

Yrkande Henrik Munck

---

## **Utredning av ny arena och stadsutveckling**

### *Förslag till beslut i kommunstyrelsen:*

1. Stadsledningskontoret ges i uppdrag bjuda in externa intressenter till att föreslå alternativa sätt för byggnation, drift och finansiering av ny arena och stadsutveckling i syfte att nå färdigställande på kortare tid samt minska kostnaderna för staden jämfört med liggande förslag.

### **Yrkandet**

Det har tidigare bestämts att ny arena ska drivas i kommunal regi. Med anledning av de presenterade höga kostnaderna och den långa byggtiden för färdigställande så bör man ta in en "second opinion" innan man fattar beslut om fortsättning.

Förslagsställare som består av en blandning av vinstdrivna och icke-vinstdrivna intressenter bör särskilt uppmuntras att komma med alternativa lösningar.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2022-01-04

Diarienummer 0367/21

**Handläggare**

Henrik Levin, Johan Pheiffer

Telefon: 031-368 02 45

E-post: henrik.levin@stadshuset.goteborg.se

## Utredning av ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet

### Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

1. Kommunstyrelsens uppdrag 2021-02-10 § 124 punkt 1 till stadsledningskontoret om att ta fram ett förslag till hur evenemangsområdet kan utvecklas, förklaras fullgjort.
2. Kommunstyrelsens uppdrag 2021-02-10 § 124 punkt 2 till stadsledningskontoret om att ta fram en projektplan, inklusive en tidsplan, för hur arbetet med stadsutveckling i evenemangsområdet ska organiseras, förklaras fullgjort.

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Kommunstyrelsen får i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, Higab AB och Got Event AB planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet utifrån stadsledningskontorets förslag till inriktning.
2. Programplan för fortsatt arbete i enlighet med bilaga 3, antecknas som ett underlag för det fortsatta arbetet.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-10 § 124 att ge stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag på hur evenemangsområdet kan utvecklas baserat på ett antal fastställda inriktningar. Stadsledningskontoret fick även i uppdrag att fram en projektplan, inklusive en tidsplan, för hur arbetet med stadsutveckling i evenemangsområdet ska organiseras. Förslaget ska inkludera finansiering, placering och utbyggnad av arenor. Föreliggande ärende utgör stadsledningskontorets återrapportering i båda dessa uppdrag.

Stadsledningskontorets förslag innebär att en ny multiarena placeras söder om Valhallavägen. Här ryms även sporthallarna, ersättningen av Lisebergshallen samt en potentiell expansionsyta för Svenska Mässan. Ytorna norr om Valhallavägen omvandlas enligt förslaget till kvartersstad samt ett skolkvarter för att hantera det tillkommande behovet av grundskoleplatser. Förslaget innebär att ett nytt centralbad byggs på annan plats i staden. Området kan dock kompletteras med ett centralbad, men på bekostnad av exploateringsintäkter.

Baserat på den kunskap och erfarenhet som är tillgänglig i nuläget har det gjorts initiala kalkyler för områdets utveckling. Kalkylerna kommer att utvecklas i takt med att arbetet fortgår. Investeringskostnaderna bedöms totalt hamna mellan 4 000-4 500 mnkr där den

största delen utgörs av arenan på drygt 3 000 mnkr. Till detta tillkommer ett investeringsbehov om cirka 250-300 mnkr för skolan och sannolikt en rad andra investeringar som idag inte går att prognostisera. En försäljning av byggrätterna i området skulle kunna generera en intäkt mellan 1 350–1 850 mnkr. Utbyggnaden av allmän plats bedöms i dagsläget till mellan 200-250 mnkr. Det innebär exploateringsöverskott på 1 100–1 600 mnkr. Det exploateringsöverskott som uppstår vid försäljning av byggrätter möter därmed inte de investeringsbehov som finns för utbyggnad av arenaparken. Det kommer således behövas tillkommande finansiering för att genomföra områdets utbyggnad enligt föreslagen inriktning.

