mellan parterna inom ramen för ett och samma projekt. Därmed utgår parternas samlade beskrivning av de finansiella och ekonomiska förutsättningarna och åtagandena från en redovisning kring konsekvenserna för respektive komponent/ekonomiskt sammanhang eller organisation.

Illustrationen nedan försöker beskriva stadens olika parters investeringsverksamhet som kan kopplas till stadens olika åtaganden och initiativ och delvis även utifrån stadens olika ekonomiska logiker och uppdelning.

Investeringar i stadsutvecklingen



Investeringsvolymerna och fördelningen av ansvar synliggör framför allt omfattning på åtgärderna och den ekonomiska ansvarsfördelningen för upprättandet av respektive komponent. Ur parternas perspektiv är det snarare de långsiktiga ekonomiska drifteffekterna och de ekonomiska åtagandena och riskerna som behöver vara fokus i värderingen av den fortsatta planeringsinriktningen.

Det är även inom ramen för de långsiktiga drift- och resultatkonsekvenserna som det finns vägval att redan i ett tidigt skede ta ställning till avseende ekonomisk ansvarsfördelning, affärsmodeller och finansieringsupplägg, för att optimera stadens samlade belastning och förmåga att bära stadens samlade åtagande långsiktigt.

Det medför därmed att förslag till omfattning, kvaliteter eller ekonomisk ansvarsfördelning inte är optimerad för respektive komponent och part utan även utifrån ett försök att optimera de ekonomiska förutsättningarna för staden som helhet, framför allt ur ett långsiktigt driftperspektiv.

3.1.4.2 Beräkningsgrunder och utgångspunkter

För att skapa liknande upplägg avseende bedömning och redovisning av de ekonomiska konsekvenserna utgår respektive parts redogörelse från några gemensamma grundläggande kalkylmässiga utgångspunkter.

Samtliga belopp utgår från 2024 års prisnivå om inget annat framgår. Dels för att skapa jämförelse mellan komponenterna, dels för att inte bygga in konjunkturmässiga osäkerheter i beskrivna volymer och effekter. Men det innebär samtidigt att index- och prisutveckling kommer att förändra de faktiska utfallen över tid i löpande prisnivåer då exploateringen och investeringarna kommer att genomföras över en lång tidsperiod.

Samtliga volymer, både vad det gäller investeringar och driftkonsekvenser beskrivs i relativt breda spann för att inte återspegla en större säkerhet i ekonomiska bedömningar och värderingar än vad som är möjligt i detta skede. Spannen utgår från en bedömning av sannolik ekonomisk omfattning och konsekvenser med utgångspunkt i de osäkerheter som kvarstår i denna fas av planeringen. Spannen avser därför att inrymma dessa osäkerheter, som förväntas minska i takt med den fortsatta planeringen, genomförande av kvalificerade gestaltungsprocesser och inför ett slutligt genomförandebeslut. Bedömningarna innehåller både generella osäkerheter och riskpåslag utifrån planeringsläget.

Bedömningar av kapitalkostnader, avskrivningar och räntor, utgår från parternas ordinarie kalkylmodeller och kan därför skifta i exempelvis genomsnittliga avskrivningstider. Internränteberäkningar baseras på räntenivåer i dagens räntemiljö med i storleksordningen 2-3 procent, som även återspeglas i beräknade interna hyresnivåer.

Bedömda driftkostnader och hyresnivåer baseras på en grov bild av kostnader när anläggningarna är färdigställda och full verksamhet är i gång. Bedömning

av hyror i övrigt mellan stadens parter utgår från befintliga hyresmodeller i staden för denna typ av specialanläggningar.

I de bedömda grundscenarierna utgår intäktsflödena utifrån att maximal marknadshyra kan tas ut för de kommersiella lokalerna.

De ekonomiska bedömningarna utgår från en rad interna mellanhavanden mellan stadens parter inte minst vad det gäller hanteringen av markförvärv och markupplåtelser. I detta planeringsskede baseras de ekonomiska bedömningarna mellan exploateringsnämnden och Higab på att marken för Arena, Annex och Hotellfunktionen förvärvas av Higab för ett initialt markvärde som innefattar finansieringen för utbyggnad av allmän plats. I gängse ordning kommer förhandling ske i ett senare skede mellan parterna, vilket kan påverka den slutliga prissättningen, val av upplåtelseform och därmed hyresnivån mot Got Event.

I den så kallade ”ryggraden” – den gemensamma logistikanläggning som servar södra kvarterets stora arenaanläggningar, antas en del ingå i en gemensamhetsanläggning där vissa delar tillfaller Got Event och vissa delar tillfaller Svenska Mässan. I nuläget är inte fördelningen och finansieringen av dessa ytor fastställd och medför därmed viss osäkerhet i de ekonomiska bedömningarna.

Exploateringsekonomin baseras på de utgångspunkter som ligger till grund för planprogrammets samrådshandlingar. Byggrätterna är i dagsläget inte slutligt definierade utifrån innehåll och marknadsvärdet skiljer sig mellan olika ändamål. Samtidigt finns det osäkerhet i hur stora byggrättsvolymerna i den norra detaljplanen som kan maximeras med hänsyn till kulturhistoriska värden i Burgårdsparken och hantering av serviceytan. Det finns därför en stor osäkerhetsfaktor i intäktsbedömningarna.

3.1.4.3 Ekonomiska konsekvenser som följd av väsentliga avvägningar

Ovan under avsnitt 3.1.3 redovisas väsentliga avvägningar och kompromisser för det samlade förslaget som helhet, vägval som även påverkar de ekonomiska förutsättningarna.

Väsentliga avvägningar som påverkar även de investeringsmässiga förutsättningarna är bland annat delningen av badets lokaler, som är en fördyrande åtgärd, men där nyttorealiseringsgraden som helhet bedöms väga upp dessa konsekvenser.

De stora byggrättsvolymerna som arenafunktioner, centralbad och idrottshallar tar i anspråk innebär en begränsning och utmaning att skapa betydande volymer av externa byggrätter för verksamheter och bostäder, trots en hög exploateringsgrad. Det medför begränsade möjligheter till externa exploateringsinkomster för att finansiera utbyggnaden.

