



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-08

Ärendenummer EXF-2024-01703

EXN 2024-11-18

Handläggare

Mikaela Löndén

Telefon: 031-368 10 72

E-post: mikaela.londen@exploatering.goteborg.se

Inriktningsbeslut för exploatering inom planprogram för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden godkänner för egen del återrapporteringen som underlag och förslag till fortsatt planeringsinriktning avseende kommunens exploatering inom evenemangsområdet.
2. Exploateringsnämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta om en fortsatt planeringsinriktning i enlighet med exploateringsnämndens förslag, som del av en samlad inriktning för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har 2022-04-28 gett kommunstyrelsen med flera i uppdrag att planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet. Stadsutvecklingen förutsätter samverkan mellan ett flertal kommunala förvaltningar och bolag där exploateringsförvaltningen ingår. Planprogrammet möjliggör för cirka 300–350 bostäder samt byggrätter för exempelvis kontor och eventuellt hotell eller handel, för vilka exploateringsförvaltningen ansvarar. Ledning och styrning av utvecklingen av evenemangsområdet sker genom stadsledningskontoret.

De ekonomiska bedömningarna med de risker och osäkerheter som föreligger ger sammantaget att sannolikheten är stor att exploateringsinvesteringarna till följd av stadsutvecklingen vid evenemangsområdet kommer att resultera i ett negativt ekonomiskt resultat. Planprogrammets föreslagna innehåll är att betrakta som ett maximalt alternativ avseende möjlig byggrätt, varför möjligheterna att möta ett önskemål om ytterligare exploatering inom området bedöms vara mycket begränsade. Utöver planerade byggrätter möjliggörs för utveckling av allmän plats. Planprogrammets genomförande planeras starta omkring 2027 med en genomförandetid som sträcker sig över åtminstone femton år framåt.

En hög grad av exploatering, samnyttjande och funktionsblandning är en bärande del av programförslaget och är nödvändigt för att programmets uppdrag och innehåll ska lösas. Det innebär prioritering mellan olika intressen och medför kostnadsdrivande lösningar på allmän platsmark ur drift- och förvaltningsperspektiv samt behov av lösningar för

exempelvis parkering och social service som inte fullt ut kan hanteras i kommande detaljplaner utan förutsätter lösningar i andra delar av staden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningen har ett övergripande ansvar att belysa planprogrammets ekonomiska konsekvenser för hela staden. Exploateringsnämndens ekonomiska konsekvenser, såväl som övriga stadsutvecklande förvaltningars och kommunala ledningsägande bolags bedömda investeringar, till följd av genomförandet av planprogrammet redovisas i bilaga 2.

Exploateringsförvaltningen bedöms få inkomster, genom markförsäljning samt exploateringsbidrag uppgående till i storleksordningen cirka 600–850 mnkr.

Exploateringsförvaltningens investeringsutgifter för utförande av föreslagna åtgärder på allmän plats samt för åtgärder som är nödvändiga för att möjliggöra planerad byggnation inom kvartersmark bedöms uppgå till cirka 700-1 200 mnkr, med ett troligt utfall omkring drygt 900 mnkr. Härutöver tillkommer investeringsrelaterade driftkostnader uppgående till ca 7 mnkr, för vilka medel äskas i investeringsnomineringen i samband med genomförandebeslut. Planprogrammets exploateringsekonomi skulle kunna uppnå en ekonomi i balans under förutsättning att bedömda inkomster ger ett utfall i paritet med högsta bedömda nivå samtidigt som kostnaderna bibehålls på en trolig nivå. Detta antagande är förenat med stor osäkerhet dels utifrån byggrätternas slutliga omfattning, dels på grund av att exploateringsverksamheten är exponerad för marknads- och konjunkturrisiker och förutsättningarna för måluppfyllelse är därmed i stor utsträckning beroende av konjunkturutvecklingen. Osäkerheterna kommer att minska successivt i takt med fortsatt utredningsarbete och inför kommande genomförandebeslut.

Planprogrammets genomförande planeras starta omkring 2027 med en genomförandetid som sträcker sig över åtminstone femton år framåt. Genomförandet av planprogrammets resulterar i en ”framtidig” ekonomi där stora investeringar behöver göras i ett tidigt skede, medan planerade inkomster kommer att genereras först längre fram.

Vid en sammanställning av exploateringsförvaltningens utgifter tillsammans med övriga stadsutvecklande förvaltningars och kommunala ledningsägande bolags totala bedömda investeringsutgifter (undantaget idrott- och föreningsförvaltningen, vilkas investeringsekonomi redovisas separat) uppgår dessa samlade investeringsutgifter till drygt 1 250 mnkr. Kostnader som ingår i denna bedömning är, utöver exploateringsförvaltningens kostnader, exempelvis stadsfastighetsförvaltningens bedömda kostnader för nybyggnation av förskola, förvaltningen kretslopp och vattens kostnader för utbyggnad av ledningsnät samt stadsmiljöförvaltningens kostnader för övergripande anläggningar inom allmän plats, vilka inte belastar exploateringen.

De investeringar i allmän plats som programmet innebär medför ökade årliga driftkostnader för stadsmiljöförvaltningen, framför allt i form av kapitalkostnader avseende ränta och avskrivning. Bedömda årliga driftkonsekvenser uppgår till ca 30 mnkr årligen.

Mot dessa stadenövergripande kostnader som genereras av genomförandet av planprogrammet får vägas stadens övergripande ekonomiska intresse av att vara en konkurrenskraftig evenemangs- och besöksstad och övriga ekonomiska nyttor som genereras inom staden som helhet, och över tid, se bilaga 2.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ur den ekologiska dimensionen finns både positiva och negativa effekter av exploateringen. Till stora delar redan exploaterad centralt belägen mark kommer att användas mer effektivt med fler funktioner för betydligt fler människor än idag. Redan gjorda investeringar i infrastruktur och kollektivtrafik kommer nyttjas av expansionen i området. Samtidigt kommer exploateringen inom planprogrammet att innebära en negativ miljöpåverkan från byggnationen baserat på resursanvändning och klimatpåverkan. Ett hållbarhetsprogram tas fram för området, vilket omfattar allmän plats såväl som kommande byggnation på kvartersmark. Hållbarhetsmålen för programområdet tar avstamp i stadens styrande dokument och utgör ett stöd i arbetet med att omsätta och förverkliga stadens mål i evenemangsområdet. Programarbetet kommer att inkludera beräkning av klimatpåverkan från byggnation, drift och användning med syfte att ge en helhetsbild av klimatpåverkan och fungera som verktyg för att minska klimatutsläpp enligt stadens övergripande mål. Mobilitetsåtgärder såsom exempelvis gröna transportplaner utreds för att reducera behovet av parkeringsytor och för att möjliggöra för ett hållbart resande till och från området.

De allmänna platserna ska utformas för att ge goda förutsättningar att uppnå hållbarhetsmålen. Hållbarhetsmålen ger incitament att prova andra metoder för utbyggnad av allmän plats än i normalfallet, t.ex. flytt av träd och återbruk av vissa ytor istället för nyanläggning. Den befintliga stadsdelsparken, Burgårdsparken, tas delvis i anspråk vilket utgör en negativ miljöpåverkan, men föreslås få utvecklade kvaliteter, betydande trygghetsskapande åtgärder och förbättrade entréer. Stråket utmed Mölndalsån bevaras i största möjliga mån avseende vegetation men utvecklas och omdisponeras för att bli mer tillgängligt och ges fler vistelsekvaliteter. Burgårdsplatsen föreslås omvandlas från att primärt vara en trafikyta till att bli ett torg för vistelse. Dessa åtgärder är positiva ur ekologisk dimension men har även en inverkan på den sociala dimensionen då det ökar tillgängligheten till blå-gröna stråk i staden.

Bedömning ur social dimension

De hållbarhetsmål som finns uppsatta för programmet har även ett stort fokus på att utformningen av evenemangsområdet bidrar till sociala värden med fokus på hälsa och rörelse ur ett jämställdhets och jämlikhetsperspektiv. Hållbarhetsmålen tar avstamp i stadens styrande dokument och utgör ett stöd i arbetet att omsätta och förverkliga stadens mål inom evenemangsområdet.