Föreliggande tjänsteutlåtande ger endast en översiktlig bild av förslaget till hur evenemangsområdet kan utvecklas samt till hur det fortsatta arbetet kan organiseras. En mer detaljerad bild framkommer i de båda bilagorna till ärendet.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

De ekonomiska konsekvenserna får likvidpåverkan för staden vid olika tillfällen. Likvidpåverkan av investeringarna kommer förhållandevis tidigt under genomförandet, samlat under en kortare tidsperiod. Intäkterna vid försäljning av mark sker över längre tid i syfte att ta del av den finansieringseffekt som uppstår genom en succesiv markförsäljning under områdets utbyggnad. När det kommer till likvidpåverkan av arenans driftsekonomi är den fördelad över anläggningens livstid.

### **Exploateringsekonomi**

Fastighetsnämnden är idag ägare till fastigheterna Heden 705:7 och Heden 705:8. Fastigheterna Heden 34:17 samt Heden 34:20 där Scandinavium och Valhallabadet ligger idag, upplåts med tomträtt till Higab AB (Higab) och genererar i dagsläget intäkter från tomträttsavgälderna på knappt 1,2 mnkr om året till fastighetsnämnden.

Fastigheterna har endast små bokförda värden.

Fastighetskontoret gör bedömningen att en exploatering i form av kvartersstad i området norr om Valhallagatan, där merparten av de 10 000 kvm av ytan längst i norr bibehålls som service- och produktionsyta för Ullevi, skulle skapa mellan 700-750 nya bostäder och 15 000-20 000 kvm verksamhetsyta. I verksamhetsytan är områdets behov av social service inkluderat.

En försäljning av byggrätterna i området skulle kunna generera en intäkt på mellan 1250-1700 mnkr.

I förslaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att det är möjligt att tillskapa mellan 10000–15000 BTA blandstad i området söder om Valhallagatan. Markvärdet bedöms av fastighetskontoret grovt uppskattat till mellan 100–150 mnkr. Värdet påverkas av möjlig integration med arenor och sporthallar.

Totalt kan det därmed skapas cirka 1350 - 1850 mnkr i exploateringsintäkt inom hela området.

Fastighetskontoret bedömer att det finns potential för högre byggrättsintäkter genom att se över möjligheterna till högre samnyttjande av funktioner och byggnation inom området. Detta behöver i så fall planeras med en tydlig inriktning från början och bör därför studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Utbyggnaden av området kommer enligt fastighetskontorets bedömning generera en rad exploateringskostnader för utbyggnad av allmän plats. Bland annat kommer det att krävas ombyggnad och anpassning av befintliga gator i området, utbyggnad av lokalgator i området och anpassning av arenatorg. Därtill finns behov av att utveckla parkstråket genom tillskapande av cykelbana samt en mer inbjudande entré till parken i anslutning till Valhallagatan. En tillkommande bro över Mölndalsån bedöms nödvändig för att knyta ihop området med Gårda och hantera trafikflödena effektivt i området. Översiktligt har kostnaderna beräknats till mellan 200-250 mnkr.

I detta tidiga skede är bedömningen att exploateringsprojektet kommer kunna generera intäkter om 1350-1850 mnkr och kostnader om 200-250 mnkr vilket ger ett exploateringsöverskott på cirka 1100-1600 mnkr. Kostnaden för uppförandet av arenor och andra byggnader är då inte medräknat.

### **Investeringar inom ramen för programmet**

Det har inom ramen för tidigare utredningar gjorts investeringskalkyler för ersättning av Scandinavium, Lisebergshallen och Valhalla Sporthallar vilka nu har räknats upp med ett årligt index på 3,8 procent.

Den uppräknade investeringskalkylen ger en tidig indikation på investeringskostnaden per november 2021 års kostnadsläge. Investeringskostnaden ligger i spannet mellan 4 000 mnkr - 4 500 mnkr. Fördelat på ingående funktioner ser kostnaden ut som följande:

- Arena, ersättning för Scandinavium: 3 000 mnkr – 3 350 mnkr
- Annex, ersättning för Lisebergshallen: 650 mnkr – 750 mnkr
- Sporthallar, ersättning för Valhalla A, B, C: 350 mnkr – 400 mnkr

Det tillkommande behovet av offentlig service givet inriktningen i huvudförslaget motsvarar en förskola om tio avdelningar som möjligtvis kan delas upp i två med fyra respektive sex avdelningar. För grundskola är det tillkommande behovet cirka 200 platser och i förslaget föreslås en grundskola om 380 platser.