3.1.4.4 Sammanställning av ekonomiska bedömningar

Nedan presenteras en summerad bild av investeringsförutsättningar för samtliga komponenter där en fördjupad redovisning avseende aktuell komponent redovisas i kapitel 3.2.

3.1.4.4.1 Exploateringsinvesteringar

Exploatering (mnkr)	
Investering	
Exploateringsinkomster	600 - 850
Kvartersmarksutveckling	160 - 270
Utbyggnad Allmän plats	460 - 740
Risk	80 - 130
Exploateringsutgifter (avrundat)	700 - 1 200
Driftkonsekvenser	
Årliga tillkommande driftkonsekvenser	20 - 40

Bedömningen avseende exploateringsekonomin indikerar att markförsäljningar och exploateringsbidrag inte täcker de exploateringsåtgärder som följer av att iordningställa byggbar mark och bygga ut allmän plats.

Tillkommande drift- och kapitalkostnadseffekter till följd av exploateringen belastar i slutändan stadsmiljönämndens kommunbidragsfinansierade verksamhet. I det redovisade spannet för driftkonsekvenser ingår även eventuellt tillkommande åtgärder vid Burgårdsplatsen och Gårdabron, som dock ligger utanför exploateringsinvesteringarna ovan.

3.1.4.4.2 Centralbad och idrottshallar

Centralbad och idrottshallar (mnkr)	
Investering	
Centralbad	2 000 – 2 300
Sporthallar	500 – 600
Kommersiella lokaler och kontor	300 - 500
	2 800 – 3 400
Driftkonsekvenser	
Fastighetskostnader	200 – 220
Verksamhetskostnader	120 – 150
Verksamhetsintäkter	60 - 80
Årliga tillkommande driftkonsekvenser	240 - 310

De tillkommande årliga driftkonsekvenserna medför en tillkommande kostnadsbelastning för idrott- och föreningsnämndens kommunbidragsfinansierade verksamhet med i storleksordningen 240 – 310 mnkr. Då placeringen av nytt centralbad och ersättningen av befintliga

idrottshallar i området övergår från ägande, drift och förvaltning i stadshuskoncernens regi till nämndsorganisationen innebär det fullt tillkommande kostnader, då det inte ersätter några befintliga anläggningar i nämndens nuvarande verksamhet.

3.1.4.4.3 Arena och Annex (inkl Hotell och Kommersiella tillägg)

Arenafunktion och Annex (inkl Hotell) (mnkr)	
Investering	
Arena och Annex inklusive logistiklösning och kringfunktioner	6 500 – 7 500
Hotell och kommersiella tillägg	2 000 – 2 500
Driftkonsekvenser	
Resultatpåverkan Arena och Annex	0
Resultatpåverkan Hotell och kommersiella tillägg	+5 - -20
Årliga tillkommande resultatpåverkan	+5 - -20

Resultatpåverkan för Arena och Annex baseras på att Got Event bär Higabs totala kostnader över tid genom hyresersättning med produktionskostnadshyra. Med utgångspunkt i investeringsvolymerna uppgår bedömd årlig hyresnivå till 340–390 mnkr per år.

Driftnettot inklusive räntekostnader för det kommersiella tillägget bedöms till ca 30–45 mnkr årligen, men inkluderas även avskrivningarna medför det en årlig resultatpåverkan på 5 mnkr till -20 mnkr.

Eventuella nedskrivningsbehov bedöms enbart knytas till de kommersiella delarna av investeringarna och omfatta ett behov av nedskrivningar om ca 0,4 mdkr vid en investering i spannets övre del.

3.1.4.4.4 Arenaoperatör (Got Event)

Arenaoperatör (mnkr)	
Investering	
Arenafunktioner (installationer)	200 – 250
Driftkonsekvenser	
Driftnetto ny arena och annex	300 - 340
Minskat driftnetto befintliga anläggningar	50
Årliga tillkommande driftkonsekvenser	250 - 290

Föreslagen inriktning för arenaparken indikerar en negativ resultatpåverkan om 300–340 mnkr. Nuvarande arenafunktioner och anläggningar i området genererar i dagsläget ett koncernbidragsbehov om cirka 50 mnkr årligen.

De nya arenorna medför därmed ett tillkommande finansieringsbehov med ett utökat koncernbidrag från övriga stadshuskoncernen motsvarande 250 – 290 mnkr årligen.

3.1.4.5 Övriga åtaganden inom kommunkoncernen

Knutet till en fortsatt planeringsinriktning enligt ovan förutsätter utvecklingen eller medför stadsutvecklingen investeringar och åtgärder inom staden i övrigt, åtgärder som inte redovisas inom ramen för de ekonomiska konsekvenserna ovan.

Lokaler/anläggningar för kommunal service

Eventuell etablering av förskola inom programområdet hanteras inom ramen för ordinarie verksamhets- och lokalplanering. Investering i förskola uppgår i dagsläget till i storleksordningen 100–110 mnkr.

Ersättning för Valhalla IP hanteras inom ramen för idrotts- och föreningsnämndens ordinarie uppdrag och investeringsplanering/prioriteringar både på kort och längre sikt.

Utveckling av stadsmiljön i den befintliga staden

Eventuellt ytterligare bro över Mölndalsån mot Gårda och eventuell utveckling av Burgårdsplatsen för att förstärka kopplingen mellan arenaområdet och den befintliga staden avses att hanteras och får prioriteras inom ramen för den ordinarie investeringsplaneringen inom stadsmiljönämndens ansvarsområde. Investeringar i infrastrukturåtgärder som inte ingår i exploateringsekonomin bedöms till i storleksordningen 100–240 mnkr beroende på omfattning och inom bedömt spann. Driftkonsekvenserna för dessa åtgärder ingår dock i drifteffekter för tillkommande allmän platsåtgärder inom exploateringsekonomin ovan.