Ur ett socialt perspektiv finns det både positiva och negativa aspekter av utvecklingen i området. Huvudsakliga positiva aspekter av förslaget är att det möjliggörs för ett nytt bad och en ny arena med i princip dubbelt så många bad och besök per år. Den ökade blandningen av funktioner och aktivitet över dygnet skapar också förutsättningar för ökad trygghet inom området. En hög grad av exploatering, samnyttjande, funktionsblandning och samordnat arbete med aktiva bottenvåningar är en bärande del av programförslaget och är nödvändigt för att planprogrammets uppdrag och innehåll ska kunna lösas. En annan effekt av den höga tätheten på platsen är att mängden grönyta per person blir mindre då utvecklingen kommer att generera tillkommande boende och besökare, samtidigt som grönyterna inte utökas. Detta kompenseras till viss del av att grönyternas kvaliteter stärks, men bristen på yta kan aldrig till fullo kompenseras med kvalitet, på grund av ökat slitage när användarna är många. Utveckling av hur allmän plats, anläggningar och byggnader sammantaget kan skapa möjligheter för spontan rörelse och

motion utreds i fortsatt arbete. Genom utvecklingen av området och de allmänna platserna kan evenemangsområdet knytas samman med den övriga staden. Särskild vikt kommer att läggas vid att säkerställa tillgång till trygga och funktionella platser och stråk även under en relativt lång tidsperiod av byggarbete.

Hållbarhetsprogrammet ska säkerställa att arbetet mot målen sker samordnat, så att insatser som ger bäst effekt genomförs och då antingen bidrar till att miljö- och klimatpåverkan minimeras eller till att möjligheter för en mer hållbar användning av området framöver tas till vara och realiseras. Dessutom kommer arbetet att fungera som en lärande process för hur staden kan arbeta med hållbarhetsperspektiv och att nå högt uppsatta hållbarhetsmål i stadsutvecklingen.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta / Detaljkarta - planprogrammets utbredning
2. Rapport – beslutsunderlag inriktningsbeslut, Program för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Stadsmiljönämnden

Stadsfastighetsnämnden

Ärendet

Ärendet avser beslut om planeringsinriktning för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, se bilaga 1 *Översiktskarta* och *Detaljarta – planprogrammets utbredning*, vilket bland annat innebär godkännande av ekonomisk ram för framtida exploateringsinvesteringar med anledning av stadsutvecklingen. Stadens samlade planering och exploateringsnämndens delkomponent av denna helhet redovisas i *Rapport – beslutsunderlag inriktningsbeslut, Program för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet*, se bilaga 2.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund till ärendet

Kommunfullmäktige beslutade vid sammanträde 2022-04-28 att ge kommunstyrelsen, tillsammans med dåvarande stadsutvecklande nämnder med flera berörda, i uppdrag att planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet. Utgångspunkten var att för att Göteborg ska vara en konkurrenskraftig evenemangs- och besöksstad behövs en ny, modern multiarena och ett nytt centralbad med stor kapacitet för att möta behovet i en expansiv stad. För att förstärka evenemangsområdet föreslås den nya arenan med annex och sporthallar samt centralbadet ligga i evenemangsområdet. För att skapa en trygg och trevlig stadsdel ska utgångspunkten vara att bygga blandstad. Området utgörs av den mark som idag inrymmer Scandinavium, Valhallabadet med sporthallar, Burgårdsparken, Burgårdsplatsen, Valhalla IP med fotbollsarena, Valhallagatan 4 förskola, Stora Katrinelunds landeri, serviceyta för omgivande verksamhet samt markparkering väster om Mölndalsån. För det fortsatta arbetet utpekades ett antal styrande förutsättningar mot vilka förvaltningarnas fortsatta arbete skulle svara upp. För redovisning av ytterligare förslag och uppdrag hänvisas till bilaga 2 samt aktuellt protokoll (KF 2022-04-28, §16 0367/21).

Vid sammanträde 2023-06-08 beslutade kommunfullmäktige fortsatt om vägval avseende planeringen av ovan beskrivna funktioner inom evenemangsområdet. Vägvalsbeslutet förordade bland annat att placering av ny arenan inom Valhallabadets nuvarande tomt, nytt centralbad norr om Valhallagatan (KF 2023-06-08, § 16 0367/21) och dessutom bland annat att en hög exploatering samordnat med arenan, samt en förbättrad total kalkyl, skulle eftersträvas.

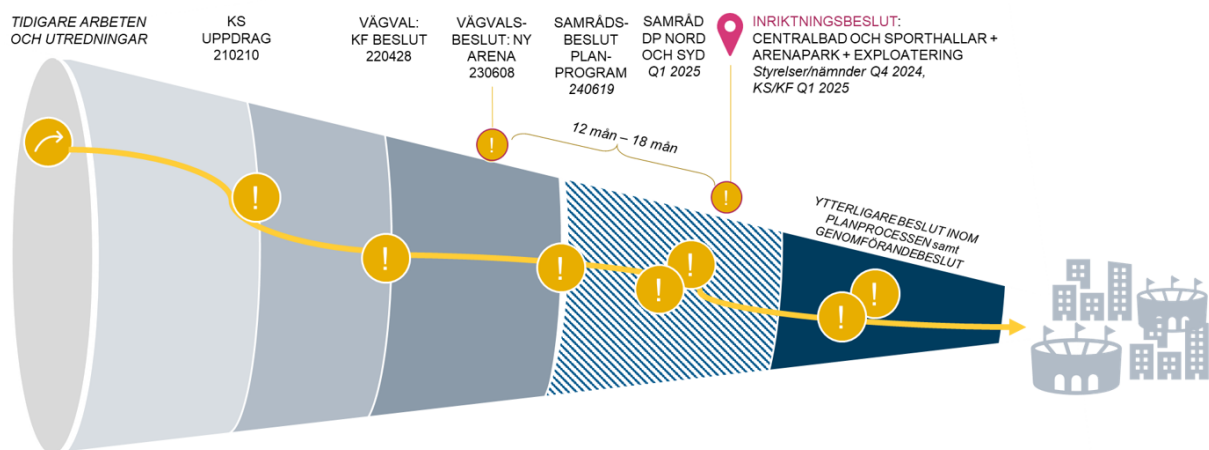
Stadsbyggnadsnämnden har i ett yrkande från nämndsammanträde 2024-06-18 (SBN 2024-06-18, §30, 2023-00175) bifallit beslut om samråd för planprogrammet under förutsättning att man i planarbetet prövar en ökad exploatering av bostäder samt utreder förutsättningarna för att inom befintligt lokalbestånd möta tillkommande såväl som befintliga behov av grund- och förskolelokaler i området samt centrala staden. Den grundskola (F-6) som tidigare har utgjort en förutsättning för planeringen föreslås i stället omlokaliseras utanför programområdet.

Inriktningsbeslut som del av den sammanhållna beslutskedjan

Efterfrågad utveckling av arenaområdet och kringliggande stadsutveckling medför investeringar i ett flertal anläggningar och funktioner. Det avser byggprojekt som vart och ett innebär väsentliga ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser för så väl stadshuskoncernen som för kommunkoncernen i sin helhet. Varje projekt bedöms därmed omfatta frågor som är av principiell beskaffenhet och därför ska hanteras på kommunfullmäktigenivå.

Planerings- respektive genomförandeprocesserna pågår under en lång tid och medför är behov av att succesivt avgränsa och definiera målsättningar, ambitionsnivå och eftersträvar effekter genom stegvisa val och ställningstaganden inför ett slutligt genomförande.

För att möjliggöra aktiva politiska avvägningar under planeringsprocessen har beslutsprocessen utformats utifrån tre huvudsakliga beslutstillfällen för att synkronisera och validera den fortsatta planeringen för de olika investeringarna (komponenterna). Utöver det tidigare *vägvalsbeslutet*, 2023-06-08, innehåller beslutsprocessen för de olika investeringarna *inriktningsbeslut* samt *genomförandebeslut*.