I och med att förskolorna i förslaget integreras i de nya kvarteren snarare än som friliggande förskolor, tas investeringen sannolikt av en annan aktör som bygger kvarteren. Förskoleförvaltningen eller annan aktör hyr sedan in sig i lokalerna. Skulle förskolorna byggas i kommunal regi bedöms investeringskostnaden för utbyggnad av förskola för sex avdelningar till cirka 60-70 mnkr respektive fyra avdelningar på cirka 50-55 mnkr. Bedömd investeringskostnad för utbyggnad av skola cirka 250-300 mnkr.

Utöver det kommunala trafiknätet kan det också komma att krävas andra åtgärder på trafiksystemet för att hantera eventuell ökad belastning på E6:an. Det är en kostnad som i detta skede är svår att bedöma och där det eventuellt finns olika finansieringsmöjligheter, det vill säga kostnaden för de åtgärderna ska sannolikt inte enbart belasta detta område.

### **Former för extern finansiering**

Göteborgs Stads möjlighet att få in extern finansiering är liten eftersom staden inte kan erbjuda något som ger avkastning på investeringen, då arenorna och sporthallarna ska ägas och drivas i kommunal regi. De affärsmässiga incitamenten för extern finansiering är alltså begränsade när finansören inte kan få en källa till avkastning på sin investering. Möjligheter till extern finansiering begränsas även av att staden inte får ta emot gåvor och

sponsring som kan uppfattas sätta staden i ett beroendeförhållande till en eller flera aktörer.

Den affärsmässiga potentialen för finansiering av multiarenan ligger framförallt i exploateringsprojektet. Där handlar det om att omsätta stadens markreserv till en exploateringsintäkt som därmed ska ses som en offentlig form av finansiering, som kan optimeras för att få så god värdeutveckling som möjligt på marken. Men en försäljning av kommunal mark är inte att beakta som en extern finansieringsform. Hur en exploateringsintäkt på bästa möjliga sätt överförs till Higab som ska bära investeringen behöver utredas vidare i kommande skede.

### **Driftsekonomi för arenan**

Baserat på hela den uppskattade investeringskostnaden för uppförande av den nya arenaparken kommer den samlade årliga hyran uppgå till cirka 190–210 mnkr, exklusive driftskostnader såsom värme, el och vatten, om Higab ska bära hela investeringskostnaden. Går exploateringsöverskottet som genereras i exploateringsprojektet till finansiering av den nya arenan kommer det innebära att hyran blir ca 40–50 mnkr lägre. Idag har Got Event AB (Got Event) en hyra för Scandinavium på strax under 20 mnkr. Hyran för den nya arenan är framräknad enligt Göteborgs Stads princip för produktionshyra som används av Higab för alla staden specialbyggnader. Hyran kan fluktuera över tid då den baseras på aktuellt ränteläge för upplåning av investeringsmedel.

Got Events initiala bedömning är att, trots att en ny arena kommer att ge upphov till ökad intjäningsförmåga hos driftsoperatören, genom både ökad publikkapacitet, ökad evenemangsvolym och fler externa partners, så kommer intäkterna inte möta den ökade hyreskostnaden som kommer av ökade kapitalkostnader. I vilken omfattning intjäningsförmågan kommer öka är idag svårt att bedöma vilket gör att en bedömning av vilket driftsnetto en ny arenan skulle få är svårbedömt.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

I närområdet finns brist på allmänna parker och naturområden. Besökstrycket på Burgårdsparken är högt och med ytterligare exploatering kommer det att öka än mer. Storleksmässigt kan Burgårdsparken fungera som en stadsdelspark, men innehåller samtidigt inte de sociotopvärden som är kopplade till en sådan. Tillgängligheten sett från öster är bristfällig då det enbart går att nå Burgårdsparken via Levgrensvägen och Valhallavägen. Ingen direkt gång- och cykelförbindelse finns över ån, utan här samsas cyklister och bilister.