Övrig teknisk infrastruktur

Utbyggnad av lokalt VA inom utbyggnadsområdet hanteras inom ramen för ordinarie modeller och beskrivs inom ramen för den samlade exploateringsverksamheten i kapitel 3.2.3. Eventuella åtgärder på nätet i övrigt förväntas hanteras inom ramen för den ordinarie verksamhets- och investeringsplaneringen.

Åtgärder avseende eventuell kyla, fjärrvärme och el utifrån Göteborg Energis nätägarroll förväntas hanteras inom ramen för bolagets ordinarie verksamhets- och investeringsplanering och inom ramen för ordinarie affärsupplägg och affärsmodeller.

3.1.4.6 Turismekonomiska bedömningar

Som del av planeringen har Göteborg & Co bedömt de turismekonomiska effekterna och möjligheterna för att komplettera de kommunalekonomiska effekterna av föreslagna åtgärder.

Destinationen Göteborg är nu tillbaka på besökarvolymen i paritet med år 2019, före pandemin. Det innebär också att den årliga turismekonomiska effekten, det vill säga vad turisterna på destinationen konsumerar tillsammans under ett år, bedöms vara minst 35 mdkr.

Möten och kongresser samt evenemang inom exempelvis kultur och idrott är viktiga kommersiella segment som driver internationella besökarflöden till destinationen. Totalt bedöms den direkta turismekonomiska omsättningen vara ca 15 mdkr inom dessa segment, varav minst 10 mdkr årligen (normalt) skapas genom Svenska Mässans, Lisebergs och Got Events verksamhet och arrangemang.

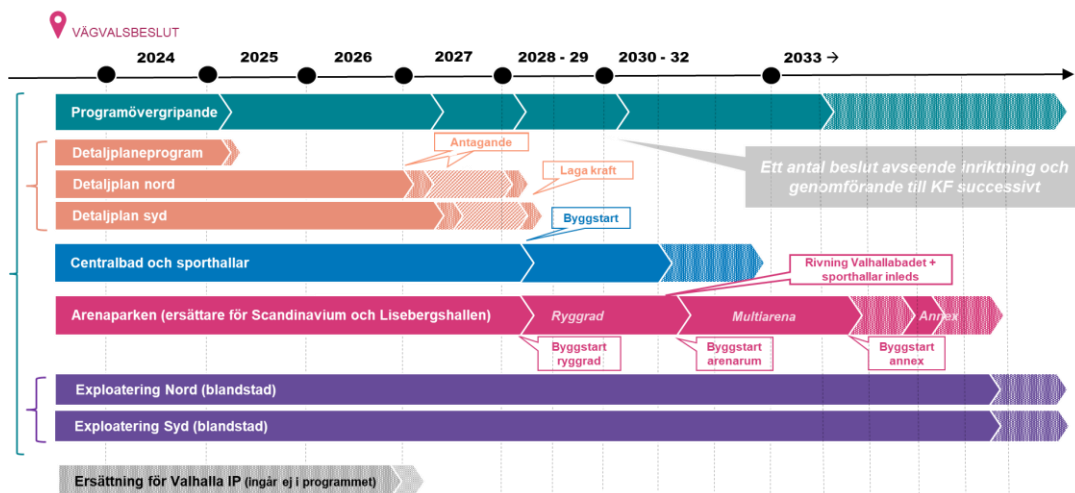
Den sammanlagda beräknade turismekonomiska effekten för dagens arenaområde är ca 2,2 mdkr årligen. Arenaområdet avser då Scandinavium, Ullevi och Gamla Ullevi. Scandinavium står för upp emot 0,8 mdkr av dessa 2,2 mdkr.

Den nya arenans utökade publikkapacitet ger ökade besökarvolym och fler stora evenemang som attraherar mer långväga besökare. Det ger i sin tur högre beläggning på boendeanläggningar och en högre turistandel. Med den utökade publikkapaciteten bedöms den nya arenan ge en årlig turismekonomisk effekt på ca 1,3 mdkr. Det är således 0,5 mdkr mer i turistisk omsättning per år än för dagens Scandinavium. Bedömningen omfattar inte annexet och övriga sporthallar, arenor och evenemangsplatser. Dessa arenors turismekonomiska effekt är svåra att beräkna eftersom det potentiella utbudet av evenemang är mycket brett, samt att arenorna kommer att möjliggöra att befintliga årliga evenemang som exempelvis Göteborg Horse Show, Basketfestivalen, Gothia Cup och Partille World Cup kan växa ytterligare. En försiktig uppskattning av möjlig turismekonomisk effekt kopplad till dessa nya mindre arenor och sporthallar är 0,1 mdkr årligen. Det innebär att det framtida arenaområdets totala turismekonomiska effekt beräknas till 2,7–2,8 mdkr årligen mot dagens 2,2 mdkr.

3.1.5 Övergripande tidplan för utbyggnad

Övergripande skeden för utbyggnad presenteras i tidplanen nedan. Denna är en sammanfattning av den bastidplan som sammanställdes i november 2023, utifrån vägvalsbeslutet i KF beslut 2023-06-08. Spannen i tid anger osäkerhet som följd av bedömningar i tidigt skede och inkluderar risk för fördröjningar i tidplan, exempelvis som följd av överklaganden.

Övergripande bastidplan* (med byggstartar för arenapark samt bad och sport)



Den övergripande bastidplanen bygger på följande steg:

- Inriktningsbeslut för centralbad, arenapark och exploatering syd respektive nord, KF Q1 2025 - *osäkerhet +/- 1 mån*
- Intermittenta ersättningslösningar för Valhalla IP är på plats Q4 2026 - *osäkerhet +/- 3 mån*
- Detaljplan för norra delen är antagen Q1 2027 - *osäkerhet +/- 3 mån*, laga kraft senast Q1 2028
 - Tillträde till badhustomten därefter
- Centralbad och sporthallar kan stå färdigt Q1 2031 - *osäkerhet +/- 1-2 år*
 - Valhallabadet kan därefter rivas
- Ny multiarena kan stå färdigt Q3 2034 - *osäkerhet +/- 1-2 år*
 - Scandinavium kan därefter rivas
- Annexet (ersättning för Lisebergshallen) kan stå färdigt Q3 2036 - *osäkerhet +/- 1-2 år*
- Exploatering nord respektive syd kommer att kunna färdigställas därefter. I nuläget är färdigställandetider för olika delar av övrig exploatering medvetet inte specificerad, för att säkerställa flexibilitet i utbyggnadsskedet och därmed framdrift för nytt centralbad och arenaparken.