Vid beslutstillfället för inriktningsbeslut är respektive investerande nämnd eller styrelse ansvarig för leverans av beslutsunderlag och förslag till planeringsinriktning för sin komponent - inför ett samlat ställningstagande i kommunfullmäktige. Avsikten är att inriktningsbeslutet utifrån uppdrag i kommunfullmäktige 2022 och vägvalsbeslutet 2023 ska konkretisera och definiera omfattning, ambitionsnivå, prioriterade nyttor och ekonomiska konsekvenser, som styrande ramar för den fortsatta planeringen.

Syftet är därutöver att möjliggöra för eventuella riktningförändringar eller stänga alternativ, för att också effektivt kunna prioritera och resurssätta den fortsatta mer detaljerade planeringen. Ett ytterligare avgränsat och förtydligat uppdrag kring den fortsatta planeringsinriktningen sätter därmed ramarna för och förväntningarna kring efterföljande fördjupade genomförandestudier, kvalificerade gestaltungsprocesser eller en tidig genomförandeplanering.

I det sammanhållande arbetet med arenor och stadsutveckling inom evenemangsområdet ger beslut kring den fortsatta planeringsinriktningen även ett tillfälle att kvittera de uppdrag och förväntningar som beslutades i *vägvalsbeslutet*. Det ger därutöver möjlighet att säkerställa att beroenden och avvägningar mellan de olika investeringarna och mellan berörda parter inom staden har omhändertagits eller att det finns en gemensam plan för det fortsatta arbetet med att hantera kvarstående frågeställningar och osäkerheter.

Då frågor och ställningstaganden är av principiell beskaffenhet ska så väl moderbolag som Stadshus AB yttra sig över styrelsernas underlag inför beredning av förslag och underlag i kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Ambitionen och utgångspunkten är att de kommande framtida genomförandebesluten för respektive komponent/investering ska samordnas på motsvarande sätt som nu sker för inriktningsbesluten, och att kommunfullmäktige ska beredas möjligheten att besluta om faktiskt genomförande av respektive investering på ett samordnat sätt vid ett gemensamt beslutstillfälle. Utifrån nuvarande tidplan avser parterna att återkomma med genomförandebeslut för respektive investering under mitten av år 2027.

Samordning av ärendet

Ledning och styrning av utvecklingen av evenemangsområdet sker genom stadsledningskontoret. Stadsutvecklingen förutsätter samverkan mellan ett flertal kommunala förvaltningar och bolag samt även samordning av respektive nämnder och bolags nödvändiga investeringar för att möjliggöra ett genomförande.

Exploateringsförvaltningen har i förevarande ärende samverkat med dels kommunala förvaltningar såsom stadsmiljöförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen, idrott- och föreningsförvaltningen samt förvaltningen kretslopp och vatten, dels kommunala bolag såsom Göteborg Energi, HigaB och GotEvent. Stadsledningskontoret har ansvarat för att sammanställa den gemensamma rapporten avseende ingående komponenter i stadsutvecklingen vilken utgör bilaga 2 till detta tjänsteutlåtande.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att det förslag till utveckling inom evenemangsområdet som planprogrammet förordar utgör ett kompakt markutnyttjande av ett centralt beläget område. Förslaget i sin nuvarande utformning bedöms utgöra en tät exploatering på platsen och samnyttjande och funktionsblandning är en bärande del för att programmets uppdrag och innehåll ska lösas. Det finns dock fysiska begränsningar för hur mycket som kan inrymmas och även andra begränsande faktorer i form av exempelvis arkeologiska förekomster och kulturvärden. Evenemangsområdet behöver fungera både för dem som besöker området, det vill säga att det ska vara lätt att ta sig dit och att vara där, och för de boende som lever sin vardag där. Planprogrammet möjliggör för cirka 300–350 bostäder samt byggrätter för exempelvis kontor och eventuellt hotell eller handel, för vilka exploateringsförvaltningen ansvarar. Planprogrammets föreslagna innehåll är att betrakta som ett maximalt alternativ avseende möjlig byggrätt, varför möjligheterna att möta ett önskemål om ytterligare exploatering inom området bedöms vara begränsade.

Utöver planerade byggrätter möjliggörs för utveckling av allmän plats. Hållbarhetsmålen medför som en generell utgångspunkt att de allmänna platserna kommer att ges en högre gestaltningsmässig verkshöjd än vad som utgör normal standard för staden. Denna förutsättning såväl som behovet av samnyttjan påverkar kostnaden för allmän plats.

De ekonomiska bedömningarna och de risker och osäkerheter som föreligger ger sammantaget att sannolikheten är stor att exploateringsinvesteringarna till följd av stadsutvecklingen vid evenemangsområdet kommer att resultera i ett negativt ekonomiskt resultat för exploateringsekonomin, men det ska vägas mot stadens övergripande ekonomiska intresse av att vara en konkurrenskraftig evenemangs- och besöksstad och övriga ekonomiska nyttor som genereras inom staden som helhet.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson

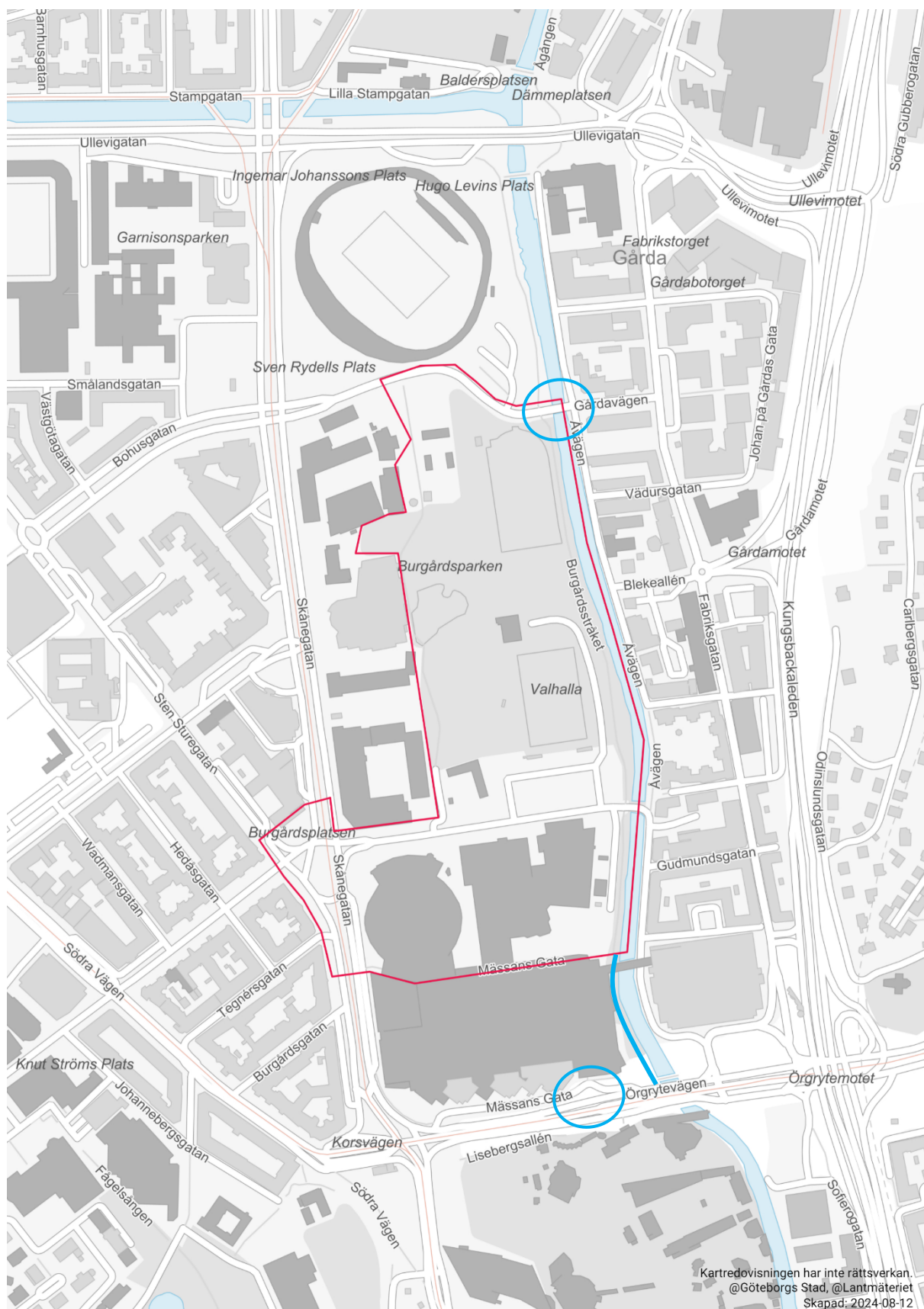
Avdelningschef projekt söder

Översiktskarta



Detalj-karta

- Planprogrammets utbredning
- Utpenade följdåtgärder med anledning av planprogrammet