Stråket längs Mölndalsån är en viktig tillgång både utifrån rekreation och utifrån naturvärdessynpunkt. Den ekologiska kantzonen bidrar till hantering av höga vattenflöden och den behöver bevaras och utvecklas som ett viktigt blågrönt stråk.

Vattenkvaliteten i Mölndalsån har historiskt sett varit mycket dålig på grund av utsläpp från industrier. I dagsläget är vattnet i aktuellt område måttligt näringsrikt. Mölndalsåns ekologiska status bedöms som måttlig och får inte försämrats av exploateringen i området.

En naturvärdesinventering för såväl Mölndalsån som Burgårdsparken bör göras för att se till status på tidigare påträffade arter samt eventuella förekomster av naturvärden i parken. Strandskyddsfrågan måste utredas vidare. Strandskyddet utgör en risk för att endast en

begränsad utbyggnad i området är möjlig. I den fortsatta planeringen är det även viktigt att studera möjligheter att utveckla å-stråket och Burgårdsparken samt beakta omgivningens behov av grönområden. En utveckling i Gårda mot mer av blandstad med bostäder innebär ökat behov av bostadsnära grönområden som inte kan tillgodoses inom Gårda.

## **Bedömning ur social dimension**

Området består av storskaliga solitära anläggningar för evenemang, idrott och flera skolor som bidrar till stråk och allmänna ytor. Burgårdsparken och stråket längs med ån är de allmänna ytor som finns inom området, men parken ligger undangömd och på grund av stora nivåskillnader är den också i vissa delar otillgänglig. Området idag består av utbildningscentrum, förskolor, biograf och Katrinelunds landeri.

Närmast Mölndalsån är ett område inhägnat och används vid evenemangstillfällen. Närmare Valhallagatan ligger Valhalla IP, som även den har ett avskiljande stängsel mot Burgårdsparken och Mölndalsån. Stängslen bidrar till otrygghet i området och gör att spontana kopplingar i öst-västlig riktning uteblir.

Inom området finns inga bostäder och kontrasten till intilliggande Gårda och den täta stadsbebyggelsen på andra sidan Skånegatan är stor. Anläggningar för breddidrott och rekreation bidrar till vardagslivet, men på grund av områdets storskalighet och inhägnade ytor samt utbildningscentrens öppettider upplevs hela området som en barriär mellan de omgivande stadsdelarna och otryggt att passera nattetid. Frågan kring hur arenaområdet kan bli en levande och trygg stadsdel och inte bara levande då det är evenemang, är en viktig fråga att studera i det fortsatta arbetet, genom bättre kopplingar mot övriga staden.

## **Bilagor**

1. Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2021-02-10 § 124
2. Slutrapport – Ny Arena och stadsutveckling i evenemangsområdet
3. Programplan – Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet - programdefinitionsfas

## Ärendet

Ärendet utgör återrapportering av kommunstyrelsens uppdrag 2021-02-10 § 124 till stadsledningskontoret. Uppdraget innebar att dels ta fram ett förslag till på hur evenemangsområdet kan utvecklas utifrån en fastställd inriktning, dels att ta fram en projektplan, inklusive en tidsplan för hur arbetet med stadsutveckling i evenemangsområdet ska organiseras. Förslaget ska inkludera finansiering, placering och utbyggnad av arenor.

## Beskrivning av ärendet

Arbetet med att svara på uppdraget från kommunstyrelsen har bedrivits i programform. Programmets arbetsgrupp har, utöver stadsledningskontoret, varit bemannad med representanter från Got Event, Higab, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret samt idrotts- och föreningsförvaltningen. Samverkan har även skett med en rad andra aktörer.