3.2 Beskrivning av ingående komponenter och investeringsobjekt

3.2.1 Centralbad och sporthallar

Ett nytt centralbad som ska ersätta Valhallabadet är en av de huvudsakliga delarna i det gemensamma politiska uppdraget kring utvecklingen av evenemangsområdet. I planeringen för det nya centralbadet ingår också att placera nya sporthallar ovanpå badet som ersättningsanläggningar för Valhalla sporthallar. Kombinationen av bad och sporthallar skapar en central mötesplats där många olika aktiviteter och målgrupper kan samsas, samtidigt som det frigör yta i andra delar av evenemangsområdet för utveckling av bostäder eller andra verksamheter.

Som beskrivet i avsnitt 1.2.1 ovan sammanfattas effektmål och nyttor för programmet i en nyttorealiseringsplan. För komponenten centralbad och sporthallar finns en tydlig koppling till effektmålet att bidra till mer välmående göteborgare med goda möjligheter till fysisk aktivitet och föreningsidrott samt goda möjligheter för rekreation, sociala möten och upplevelser för allmänheten. Vidare bidrar anläggningen till målet om att stärka Göteborg som en attraktiv och hållbar destination genom till exempel bättre förutsättningar för elitidrott och tävlingsverksamhet. Anläggningen som helhet bidrar till målet om att skapa en attraktiv stadsmiljö genom bland annat ett väl gestaltat område.

På programnivå har även fem hållbarhetsmål tagits fram, vilka sammanfattas i avsnitt 2.2.1 ovan. Idrotts- och föreningsförvaltningen kommer ha ett särskilt ansvar för målet ”sätt göteborgarna i rörelse” för hela området. Här ingår bland annat att fördjupa strategier för hur området möjliggör för ett brett utbud av aktiviteter som inspirerar till rörelse och riktat arbete mot prioriterade målgrupper. Samtliga hållbarhetsmål kommer att vara vägledande för den fortsatta planeringen av centralbad och sporthallar. Målet ”klimatomställning som utvecklingskraft” innebär bland annat fokus på att reducera klimatavtryck från nybyggnationen. Målet ”hela evenemangsområdet blir cirkulärt” sätter ambitioner kring energieffektiva lösningar vilket blir särskilt relevant för badet som är väldigt energikrävande. Målen ”världsevenemang och vardagsliv förgyller varandra” samt ”hela staden i evenemangsområdet” innebär fördjupande analyser av anläggningens utformning med fokus på att skapa en attraktiv och trygg miljö för alla.

Utöver målsättningar inom ramen för Arenaprogrammet förhåller sig planeringen av centralbadet och sporthallarna till målsättningarna i Göteborgs Stads idrottsprogram 2023–2030. Särskilt relevant är målet om ett större utbud av idrottsanläggningar som används jämlikt med prioriterade strategier kring till exempel strategiska lokaliseringar och flexibel utformning genom samlokalisering och samnyttjande. Programmets mål om ett bredare utbud av idrottsevenemang och en stark elitidrott är också vägledande för planeringen.

Behovet av ett nytt centralbad som ska ersätta Valhallabadet har konstaterats i flera tidigare politiska uppdrag. Kommunfullmäktige beslutade 2020-03-19 §18

att idrotts- och föreningsnämnden skulle ansvara för planeringsarbetet. I det bakomliggande yrkandet framgick att storlek, innehåll och utformning för ett kommande centralbad ska vara i enlighet med den av kommunfullmäktige antagna Strategi för Göteborgs sim- och badanläggningar. I badstrategin framgår att ett centralbad ska ha ökad kapacitet för simundervisning och motionsverksamhet, kunna vara anpassad till föreningslivets behov och kunna arrangera SM-tävlingar för simidrotten. Strategin konstaterar att ett nytt centralbad därmed innehåller därmed två 50-metersbassänger, två undervisnings-/varmbassänger samt 2 000 läktarplatser. I yrkandet framgår också att anläggningen ska planeras utifrån ett brett målgruppsperspektiv och inkludera faciliteter för så väl motionärer som göteborgare i allmänhet.

Kommunfullmäktige beslutade att placera centralbadet inom evenemangsområdet 2022-04-28 §16. Vägvalsbeslutet 2023-06-18 §15 förtydligade inriktningen i uppdraget och där fick också idrotts- och föreningsnämnden i uppdrag att omhänderta ersättningsbehovet av Valhalla sporthallar.

Utifrån den politiska bakgrunden är det en förutsättning i planeringen är att det nya centralbadet ska motsvara Valhallabadets kvalitet och utbud. Samtidigt ska det nya badet innebära en uppdatering och modernisering av befintlig anläggning som motsvarar dagens verksamhetskrav. Detta innebär bland annat en ökad kapacitet för både simundervisning och motionsverksamhet, samt möjlighet till tävlingsverksamhet på SM-nivå i simidrott. Ytterligare en utgångspunkt är att badet ska locka en bred målgrupp med varierande behov. Anläggningen behöver därför innehålla ett flertal faciliteter och bassänger.

De nya sporthallarna ska ersätta Valhalla sporthallar som idag utgörs av tre sporthallar, där A-hallen är den största hallen med åskådarplatser för 450 sittande personer. I befintlig anläggning finns också lokaler för brottning och karate som hyrs av föreningar. På samma sätt som för badet är utgångspunkten för planeringen av sporthallsdelen att motsvara dagens kvalitet och utbud men samtidigt ta höjd för en modernisering och kapacitetsökning utifrån dagens verksamhetskrav. Planeringen innefattar därför bland annat förstärkta möjligheter till elitidrott och evenemang genom utökning av läktarplatser och elitanpassning i utrustningen av A-hallen. I förslaget möjliggörs också för en utökning för skolidrott och breddidrott genom den tillkommande D-hallen.