Göteborgs
Stad

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	Exploateringsprojekt	27
4	Bilagor	39
	Bilaga 1 Ingående komponenter.....	39

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 – ”rygggraden”
- *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. • Ullevis funktionalitet ska säkerställas samtidigt som möjlig exploatering och stadsutveckling av hela området ska utredas enligt krav och kriterier som helhet. Olika lösningar för Ullevis 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 ”rygggrad” 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 plasmässiga 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 motton – 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.

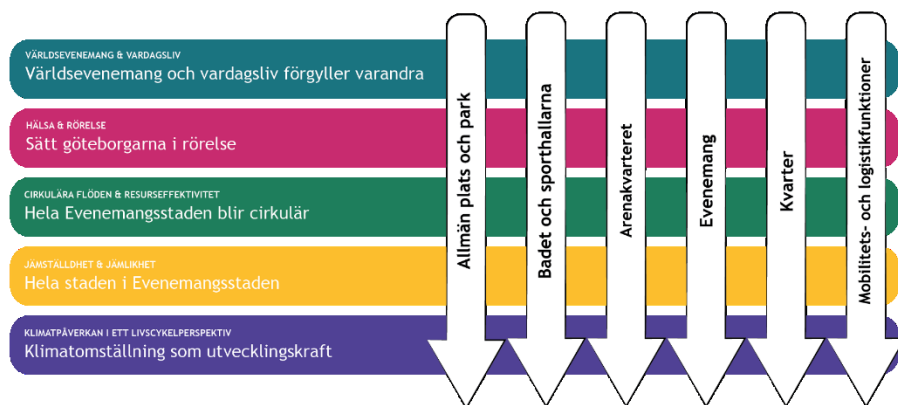
3. **Hela evenemangsområdet blir cirkulärt. Området driver på för cirkulär livsstil, besöksnäring och byggbransch där energi, vatten och material nyttjas resurseffektivt.**

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* (Idrott- 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 svåra val 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 eftersträlvade 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 parter 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.

3.1.4.3 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 byggrättsvolymer 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 intäktssbedömningarna. 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 lokaliteter, som är en fördyrande åtgärd, men där nyttorealiseringsgraden som helhet bedöms väga upp dessa konsekvenser.

De stora byggrättsvolymer 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.

3.1.4.4.2 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.

3.1.4.4.3 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 idrott 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 exploateringsekonomi 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 exploateringsekonomi 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.

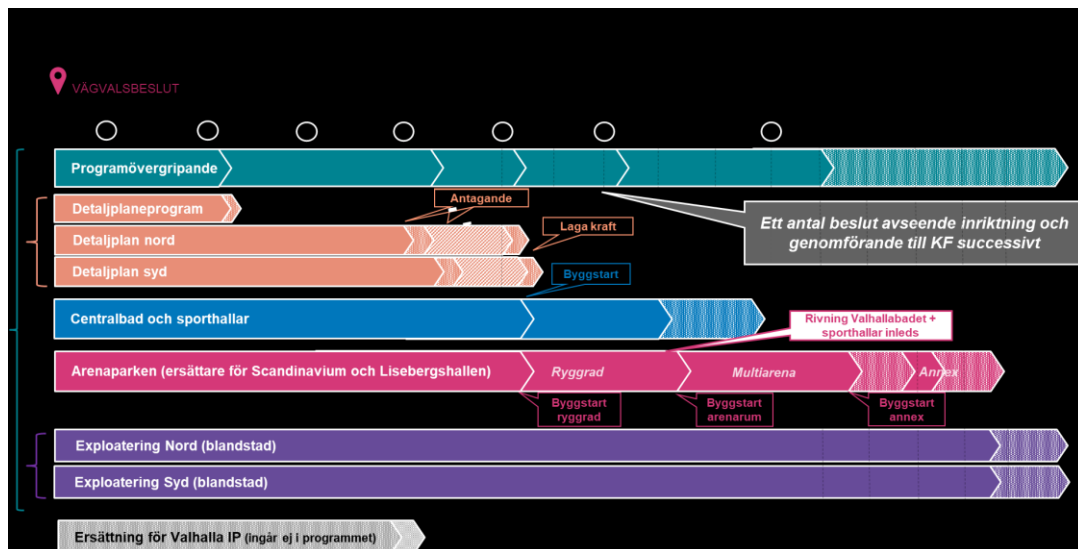
Möten och kongresser samt evenemang inom exempelvis kultur och idrott är viktiga kommersiella segment som driver internationella besökarflöden till destinationen. Totalt bedöms den direkta turismekonomiska omsättningen vara ca 15 mdkr inom dessa segment, varav minst 10 mdkr årligen (normalt) skapas genom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



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 Exploateringsprojekt

3.2.1.1 Beskrivning av komponent

Exploateringsförvaltningens leveranser i samband med förverkligandet av stadsutvecklingen inom Arenaprogrammet omfattar allmän plats i form av gator, parker och torg samt tillhandahållande av mark för kommunala verksamheter, byggrätter för bostäder och övriga ändamål.

Exploateringsförvaltningen ansvarar för exploateringsekonomi, genomförandefrågor, säkerställande av utrymme för de allmänna platserna samt studerar möjliga framtida byggrätter på kvartersmark.

För att möta förväntningarna på höga hållbarhetsambitioner, enligt vägvalsbeslut 2023-06-08 och stadens styrande program arbetar parterna samordnat med alla tre dimensioner av hållbarhet. De allmänna platserna ska utformas för att ge goda förutsättningar att uppnå samnyttjade och multifunktionella ytor, trygga platser, och utformning som bidrar till sociala värden med fokus på hälsa och rörelse och ett jämställdhets och jämlikhetsperspektiv som är viktiga kvaliteter för programmet. Målsättningarna har i detta skede ännu inte brutits ner till specifika åtgärder, men som en generell utgångspunkt medför de att de allmänna platserna kommer att ges en högre gestaltungs-mässig verkshöjd än vad som utgör normal standard för staden. Hållbarhetsmålen ger också incitament att prova andra metoder för utbyggnad av allmän plats än i normalfallet, t.ex. flytt av träd och återbruk av vissa ytor istället för nyanläggning. Programarbetet kommer att inkludera beräkning av klimatpåverkan från byggnation, drift och användning med syfte att ge en helhetsbild av klimatpåverkan och fungera som verktyg för att minska klimatutsläpp enligt stadens övergripande mål.

En hög grad av exploatering, samnyttjande och funktionsblandning är en bärande del av programförslaget och är nödvändigt för att programmets uppdrag och innehåll ska lösas. Trots att programmet eftersträvar ett effektivt marknyttjande krävs att prioriteringar mellan önskvärda funktioner görs. Stadsbyggnadsnämnden har i ett yrkande från nämndsammanträde 2024-06-18 bifallit beslut om samråd under förutsättning att man i planarbetet prövar en ökad exploatering av bostäder och utreder förutsättningarna för att inom befintligt lokalbestånd möta tillkommande såväl som befintliga behov av grund- och förskolelokaler i området samt centrala staden. Den grundskola (F-6) som tidigare har utgjort en förutsättning för planeringen föreslås i stället omlokaliseras utanför programområdet.