För att skapa läsbarhet behöver en rad funktioner/anläggningar namnges kort och koncist. Det rör framför allt benämningen av arenor och sporthallar som fått följande benämningar:

- Ersättningsarenan för Scandinavium kommer i rapporten benämnas **Arenan**.
- Ersättningsarenan för Lisebergshallen kommer i rapporten benämnas **Annexet**.
- Ersättningshallar för Valhalla sporthallar kommer i rapporten benämnas **Sporthallar**.

Där samtliga funktioner/anläggningar ovan omnämns i rapporten används begreppet arenaparken som då omfattar både Arenan, Annexet och Sporthallarna. Uppdraget från kommunstyrelsen från 2021-02-10 omfattar ett förslag till inriktning som har direkt påverkan på hur området kan utformas för att önskade funktioner ska rymmas i området. Inriktningen innebär att:

- Den nya arenan och annexet ska som huvudförslag ligga söder om Valhallagatan i anslutning till Svenska Mässan.
- Sporthallarna ska ligga i anslutning till arenan och annexet söder om Valhallagatan.
- Higabs pågående utredning om Valhallabadets kvalitéer ska tas i beaktande.
- Området norr om Valhallagatan och söder om Nya Ullevi längs Mölndalsån ska bebyggas med kvartersstad med i huvudsak bostäder.
- Burgårdsparkens kvalitéer ska tas tillvara i det fortsatta planarbetet.
- Utrymmesvägarna för Ullevi ska säkerställas.
- Marken där Scandinavium idag ligger bör utvecklas med blandstadsbebyggelse.
- Förslaget att bygga ett nytt köpcenter i området utgår.
- I projektet ska det eftersträvas att finansieringen består av byggrätter.

Utöver att uppdraget ger en inriktning har programmet identifierat ett antal antaganden och beroenden, framför allt med bäring på befintlig verksamhet, som också får påverkan på hur området kan utformas.

Dessa grundantaganden innebär i korthet att:

- Scandinavium behöver stå kvar till dess att en ersättningsarena är på plats i syfte att säkerställa att staden kan tillhandahålla en större inomhusarena för sport- och kulturevenemang under utbyggnadstiden.
- Området ska även efter utbyggnad innehålla de service- och produktionsytor som behövs för att säkra Ullevi's fortsatta funktion och publikkapacitet.

- Valhallabadet behöver stå kvar till dess att ett ersättningsbad är utbyggt och i drift för att svara mot stadens behov av ett lokal- och centralbad.

## Stadsledningskontorets förslag

Inriktningen i kommunstyrelsens beslut från 2021-02-10 § 124 avseende lokalisering av tillkommande funktioner, arenor, sporthallar, blandstad och kvartersmark, i området möts av förslaget som övergripande visas i skissen nedan.



Figur 2: Övergripande lokaliseringsinriktning

Got Event och Higab gör med sin förståelse för behov, krav på arenor och sporthallar, bedömningen att det i området söder om Valhallagatan är möjligt att placera en ny arena där Valhallabadet finns idag. Arenans exakta placering söder om Valhallagatan behöver utredas vidare eftersom placeringen får påverkan på den omfattande logistiklösning som behövs runt arenan och Svenska Mässan.

I inriktningen framgår att annexet och sporthallarna ska ligga anslutning till den nya arenan. Det möjliggör samnyttjande av funktioner och en integrerad arenalösning. Det innebär att annexet och sporthallarna behöver byggas på den tomt där Scandinavium ligger idag.

I förslaget finns det i området söder om Valhallagatan även:

- En möjlighet att komplettera området med blandstadsbebyggelse. En initial bedömning från Stadsbyggnadskontoret är att det bör kunna rymmas mellan 10 000 – 15 000 kvm BTA blandstad. Omfattningen kan påverkas både av stadsbyggnadsmässiga ställningstaganden, tekniska förutsättningar och möjligheten till arenaintegration. Sannolikt lämpar sig inte området söder om Valhallagatan för bostadsbebyggelse i större utsträckning.
- Yta för etablering av en för alla anläggningar gemensam logistikyta.