Planeringen för den nya anläggningen bygger på den uppdaterade behovsbeskrivning som förvaltningen tagit fram i dialog med föreningslivet på förbunds nivå och andra intressenter. Behovsbeskrivningen fokuserar på behovet av olika funktioner i anläggningen utifrån både ett målgrupps- och verksamhetsperspektiv. Vidare har övergripande volymer och skisser för anläggningen specificerats i en förstudie. Förstudien ligger till grund för de ekonomiska bedömningarna som tagits fram i detta skede.

Genom behovsbeskrivning och förstudie finns en inriktning för anläggningens storlek och funktioner. Samtidigt krävs ett fortsatt arbete med att ta fram handlingar och planera för anläggningen på en mer detaljerad nivå. För utformningen av anläggningen kommer det att genomföras en arkitektävling, i

enlighet med stadens arkitekturpolicy där ambitionen är att Göteborg ska vara en modig förebild inom arkitektur. Anläggningens utformning och funktioner kommer därmed specificeras ytterligare i det interna arbetet med att ta fram handlingar för ett tävlingsprogram samt i bearbetningen av det vinnande tävlingsförslaget.

Utifrån nuvarande behovsbeskrivning samt förstudie föreslås anläggningen bland annat innehålla:

- En 50-metersbassäng för tävling och träning med en läktarkapacitet för minst 2000 personer som möjliggör för simtävlingar på högre nivåer.
- En ytterligare 50-metersbassäng för motionssim och träning.
- Två undervisningsbassänger för att tillgodose behoven av bland annat simskoleverksamhet. Bassängerna ska ha höj- och sänkbar botten vilket innebär anpassning för olika nivåer och grupper.
- En hoppbassäng som möjliggör en mängd olika aktiviteter inklusive simhopp, konstsim, undervattensrugby och dykning, samt motionssim när bassängrummet ej nyttjas för tävling och träning.
- Familjebad med ytor för lek- och varmpooler för att tillgodose behoven hos familjer och en bredare publik.
- Ytterligare funktioner som bastu/relax, gym och gruppträningsytor, samt en restaurang och/eller caféer för att möta behoven hos en bred publik med varierande åldersgrupper och intressen.
- En fullmåtshall med en större läktarkapacitet (1500 platser) för att hantera större evenemang och matcher.
- Tre fullmåtshallar med mindre läktarkapacitet (150 platser vardera).
- Träningsytor för karate och brottning.

Sammantaget kommer anläggningen att utgöra en av stadens största idrottsanläggningar som möjliggör för en bred verksamhet för både allmänhet och föreningsliv. Antalet besökare till det nya badet uppskattas dubblas från dagens besökarantal och blir i snitt 3 000 personer dagligen och upp till en miljon per år. Sporthallarna förväntas få ca 1 500 besökare dagligen och ca 600 000 besökare per år. Med ett jämnt besöksflöde under hela dagen och under hela året bidrar anläggningen till att skapa en levande stadsmiljö och utgöra en mötesplats i området.

3.2.1.1 Komponenten som del i övergripande förslag

Det politiska uppdraget för området som helhet innebär att förstärka evenemangsområdets kapacitet med en ny multiarena och ett nytt centralbad och utveckla området till blandstad. Utvecklingen av området ska åstadkomma en mer levande stadsmiljö och möta behoven i den växande staden. Evenemangsområdet utgör en viktig del i ambitionen att Göteborg ska vara en konkurrenskraftig evenemangs- och besöksstad. Planeringen för respektive komponent i utvecklingen av området behöver förhålla sig till styrningen i det gemensamma politiska uppdraget som sammanfattas avsnitt 1.2.1.3 ovan i form av krav och kriterier. För planeringen av komponenten centralbad och sporthallar har detta inneburit några justeringar och anpassningar.

En inriktning i det politiska uppdraget är att utvecklingen i området ska eftersträva kostnadseffektivitet och möjligheter att öka intäkter ska ses över. I kommunfullmäktiges vägvalsbeslut 2023-06-08 §15 framgår att exploateringsförvaltningen tillsammans med berörda parter i arenaprogrammet ska pröva olika typer av ökad exploatering på höjden och på arenakropparna. Prövning ska ske av såväl lämplighet som ekonomiska fördelar i att bygga exempelvis kontorsytor, studentbostäder eller andra verksamheter.

För centralbadets del prövades exploatering i ett tidigt skede genom bland annat bostäder i anslutning till badet. På grund av de utmaningar som finns kopplat till tredimensionell fastighetsbildning bedömdes lämpligheten för samlokalisering mellan en sim- och badanläggning och bostäder som låg. En alternativ lösning blev därför att placera ersättningshallar för Valhalla sporthallar ovanpå badet. Placeringen av hallarna ovanpå badet innebär en flytt av sporthallarna från nuvarande placering i södra delen till norra delen av planområdet. Genom att frigöra yta i den södra delen av planområdet ökar möjligheterna för exploatering där motsvarande cirka 100 bostäder.

Samtidigt finns fortfarande en inriktning inom ramen för arenaprogrammets uppdrag att pröva ytterligare exploatering i norra delen. I nuvarande förslag för komponenten centralbad och sporthallar ingår planering för kontorslokaler ovanpå badet, där exempelvis stadens förvaltningar eller bolag skulle kunna utgöra hyresgäster.

Bland kriterierna i det gemensamma politiska uppdraget finns också inriktningen att skapa en levande stadsdel med trygga gatumiljöer och en stadsdel med liv och rörelse. Arenorna och anläggningarna inom området ska ha levande bottenvåningar där andra verksamheter kan lokaliseras. Valhallagatan ska utvecklas till ett stadslivsstråk med olika mötesplatser. För att möjliggöra för levande bottenvåningar placeras baddelen en våning upp från entréplan. Entréplanet på anläggningen har verksamhetslokaler mot gatan och längre in utgörs planet av teknik under och omkring bassänger.