3.2.1.2 Komponenten som del i övergripande förslag

Planprogrammets område utgörs av den mark som idag inrymmer Scandinavium, Valhallabadet med sporthallar, Burgårdsparken, Burgårdsplatsen, Valhalla IP med fotbollsarena, Valhallagatan 4 förskola, Stora

Katrinelunds landeri, serviceyta för omgivande verksamhet samt markparkering väster om Mölndalsån.

Planprogrammet möjliggör för cirka 300–350 bostäder samt byggrätter för exempelvis kontor och eventuellt hotell eller handel, för vilka exploateringsförvaltningen ansvarar. Härutöver möjliggörs för utveckling av allmän plats. Den befintliga stadsdelsparken, Burgårdsparken, tas delvis i anspråk men föreslås få utvecklade kvaliteter och förbättrade entréer. En ny stadsdelslekplats föreslås vid den östra entrén. Stråket utmed Mölndalsån bevaras i största möjliga mån avseende vegetation men utvecklas och omdisponeras för att bli mer tillgängligt och ges fler vistelsekvaliteter. Valhallagatan planeras utvecklas till ett aktivt och attraktivt stråk genom staden med torg, mötesplatser, levande bottenvåningar och entréer till de större arenorna. Burgårdsplatsen föreslås omvandlas från att primärt vara en trafikyta till att bli ett torg för vistelse. Förslaget för utvecklingen av den allmänna platsen innehåller också nya kopplingar till och från planområdet, med bland annat en ny gång- och cykelbro över Mölndalsån (Blekebron) samt en ny lokalgata mellan Levgrensvägen i norr och Valhallagatan i söder.

Marken inom programområdet ägs till stor del av Göteborg stad. Huvudsakligen ligger markägaransvaret hos exploateringsnämnden, med undantag för Stora Katrinelunds landeri som ägs genom det kommunala bolaget Higab AB. Ett flertal förvaltningar och kommunala bolag har olika former av markupplåtelser inom området. Delar av området omfattar Svenska Mässan. Parallellt med att förvaltningen tar fram inriktningsbeslutet tecknas det också en avsiktsförklaring med svenska mässan och Higab, som avser fortsatt samverkan och utveckling inom området.

3.2.1.3 Konsekvenser av förslaget

Planprogrammets struktur och innehåll är ett resultat av sammanvägningar mellan ett flertal styrande parametrar samt önskvärda funktioner och innehåll. Programmet har som grundförutsättning att inrymma ny arena och nytt centralbad, vilka båda utgör starkt styrande volymer för den övriga bebyggelsen. Möjligheterna att tillskapa ytterligare byggrätter utreds i kommande planarbete, dock finns det många förutsättningar som ännu inte är utredda och som kan begränsa platsens möjligheter. De föreslagna byggrätterna för respektive kvarter redovisas nedan, under *3.2.1.3.1 Exploatering*. Den politiska inriktningen har huvudsakligen getts utifrån målet att bygga en stadsdel med blandade funktioner, men mängden bostäder får även en direkt påverkan på programmets investeringsekonomi. Enligt det politiska beslutet av Kommunfullmäktige från 2022-03-30 ska 50% av bostäderna tillskapas som bostadsrätt och 50% som hyresrätt. Även detta påverkar möjliga totala intäkter från markförsäljning, eftersom äganderätt värderas till ett högre markpris.

De allmänna platserna inom planområdet tillskapas för att ge värden för boende, verksamma och besökande till såväl de tillkommande som de befintliga funktionerna i området. De allmänna platserna kommer att behöva utformas för att fungera för flera funktioner samtidigt, vilket ställer högre krav på gestaltning och utformning av gator och torg. Burgårdsparken, som utgör den enda

befintliga parkmiljön i närområdet, kommer att behöva utvecklas genom tillförande av ytterligare kvaliteter och en förbättrad tillgänglighet för att kunna tillgodose behov av grönområde. Mobilitetsåtgärder såsom exempelvis gröna transportplaner utreds för att reducera behovet av parkeringsytor och för att möjliggöra för ett hållbart resande till och från området. De specifika förutsättningarna för ingående delområde av allmän plats redovisas nedan, under 3.2.1.3.1 *Exploatering*.

3.2.1.3.1 Exploatering

Enligt programförslaget finns potentiellt tre olika kvarter med byggrätter, vilka huvudsakligen utgörs av bostäder. Två bostadskvarter i norra detaljplanen och ett blandstadskvarter i södra detaljplanen, där möjlighet till att bygga kontor, hotell, handel och bostäder utreds. Byggnadernas planerade utformning påverkas starkt av riksintresset Göteborgs innerstad och riksintresse Gårda och dess bebyggelse. Styrande funktioner inom området påverkar möjligheten till omfattande bostadsbyggnation. Bostadskvarteren i den norra detaljplanen bedöms utifrån dessa givna förutsättningar vara begränsade.

Blandstadskvarteret i södra detaljplanen är placerat längs Skånegatan. Detta är positivt då programmet anser detta vara en lämplig plats för lite högre byggnader, vilket ger möjlighet till en högre exploatering.

Exploateringsekonomin påverkas av hur väl funktionerna inom planprogrammets nuvarande struktur löses ut.

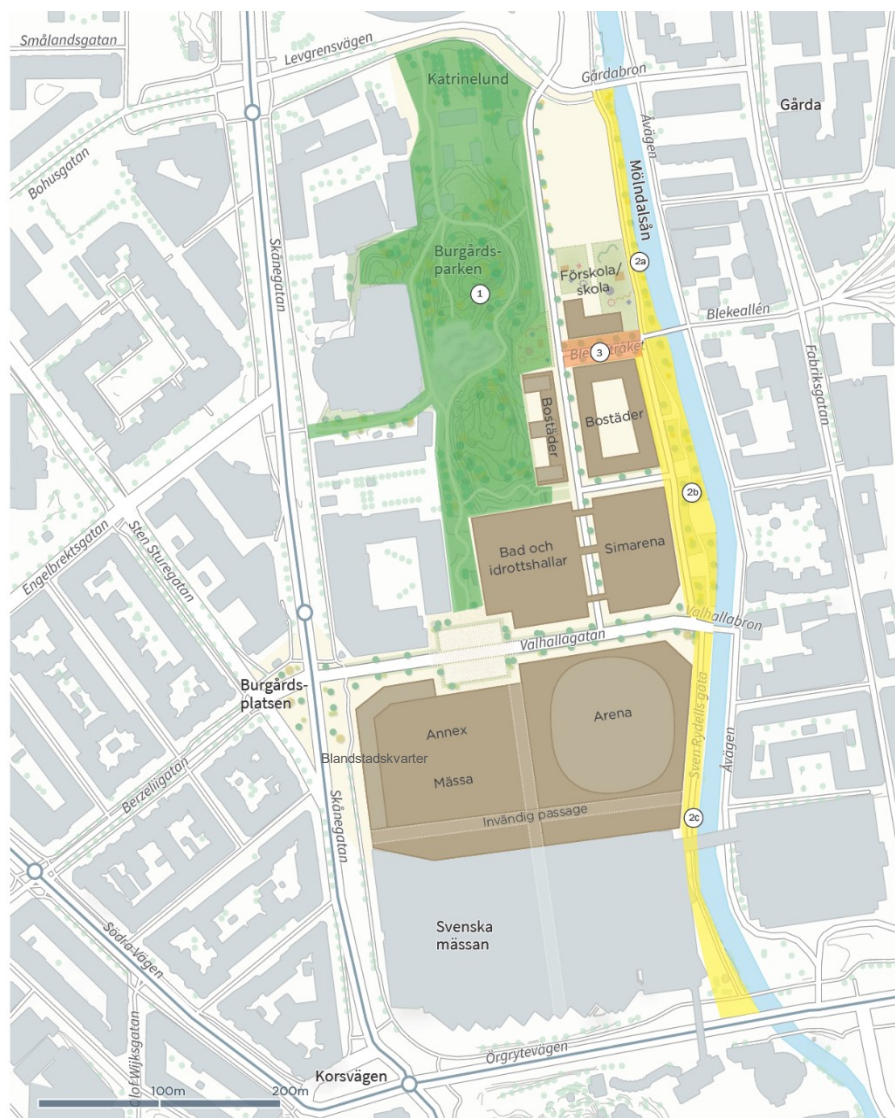
För att uppnå en effektiv markanvändning och sammanhållen stad utreds samnyttjan av flera funktioner på de begränsade ytor som finns att tillgå. Allmän plats runt Valhallagatan föreslås samnyttjas som både traditionell allmän plats och som evenemangsyta. Det betyder att Valhallagatan kommer stängas av under vissa evenemang för att tillskapa en god evenemangsupplevelse och trygga säkerheten för dess besökare. Samnyttjandet påverkar kostnaden för utformningen av gatan, vilken kommer att ha en högre standard än en traditionell gata. Eftersom Valhallagatan regelbundet kommer att påverkas av avstängningar finns risk att framkomlighet och angöring för exempelvis besökande eller räddningstjänst inte kan lösas på det sätt som medges vid traditionell utformning av allmän plats. Möjliga lösningar studeras vidare i detaljplanearbetet. Om samnyttjan medför begränsningar för planerade byggrätter kan detta få en inverkan på exploateringsekonomin.

I planprogrammet var planeringsinriktningen att en gemensam yta skulle samnyttjas av den planerade skolan och Got Event. Den avsedda ytan ligger inom norra detaljplanen och avsåg en kombination av friyta för skola och serviceyta för evenemang. Då skolan utgår ur planeringen behöver det studeras vidare inom ramen för planarbetet hur serviceytan kan nyttjas under övrig tid, då den inte nyttjas för evenemang. För att Got Event ska kunna nyttja 10 000 kvm serviceyta måste både denna yta och intilliggande lokalgata samnyttjas.

Burgårdsparken utvecklas till stadsdels- och bostadsnära park med fler funktioner för boende, verksamma i området och stadsdelen. En god tillgänglighet i detta grönområde eftersträvas. Huvudsakliga åtgärder inom parken och som även är en direkt följd av programförslaget och exploateringen,

omfattar en ny entré till parken från öster inklusive ny stadsdelslekplats, samt återställning och anpassning av parken utifrån tillkommande bebyggelse (badhus i söder och bostadskvarter i öster), som båda kräver sprängning och omfattande ingrepp i befintlig parkmark. Tillkommande exploatering kräver också att delar av befintliga gångstråk behöver dras om i väldigt kuperad terräng vilket är dyrare än normalt. Dessa delar bedöms vara de enskilt största kostnadsdrivande åtgärderna i parken.

Övriga investeringar bedöms vara av mer normal karaktär och fokuserar på att förbättra tillgängligheten genom att utveckla parkens två huvudstråk. Utvecklingen omfattar belysning, markbeläggning och möblering längs med stråken. Dessa investeringar bedöms ligga på en standardnivå. Stora delar av parken föreslås även lämnas orörda, för att bevara värdet i den naturliga parkmiljön som finns idag, vilket även håller nere investeringarnas omfattning. Driftsmässigt kommer trycket på Burgårdsparken att öka med tillkommande bebyggelse och verksamheter, och en högre skötselstandard än normalt kommer att krävas för de anlagda delarna av parken. De mer naturliga delarna kräver dock endast en låg skötselnivå.



Bilden illustrerar de huvudsakliga utvecklingsområdena inom allmän plats park.
1. Burgårdsparken, 2a-c. Stråk längs Mölndalsån, 3. Blekestråket.

Utöver de planerade byggnader och allmänna platser som tillkommer respektive utvecklas inom ramen för programmet krävs att nuvarande funktioner och omgivande befinthligheter beaktas under genomförandet. Åtgärder kan behöva vidtas för att exempelvis säkerställa åtkomst till befintliga anläggningar. Detta kommer att medföra kostnader för staden i både projekteringsfas och utbyggnadsfas.

Programområdet inkluderar även stråket längs med Mölndalsån där ytorna omfördelas till fler platsbildningar och separata stråk för gång och cykel tillkommer. Stråket kommer efter utbyggnad vara ett viktigt stråk både för besökare till arenaområdet och dess entrépunkter samt för "genomfartstrafik" för gång och cykel. Stadsmiljöförvaltningen har informerat om att den befintliga palissaden är i behov av renovering och standardhöjning. Utförandet av åtgärderna sammanfaller tidsmässigt med exploateringsprojektens åtgärder längs stråket.

Endast delar av exploateringsprojekten bedöms vara beroende av palissadkonstruktionen, varför det endast delvis finansieras av exploateringen. Sett ur ett övergripande perspektiv för hela staden bedöms det dock finnas dels logistiska, dels utbyggnads- och genomförandetekniska fördelar med att palissadrenoveringen utförs samordnat och samtidigt med exploateringsprojektets planerade åtgärder längs Mölndalsån. För det fall ombyggnad av stråket och palissadrenovering inte utförs samtidigt orsakar det exempelvis ytterligare störningar för bl. a. gång- och cykel. Exploateringsförvaltningen kan utvidga de aktuella exploateringsprojekten med palissadrenovering, men då på uppdrag av och finansierat av stadsmiljöförvaltningen. Investeringen behöver nomineras in i stadsmiljöförvaltningens investeringsbudget inför genomförande.

Planprogrammets genomförande genererar även en investering utanför planprogramsområdet i form av in- och utfart från Örgrytevägen samt breddning av befintlig gång och cykelbro längs Örgrytevägen. Åtgärden finns med i exploateringsförvaltningens prognos.

Ombyggnation av Gårdabron utgör en åtgärd utanför planprogrammets område vilken vore fördelaktigt att se över och åtgärda i samband med genomförandet. En detaljplan ska startas för det sista delområdet inom planprogrammet vilket omfattar Burgårdsplatsen. Dessa investeringar behöver nomineras in i stadsmiljöförvaltningens investeringsbudget inför genomförande.

3.2.1.3.2 Beskrivning av ersättningsbehov

Inom planprogrammets område finns en befintlig förskola med fyra avdelningar. Förskolans lokaler behöver sägas upp och evakueras för att kunna genomföra intentionerna i planprogrammet. Förskolan föreslås få tillfälliga ersättningslokaler vid Engelbrektsgatan. Förskolan, tillsammans med de fyra tillkommande avdelningar som krävs för den nya bostadsbebyggelsen som möjliggörs inom planområdet, planeras härfter inrymmas i nya permanenta lokaler inom planprogramsområdet. De merkostnader som stadsfastighetsförvaltningen får i samband med flytt av förskola bekostas av exploateringsförvaltningen.

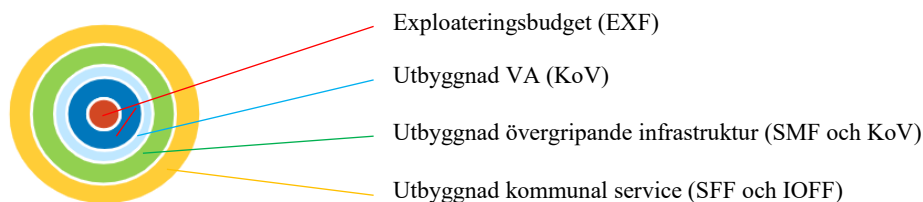
3.2.1.3.3 Organisatoriska förutsättningar

Förslaget omfattar utbyggnad av allmänna platser i form av gator, torg och parker samt möjliggöra för bebyggelse inom kvartersmark genom försäljning, alternativt upplåtelse, av mark. Genomförandet av förslaget ligger inom förvaltningens kärnuppdrag och bedöms kunna genomföras inom ramen för ordinarie verksamhet.

3.2.1.4 *Bedömning av ekonomiska konsekvenser, inkl. kalkyl*

Exploateringsförvaltningen har ett övergripande ansvar att belysa planprogrammets ekonomiska konsekvenser för hela staden. Därav redovisas, utöver exploateringsnämndens bedömda inkomster och utgifter, även investeringar som de övriga stadsutvecklande förvaltningarnas samt kommunala ledningsägande bolag får till följd av genomförandet av planprogrammet. Stadsmiljöförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen och Kretslopp och Vatten

samt Göteborg Energi ABs utgifter framgår av respektive avsnitt samt i sammanställningen nedan. Då Idrott- och föreningsförvaltningen sammanställer ett separat underlag redovisas det inte nedan.