Programmet har en målsättning om en attraktiv stadsmiljö, som är trygg och lustfylld att vistas i, med tydliga stråk och med lagom stora kvarter. För att uppnå denna mer finmaskiga struktur planeras för en lokalgata som kopplar samman Valhallagatan och Levgrensvägen. Detta innebär att centralbadet inte kan byggas i en sammanhängande huskropp utan behöver delas upp i två separata byggnader. Badet delas upp i två kvarter på varsin sida om den nya gatan. Badets olika delar länkas samman med förbindelsegångar över gatan.

3.2.1.2 Konsekvenser av förslaget

3.2.1.2.1 Konsekvenser

De anpassningar som gjorts i planeringen av badet utifrån det övergripande förslaget – att placera idrottshallar ovanpå badet, att flytta upp badet ett våningsplan, samt att dela badet på två sidor av en gata – innebär framför allt ekonomiska konsekvenser men också konsekvenser för den dagliga driften av verksamheten.

Placeringen av hallarna ovanpå badet innebär en samlokalisering som bedöms ge positiva ekonomiska konsekvenser jämfört med kostnaden för att uppföra bad respektive sporthallar som separata huskroppar inom området. Samlokaliseringen möjliggör för en bred verksamhet som kan locka fler målgrupper. Det finns också möjligheter till vinster för driftverksamheten genom stordrift där verksamheterna kan dela på entréer och andra gemensamma utrymmen, samt i viss mån personal.

Möjliggörandet av en levande bottenvåning genom placeringen av badet en våning upp bedöms också bidra till positiva ekonomiska konsekvenser. Verksamhetslokalerna i bottenplan har potential att generera hyresintäkter till marknadsmässiga priser. Det finns också möjligheter att hyra ut lokaler till andra verksamheter, kommunala eller föreningsdrivna, med mer social verksamhet, i syfte att förstärka anläggningen som mötesplats. Detta skulle dock kunna innebära en större andel subventionerade hyror och lägre intäkter. En ytterligare konsekvens av att lyfta upp bassängplanet en våning är en minskad insyn till badet som kan bidra till en tryggare och mer positiv upplevelse för badets besökare.

Uppdelningen av badet i två kvarter med en lokalgata som kopplar samman Valhallagatan och Levgrensvägen har en tydlig påverkan på ekonomi och driftverksamhet. Delningen av badet innebär utökade kostnader på grund av flera faktorer. Anläggningens fotavtryck beräknas öka med ca 600 kvadratmeter till följd av funktions- och logistikkrav utifrån ett delat bad. Ökad fasadyta, förbindelsegångar och dubbling av systemlösningar är några faktorer som innebär högre investeringskostnader. Likaså krävs mer avancerade systemlösningar kring vatten, värme och energi vilket också är kostnadsdrivande faktorer.

Genom badets delning påverkas flödet i lokalerna för både besökare och personal. För driftverksamheten innebär det en ökad mängd personal och därmed driftkostnader, eftersom det behöver finnas fler resurser för att täcka båda delarna av badet. Driftkostnaderna beräknas också öka på grund av ökade uppvärmningskostnader. En positiv konsekvens för verksamheten blir dock en tydligare uppdelning mellan motionsdelen respektive tävlingsdelen av badet. Vid evenemang och tävlingar finns möjlighet att genomföra evenemanget samtidigt som motionsdelen av badet hålls öppen för allmänheten. På områdesnivå bidrar delningen också till en tryggare stadsmiljö, bland annat genom att undvika stora otrygga ytor på baksidan av anläggningen.

3.2.1.2.2 Eventuella ytterligare påverkande faktorer

Några ytterligare faktorer är fortfarande under utredning kopplat till det gemensamma politiska uppdraget respektive detaljplanearbetet och kan innebära konsekvenser med ekonomisk påverkan på komponenten. Det handlar bland annat om anläggningens placering där närheten till berget i Burgårdsparken behöver hanteras vilket eventuellt kan innebära konsekvenser för byggnationen och medföra ökade driftkostnader.

En annan fråga som utreds inom ramen för detaljplanearbetet är mobilitet och besöksparkering. Inriktningen i planprogrammet för området är prioritering av

hållbart resande med minskad tillgång till besöksparkering. Samtidigt behöver möjligheter till angöring, hämta-lämna eller drop-off-zoner säkras i den fortsatta planeringen för att möjliggöra för föreningsverksamheten i anläggningen.

Slutligen är frågan om omhändertagandet av Valhallabadets kulturhistoriska värden under utredning där stadsledningskontoret har i uppdrag att ta fram förslag på åtgärder. Slutsatserna av pågående utredning kan få konsekvenser för den fortsatta planeringen av centralbadet och sporthallarna.

3.2.1.2.3 Beskrivning av ersättningsbehov

En central del i förslaget är den utbyggnadsordning som möjliggör för att berörda verksamheter kan fortsätta vara i drift till dess att en ersättningsbyggnad är på plats. Centralbadet och sporthallarna byggs norr om Valhallagatan mot Burgårdsparken och Valhallabadet respektive Valhalla sporthallar kan vara i drift fram till den nya anläggningens färdigställande. Planeringen innebär ianspråktagande av den mark där Valhalla IP finns idag. I utbyggnadsordningen ingår därför att säkerställa tillfälliga ersättningslösningar för Valhalla IP innan byggnation av badet kan påbörjas. Ersättningen av Valhalla IP är en förutsättning för genomförandet av förslaget men omfattas inte av planprogrammet då ersättningen behöver lösas utanför området.

Idrotts- och föreningsnämnden planerar för ersättning av Valhalla IP och investeringsmedel har avsatts i nämndens investeringsnominering 2025. Planeringen innebär en kortsiktig ersättning för att lösa träningsverksamheten genom att anlägga en konstgräsplan på Heden, samt en långsiktig ersättningsarena för att ge förutsättningar för matchverksamheten. För att säkra en långsiktig ersättningslösning krävs en samordning med flera av stadens övriga nämnder och bolag.

3.2.2 Bedömning av ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska bedömningarna består av investeringskostnader och driftskostnader. I driftskostnaderna ingår fastighetsrelaterade kostnader respektive verksamhetsrelaterade kostnader. I den ekonomiska bedömningen ingår också intäkter. Som ovan beskrivet i avsnitt 3.1.4.2. beskrivs samtliga volymer i spann med utgångspunkt i de osäkerheter som kvarstår i denna fas av planeringen. I takt med att planeringen för anläggningen blir mer och mer detaljerad genom framtagande av tävlingsprogram, bearbetning av tävlingsförslag samt vidare projektering, kommer även de ekonomiska bedömningarna att uppdateras och bli mer precisa.