Exploateringsförvaltningen har ett samordningsansvar för att belysa ekonomiska konsekvenser för hela staden (EXF - Exploateringsförvaltningen, KoV - Kretslopp och Vatten, SMF - Stadsmiljöförvaltningen och SFF – Stadsfastighetsförvaltningen, IOFF – Idrott- och föreningsförvaltningen).

3.2.1.5 Exploateringsförvaltningen

Exploateringsförvaltningen har upprättat ekonomiska bedömningar som ligger till grund för inriktningsbeslutet. Bedömningarna är baserade på det innehåll och de föreslagna åtgärder som framgår av planprogrammet och beskriver förvaltningens ekonomiska konsekvenser och risker. Det bör noteras att både inkomster och utgifter baseras på preliminära bedömningar utifrån de förutsättningar som finns i detta tidiga skede. De anges därför på en översiktlig nivå. I efterföljande stycke beskrivs de identifierade risker som bedöms kunna få störst påverkan på planprogrammets ekonomi.

3.2.1.5.1 Ekonomiska bedömningar

Planprogrammet för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet omfattar två detaljplaner som startat inom arenaområdet, norra och södra detaljplanen, samt ytterligare ett delområde där detaljplanering ännu inte påbörjats. För det delområde som ligger utanför pågående detaljplaner är osäkerheterna större och exploateringsekonomin kan därför endast studeras som grova strukturer, till dess behov och användningsområde är klarlagt.

Exploateringsförvaltningen bedöms få inkomster, genom markförsäljning samt exploateringsbidrag. Den ekonomiska bedömningen är starkt beroende av om de byggrätter som möjliggörs inom planområdet överläts genom försäljning av marken eller om den i stället upplåts med tomträtt. Den bedömning som redovisas i detta underlag baseras på att samtliga byggrätter överläts genom försäljning, vilket är nuvarande planeringsinriktning och planprogrammet bedöms under denna förutsättning generera inkomster, från markförsäljning och exploateringsbidrag, om cirka 600–850 mnkr. Byggrätterna är i dagsläget inte tydligt definierade utifrån innehåll och marknadsvärdet skiljer sig väsentligt mellan olika ändamål. Det finns också en osäkerhet i hur stora byggrättsvolymerna i den norra detaljplanen som kan maximeras med hänsyn till kulturhistoriska värden i Burgårdsparken, varför det finns en stor osäkerhetsfaktor i intäktsbedömningarna.

Exploateringsförvaltningen bedöms få kostnader för utförande av föreslagna åtgärder på allmän plats samt för åtgärder som är nödvändiga för att möjliggöra planerad byggnation inom kvartersmark.

Kostnaderna omfattar bland annat projektering och utbyggnad av gator, parker och torg översiktlig hantering av förekommande arkeologi, ledningsflytt, marksanering, geoteknik, skyfallshantering mm. Utgifterna för ovan redovisade anläggningar och åtgärder bedöms uppgå till cirka 700–1 200 mnkr, se tabell nedan. De planerade anläggningarna bedöms delvis vara av övergripande karaktär, och vara till nytta för en större omgivning, varför de till viss del finansieras genom skattemedel. Stadsmiljöförvaltningens andel av ovan redovisade investeringskostnader redovisas under 3.2.3.6.1

Stadsmiljöförvaltningen. Kostnader för kvartersmark omfattar bland annat flytt av ledningar, skyfallsåtgärder, markmiljö och kostnader för fastighetsbildning.

<i>Ekonomisk bedömning</i>			
<i>Upprättad i 2024-års prislivå (mnkr)</i>	<i>Min</i>	<i>Trolig</i>	<i>Max</i>
Myndighetsutgifter	-10	-20	-30
Markförvärv	0	0	0
Markåtgärder	-150	-180	-240
Gatuanläggningar	-340	-380	-480
Parkanläggningar	-35	-80	-120
Övriga anläggningar	-85	-100	-135
Risk	-80	-100	-130
Summa Utgifter (avrundat)	-700	-900	- 1200

Redovisning av exploateringsförvaltningens bedömda utgifter.

3.2.1.5.2 Exploateringsförvaltningens driftkostnader

Exploateringsförvaltningen får även investeringsrelaterade driftkostnader med anledning av genomförandet av planprogrammet. Dessa består av demonteringskostnader avseende befintlig förskola om cirka 2,5 mnkr.

Härutöver tillkommer en driftkostnad avseende utrangering av byggnaden motsvarande dess återstående bokförda värde (drygt 4 mnkr), se tabell nedan. Exploateringsförvaltningen får eventuellt även merkostnader för evakuering av befintlig verksamhet. Medel för dessa kostnader kommer lyftas i investeringsnomineringarna i samband med ett eventuellt genomförandebeslut.

Driftkonsekvenser demontering befintlig verksamhet <i>Upprättad i 2024-års prisnivå (mnkr)</i>	
Demonteringskostnad	3
Utrangeringskostnad/Bokfört värde	4
Samlat nomineringsunderlag	7

Redovisning av exploateringsförvaltningens samlade nomineringsunderlag avseende investeringsrelaterade driftåtgärder.

3.2.1.5.3 Identifierade och bedömda risker

En tidig riskbedömning har gjorts för de ingående detaljplanerna. Riskerna har bedömts utifrån sannolikhet för att de inträffar och vilken konsekvens det i så fall skulle få för projekten. Härefter har riskerna prissatts utifrån den ekonomiska påverkan som är resultatet för att kunna hantera riskerna. För det delområde som ännu inte omfattas av detaljplan har endast en översiktlig bedömning av generella risker gjorts och prissatts schablonmässigt. I takt med att utredningar genomförs och underlag inhämtas minskar osäkerhetsgraden i antagna förutsättningar, ekonomiska bedömningar risker m.m. Planprogrammet befinner sig ännu långt till vänster i illustrationen nedan, med ett stort mått av osäkerheter.

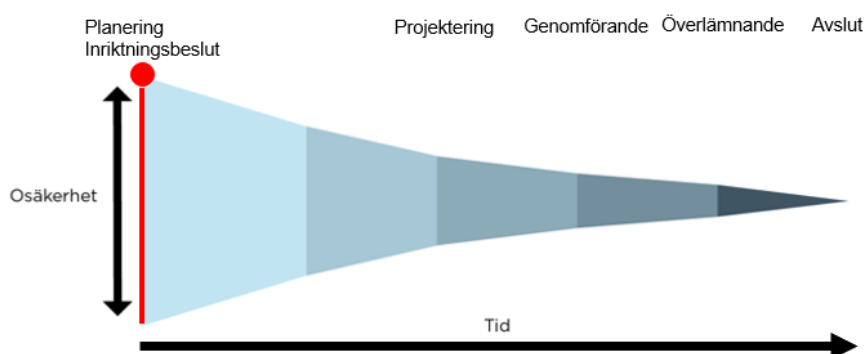


Illustration över hur osäkerheter över tid förändras och minskar. Kunskapen om projektet ökar i takt med att man genomför utredningar och inhämtar underlag, och därmed minskar osäkerhetsgraden över tid.

Identifierade risker som bedöms kunna få en ekonomisk påverkan inom ramen för norra och södra detaljplanen är marktekniska förhållanden såsom risk för förekomst av markföroreningar, exempelvis under befintliga byggnader där det ej går att göra provtagningar, eller risk för bristande markstabilitet. Andra risker som identifierats är kopplade till myndighetsfrågor såsom att detaljplanen blir överklagad eller att projekten inte får de tillstånd i form av exempelvis vattendom, upphävande av strandskydd, miljötillstånd och dispens från biotopskydd som krävs och i enlighet med tidplanen. Även hantering av befintliga anläggningar och omgivande projekt utgör risker för genomförandet av utvecklingen i området. Utöver de risker som avser ökade kostnader utgör även risken för minskade byggrätter, och därmed längre intäkter, en väsentlig

risk för planprogrammet. Den ekonomiska bedömningen baseras på vad som är att betrakta som ett maximalt alternativ och exempelvis närheten till fornlämningar i Burgårdsparken eller bedömd påverkan på kulturvärden i området skulle kunna medföra en inskränkning av hittills planerade byggrätter.