Förstudierapporten med övergripande volymer och skisser ligger till grund för de ekonomiska bedömningarna i detta skede. Nedan i tabell 1 redovisas bedömda investeringsvolymer för anläggningen, med separat redovisning av volymer för centralbad, sporthallar respektive övriga lokaler och kontor. Sammanfattningsvis bedöms investeringskostnaden för anläggningen i ett spann mellan 2,8 till 3,4 miljarder kronor, där badet utgör 2 till 2,3 miljarder kronor av investeringskostnaden och sporthallsdelen står för 500 – 600 miljoner kronor.

Tabell 1. Investeringsvolymer

Komponent	Kvm	Investeringsvolym i spann
Centralbad	33 500	2 000 mnkr – 2 300 mnkr
Sporthallar (4 hallar + lokaler för brottning och kampsport)	13 000	500 mnkr – 600 mnkr
Lokaler och kontor	8 300	300 mnkr – 500 mnkr
Total anläggning		2 800 mnkr – 3 400 mnkr

Kostnaderna utgår från 2024 års prisnivå. Senast redovisade investeringsunderlag för ett nytt centralbad behandlades i idrotts- och föreningsnämnden 2021-11-25 §194 där den totala projektkostnaden för placering i evenemangsområdet beräknades till ca 1 657 miljoner kronor utan antaganden om framtida kostnadsutveckling. De senaste årens kostnadsutveckling har inneburit höga indexuppräknningar. Bedömningen av investeringskostnaden för centralbadet i 2024 års prisnivå innebär ingen betydande ökning utöver index jämfört med 2021.

Bedömda driftskonsekvenser redovisas i tabell 2 nedan. Kostnaderna består av fastighetsrelaterade kostnader samt verksamhetskostnader.

Tabell 2. Driftskonsekvenser

Typ av kostnad	Beräknad volym i spann
Fastighetsrelaterade kostnader (hyra)	
Kapitaltjänstkostnader	170 – 180 mnkr
Underhåll och administrativa kostnader	30 – 40 mnkr
Totala fastighetskostnader	200 – 220 mnkr
Verksamhetskostnader	
Personal- och driftskostnader	100 – 110 mnkr
Energikostnader och leasingkostnader	20 – 30 mnkr
Totala verksamhetskostnader	120 – 150 mnkr
Verksamhetsintäkter	
Intäkter	60 – 80 mnkr
Total verksamhetnetto	-40 – -90 mnkr

Kapitaltjänstkostnader står för den största delen av fastighetskostnaderna. Komponentavskrivningen ger för närvarande en beräknad avskrivningstid på 30 år. Förvaltningen har dock påbörjat en översyn av komponentavskrivningen som kan innebära längre avskrivningstider. Detta skulle påverka bedömda volymer genom lägre kapitaltjänstkostnader per år. Utfallet av översynen kommer att inarbetas i uppdaterade ekonomiska bedömningar i den fortsatta planeringen av anläggningen och inför framtida beslut om investeringen.

Verksamhetskostnaderna utgörs framför allt av personalkostnader men även av energi- och leasingkostnader. I beräkningen av verksamhetskostnader är anläggningens öppettider beräknade mellan 07.00-22.00, 365 dagar om året. I takt med att anläggningens utformning specificeras kommer framför allt personalkostnader behöva uppdateras och justeras. Anläggningens ytor och

funktioner påverkar flöden för både besökare och personal och ger därmed konsekvenser för bemanningsplaneringen.

Intäkter bedöms uppgå till mellan 60 och 80 miljoner kronor per år. Kontor och lokaler bedöms kunna hyras ut till marknadsmässiga priser. Intäktsbringande faktorer blir därmed lokalhyror från verksamhetslokaler och potentiella kontorslokaler, inträden från badverksamheten samt uthyrning till skola och föreningsliv i både bad- och sporthallsdelen.

3.2.3 Beskrivning av ytterligare möjligheter

Förslaget för komponenten centralbad och sporthallar är en samlad bedömning av vilka funktioner och vilken ambitionsnivå som möter kommunfullmäktiges uppdrag, sammanvägt med de avvägningar som gjorts utifrån förslaget för området som helhet.

Som beskrivet i avsnitt 3.1.3.1. ovan finns en utgångspunkt i den gemensamma planeringen är att det inom respektive komponent ska gå att göra justeringar av omfattning eller ambitionsnivå för att justera den ekonomiska omfattningen eller graden av nyttorealiserings. Det handlar om åtgärder i syfte att skala upp eller skala ner förslaget, till exempel genom att tillföra eller ta bort funktioner.

För komponenten centralbad och sporthallar kan några funktioner lyftas ut som möjliga åtgärder i syfte att reducera huvudförslaget. Nedan beskrivs respektive funktion och syftet med att inkludera funktionen i huvudförslaget, samt en konsekvensbeskrivning utifrån ett ekonomiskt respektive kvalitetsperspektiv. Ingen av de möjliga åtgärderna bedöms ha en väsentlig inverkan på tidplanen för området som helhet.

I planeringen av baddelen ingår en sammanhållen relaxavdelning med dubbla bastu och bubbelpooler. Genom att inkludera relaxfunktioner i det nya badet möts ambitionen om att motsvara Valhallabadets utbud. Valhallabadet innehåller kallbad, bubbelpool och torr- samt våtbastu i anslutning till duschutrymmena på både dam- och herravdelningen. Ett ytterligare syfte med planeringen av relaxavdelningen i centralbadet är att möjliggöra för en bredd av målgrupper. Genom relaxavdelningen får badet en ökad attraktivitet för målgrupper som vill besöka badet för avkoppling och socialt umgänge.

De ekonomiska konsekvenserna av att inte inkludera relaxavdelning uppskattas till mellan 80 och 100 miljoner kronor i reducerad investeringskostnad. Utifrån ett kvalitetsperspektiv innebär ett bad utan relaxavdelning minskad attraktivitet och minskad möjlighet till avkoppling och socialt umgänge.

I baddelen planeras också för familjebadsfunktioner genom till exempel småbarnsbassäng, mindre rutschkana, varmpool och vattenlek i olika former. Valhallabadet innehåller inga sådana funktioner idag. Inkluderingen av familjebadet motiveras däremot av ambitionen om en mångfunktionell anläggning som når många målgrupper. Dessutom ger familjebad möjlighet till vattenvana genom lek och rörelse i vatten, som kan skapa en viktig grund för framtida simkunnighet.

De ekonomiska konsekvenserna av att inte inkludera familjebadsfunktioner uppskattas till mellan 120 och 150 miljoner kronor i reducerad investeringskostnad. Utifrån ett kvalitetsperspektiv innebär ett alternativ utan familjebadsfunktioner minskad tillgång till kommunala ytor som möjliggör för vattenvana och kan ha långsiktig påverkan på simkunnighet, samt minskad attraktivitet för besök för allmänheten, i synnerhet barnfamiljer.

I planeringen av sporthallsdelen ingår en förstärkt möjlighet till elitidrott genom framför allt A-hallen med läktarkapacitet för 1 500 personer. Sporthallsdelen som helhet med fyra separata hallar bidrar överlag till att skapa ett attraktivt kluster av sporthallar för cuper på olika nivåer för inomhusidrotten. A-hallen anpassas för elitidrott fullt ut genom bland annat TV-plattform, större läktare samt starkare belysning. Sporthallsdelens elitanpassning motiveras bland annat av målet för området att bidra till att stärka Göteborg som en attraktiv och hållbar destination, samt den tänkta nyttan av att området ska ge bättre förutsättningar för elitidrott och tävlingsverksamhet.

De ekonomiska konsekvenserna av att minska möjligheterna till elitidrott i sporthallsdelen uppskattas till mellan 20 och 25 miljoner kronor i reducerad investeringskostnad. Utifrån ett kvalitetsperspektiv innebär ett alternativ utan elitanpassning minskade möjligheter till elitspel och minskad attraktivitet för arrangörer att välja Göteborg för evenemang. Minskade möjligheter till elitspel i sporthallarna skulle också ge konsekvenser för Annexet som skulle se ett ökat bokningstryck av framför allt evenemang av mindre storlek än vad som egentligen avses i Annexet.

Slutligen ingår i planeringen för sporthallsdelen en fjärde sporthall utöver de tre sporthallarna som idag ingår i Valhalla sporthallar. B-, C- och D-hallen är samtliga anpassade för skola och breddidrott i huvudsak. Utökningen med en fjärde hall är ett effektivt sätt att förstärka möjligheterna till idrott för skolor och föreningsliv i området. Dessutom utgör hallarna en resurs för hela staden med sin tillgängliga lokalisering.

De ekonomiska konsekvenserna av att inte inkludera en fjärde hall i sporthallsdelen uppskattas till mellan 50 och 70 miljoner kronor i reducerad investeringskostnad. En jämförelsekostnad för att i ett senare skede tillföra en separat hall med motsvarande lokalisering uppskattas till mellan 100 och 120 miljoner kronor i 2024 års prisnivå. En ytterligare faktor som påverkar bedömningen är den begränsade tillgången på mark i centrala staden, som försvårar för att i ett senare skede tillföra en ytterligare hall i området. Utifrån ett kvalitetsperspektiv innebär ett alternativ utan fjärde sporthall en minskad tillgång till idrottshallar för skolverksamhet, minskad tillgång till centralt placerade idrottshallar för föreningslivet, samt potentiellt minskad attraktivitet för lokalisering av cupverksamhet.

Vid beslut om en åtgärd skulle planeringen av anläggningen som helhet påverkas. De ekonomiska konsekvenser som redovisas är en bedömning av reducerad investeringskostnad per funktion. Ytterligare kostnader kan dock tillkomma utifrån hur åtgärderna skulle påverka kringtytor som omklädning och liknande. Driftkostnader påverkas också vid ett eventuellt beslut.

4 Bilagor

Bilaga 1 Ingående komponenter

Område	Ingående komponenter	Komponents-ansvarig
PBL-planer	- Planprogram - Detaljplan Nord - Detaljplan Syd	Stadsbyggnadsförvaltningen
Exploateringsprojekt	- Planering Exploatering Syd resp. Nord: - Projektutveckling Norra Kvarteret - Projektutveckling Södra kvarteret - Ansökan om tillstånd - Ekonomisk förstudie inkl. uppdragsrapport - Projektering och produktion Syd - Projektering och produktion Nord	Exploateringsförvaltningen
Centralbad	- Planering Centralbadet: - Förstudie bad med sporthallar - Gestaltningförslag - Förberedelse drift av Centralbad - Projektering och produktion Centralbad - Projektering och produktion sporthallar - Ersättning Valhalla IP	Idrotts- och föreningsförvaltningen
Arenaparken	- Planering Arenor: - Behovsbeskrivning Arenakvarteret (Got Event) - Förbättrad total kalkyl och konkurrenskraftig arena utifrån ett europeiskt perspektiv (Got Event) - Förstudie (Higab) - Gestaltningförslag (Higab) - Behovsbeskrivning Ullevis framtida funktionalitet (Got Event) - Projektering och produktion (Higab) - Arena - Annex ”Blandstad” - Logistiklösningar Svenska Mässan - Planering drift av Arenor (Got Event) ”Samnyttjande Svenska Mässan”	Higab och Got Event
Gods och logistik	- Samordning av utredningar kring godstrafik och logistik inom Arenaparken och Svenska Mässan (SBF) - Grön godstransportplan (SBF) - Godstransporter och logistik till/från planområdet (ExF) - Utredning av stadens trafikala förutsättningar (ExF)	Stadsbyggnadsförvaltningen,
Kulturhistoriska värden Valhallabadet	Förslag på omhändertagande av Valhallabadets kulturhistoriska värden	Stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se