3.2.1.6 Övriga förvaltningar och bolag

Övriga stadsutvecklande förvaltningars och kommunala ledningsägande bolags bedömda investeringsutgifter redovisas i tabellen nedan. Planerade åtgärder och ekonomiska konsekvenser beskrivs under respektive avsnitt.

Förvaltning <i>Upprättad i 2024-års prisnivå (mnkr)</i>	<i>Min</i>	<i>Trolig</i>	<i>Max</i>
Stadsmiljöförvaltningen	-100	-170	-240
Stadsfastighetsförvaltningen	-100	-105	-110
Kretslopp och vatten		-50	
Göteborg Energi AB		-	

Redovisning av bedömda investeringsutgifter för samtliga stadsutvecklande förvaltningar samt kommunala ledningsägande bolag.

3.2.1.6.1 Stadsmiljöförvaltningen

Stadsmiljöförvaltningen får till följd av planprogrammet investeringsutgifter för ombyggnation av Burgårdsplatsen samt eventuellt kostnader för upprustning av Gårdabron för det fall detta utförs i samband med genomförandet av planprogrammet, se tabell i avsnitt 3.2.3.6 ovan. Stadsmiljöförvaltningen får även kostnader för den andel som utgör skattefinansierade åtgärder inom planprogramsområdet, exempelvis upprustning av palissader och stråket längs Mölndalsån, samt del av Burgårdsparken. Nominering av investering görs först i samband med kommande genomförandebeslut. Stadsmiljöförvaltningen får även ökade driftkostnader för allmän plats inom planprogrammet, se tabell nedan.

Årliga driftkonsekvenser allmän plats <i>Upprättad i 2024-års prisnivå (mnkr)</i>	<i>Min</i>	<i>Trolig</i>	<i>Max</i>
Allmän plats Gata			
Kapitalkostnad investering	15	18	24
Driftkostnad tillkommande ytor	2	2	2
Allmän plats Park			
Kapitalkostnad investering	4	9	13
Driftkostnad tillkommande ytor	0,5	0,5	0,5
Stadsmiljöförvaltningen årlig driftkonsekvens (avrundat)	20	30	40

Redovisning av bedömda årliga driftkonsekvenser för stadsmiljöförvaltningen.

3.2.1.6.2 Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsfastighetsförvaltningen får kostnader för dels nybyggnation av lokaler och anläggningar, dels kostnader för demontering av befintliga sådana.

Stadsfastighetsförvaltningens investeringskostnad för uppförande av förskola i

åtta avdelningar bedöms uppgå till mellan 100 - 110 mnkr, se tabell i avsnitt 3.2.3.6.1 ovan. Befintliga skolor utanför planområdet har uttryckt behov av en fjärde sporthall i området och möjlighet finns att tillgodose detta inom idrott och föreningsförvaltningens badanläggning (en fjärde sporthall). Om idrottshallen bedöms vara en förutsättning för att tillgodose skolans behov kommer Idrott och föreningsförvaltningen att få en investeringskostnad för byggnationen av sporthallen.

Det är exploateringsförvaltningen som står för uppkomna merkostnader till följd av evakueringen såsom redovisas under 3.2.1.3.2. *Beskrivning av ersättningsbehov* samt för demonterings- och utrangeringskostnad för befintlig byggnad, se 3.2.1.5.2 *Exploateringsförvaltningens driftkostnader*.

3.2.1.6.3 Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten får utgifter för utbyggnad av nya VA-ledningar till den norra detaljplanen och intäkter från anläggningsavgifter. Utgifterna bedöms till cirka 50 miljoner kronor, se tabell i avsnitt 3.2.3.6 ovan. För det fall befintliga VA-ledningar skulle behöva flyttas redovisas dessa kostnader i exploateringsförvaltningens bedömda utgifter och belastar inte Kretslopp och vatten.

3.2.1.6.4 Göteborg Energi AB

Till följd av planprogrammet uppkommer investeringsbehov för Göteborg Energi. Det pågår arbete med att kartlägga omfattningen och behovet kommer att tas upp i Göteborg Energis långsiktiga investeringsplaner.

3.2.1.7 Affärs- och finansieringsupplägg

Exploateringsförvaltningen finansierar investeringar som är nödvändiga för att uppnå planprogrammets intentioner genom markförsäljning och exploateringsbidrag. Markförsäljningen omfattar dels byggrätter för arena och annex, dels byggrätter för bostäder och övriga ändamål. För det fall att mark för arenor i stället upplåts med tomträtt betalar Higab exploateringsbidrag motsvarande arenabyggrätternas andel, utifrån fastighetens nytta av detaljplanen. Upplåtelseform utreds vidare i kommande detaljplan, men i inriktningsbeslutets ekonomiska bedömningar är antagandet att marken överläts via försäljning. Marken kommer att överlåtas till marknadsvärde, gällande vid överlåtelse tidpunkten. Om fastigheterna inte överläts via försäljning utan i stället upplåts med tomträtt kommer det att påverka exploateringsförvaltningens ekonomi på kort såväl som lång sikt och utfallet bedöms få inverkan på förvaltningens möjligheter att uppfylla kravet om en exploateringsekonomi i balans. Å andra sidan genererar upplåtelse med tomträtt en årlig intäkt över tid för staden. En tomträttshavare kan generellt inte belastas med kostnader hänförliga till utbyggnad av allmän plats, men det är möjligt att avtala om ett frivilligt exploateringsbidrag i utbyte mot en nedsättning av avgälden under en begränsad period. Detta skulle ge möjlighet att göra exploateringsförvaltningens investeringsekonomi mindre framtung.

För Idrott och föreningsförvaltningen kommer ett kommuninternt markupplåtelseavtal tecknas avseende tomt för nytt centralbad och den

ekonomiska ersättningen kommer att baseras på kostnader för att iordningställa kvartersmarken. För Stadsfastighetsförvaltningen kommer ett kommuninternt markupplåtelseavtal tecknas avseende förskola. Kostnader för att iordningställa kvartersmarken för förskolan avräknas mot resultat av markexploatering.

Övriga byggrätter avses markanvisas på färdig detaljplan i ett senare skede. De byggrätter som markanvisas i detta senare skede kommer som huvudprincip att överlåtas via försäljning, men med möjlighet till tomträttsupplåtelse för de delar som ska upplåtas med hyresrätt. Marköverlåtelse ska ske till marknadsmässigt pris och är i slutändan ett resultat av genomförda förhandlingar. I detta tidiga skede har endast en nulägesanalys och osäkerhetsbedömning genomförts.

Nuvarande ekonomiska bedömningar speglar intäkterna för upplåtelse med fördelning mellan bostadsrätt, hyresrätt och studentbostäder i enlighet med det politiska beslut som fattats 2022-04-28. Beslutet anger att 50% av de nyproducerade bostäderna ska upplåtas som bostadsrätt och 50% som hyresrätt. Av de 50% som avses upplåtas som hyresrätter arbetar förvaltningen fortsatt med att fördelningen skall vara 30% anvisat till allmännyttan och resterande 20% anvisas som studentbostäder. Både studentbostäder och hyresrätter ger lägre intäkter för byggrätterna än om det hade upplåtits som bostadsrätt. Studentbostäder medför dock att parkeringsbehovet minskar, vilket underlättar parkeringssituationen inom plan- och närområdet.

3.2.1.8 Beskrivning av ytterligare möjligheter

Planprogrammets föreslagna innehåll är att betrakta som ett maximalt alternativ avseende möjlig byggrätt, varför möjligheterna att möta ett önskemål om ytterligare exploatering inom området bedöms vara mycket begränsade.

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 totalkalkyl 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