- Yta som kan avsättas för en framtida expansion av Svenska Mässan även om den i förslaget avsatta ytan inte är optimal för Svenska Mässans verksamhet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det går att hitta former för att norr om Valhallagatan mellan Burgårdsparken, Mölndalsån och Ullevis service- och produktionsyta utveckla en kvarterstad, samtidigt som Burgårdsparkens kvalitéer tillvaratas och utvecklas för att öka tillgänglighet och öka möjligheten till samnyttjande av grönytor. Bedömningen från stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret är att ytan för en kvartersstad skulle kunna generera upp till 730 nya bostäder, 73 000 BTA och upp till 18 000 BTA verksamhetsyta där social service är inräknad.

I förslaget föreslås att den befintliga förskolan på Valhallagatan med fyra avdelningar tas bort till förmån för tillskapande av ett torg som entré till Burgårdsparken. Avdelningarna föreslås i stället ersättas med fyra nya avdelningar i kvartersstaden. Kvartersstaden kommer generera ett behov av cirka 110 förskoleplatser vilket innebär ett behov av sex tillkommande förskoleavdelningar och cirka 200 grundskoleplatser. Tio förskoleavdelningar behöver därmed integreras i kvartersstaden. Området kompletteras även med en mindre grundskola för 380 elever med parallellstruktur då en större skola inte bedöms få plats trots att det vore bättre för grundskoleförvaltningens verksamhet.

Förslaget möter ytbehovet för Ullevis södra utrymningsväg. Längst i norr, närmast Ullevi, bibehålls dagens service- och produktionsyta för att säkerställa fortsatt funktion på Ullevi. Ett visst samnyttjande av dagens service- och produktionsyta strax över 10% för att möta grundskolans och förskolornas behov av friytor förutsätts, vilket bedöms hanterbart av Got Event. Vidare integrering av service- och produktionsytan har inte utretts i detta skede.

## Möjliga handlingsalternativ

Genom att analysera hur kvalitet, tidplan och ekonomi skulle kunna förbättras har det identifierats ett par förslag till möjliga handlingsalternativ som utvärderats grovt. Dessa handlingsalternativ innebär primärt avsteg från de antaganden som gjorts avseende befintlig verksamhet och presenteras nedan. Handlingsalternativen ska ses som möjliga kompletteringar till huvudalternativet som innebär en något förändrad inriktning för det fortsatta arbetet.

De handlingsalternativ som beskrivs i avsnitt 5 i rapporten, är:

- Möjligheten att integrera/reducera Ullevis service- och produktionsyta,
- Möjligheten för staden att, under en period, vara utan central badanläggning,
- Möjligheten att, under en period, vara utan en multiarena i drift,

## Programplan

Stadsledningskontoret kommer som följd av det fortsatta arbetets komplexitet och behov av samverkan mellan många aktörer organisera fortsatt arbete i form av ett samverkansprogram enligt en anpassad XLPM-modell.

Att driva arbetet i ett samverkansprogram enligt XLPM möjliggör för staden att nyttja stadens nämnder och styrelsernas uppdrag och kompetens på ett effektivt sätt samtidigt som en hög grad av samverkan systematiskt kan ledas mot gemensamma mål.

Samverkansprogrammets ingående projekt föreslås drivas i ordinarie linjeverksamhet men samordnas och samverkas inom ramen för programmet. Undantaget är att myndighetsfrågor inom den fysiska planeringen bedrivs inom ramarna för ordinarie process, nu kallad GEM-modellen, och enligt byggnadsnämndens reglemente.

Att projekten drivs i ordinarie processer i linjen innebär att följande aktörer blir viktiga i det fortsatta arbetet:

- Higab som byggherre och framtida fastighetsägare för den nya arenan, annexet och sporthallarna.
- Got Event som kommande driftsoperatör och contentprovider (innehållsleverantör) i den nya arenan, annexet och sporthallarna.
- Fastighetskontoret som markägare med ansvar för exploateringsekonomi.
- Stadsbyggnadskontoret som planmyndighet med ansvar att driva och samordna den fysiska planeringen.

Även andra förvaltningar och bolag kommer involveras i eller påverkas av arbetet, främst inom ramen för de projekt som drivs i linjen. Bland annat behöver idrotts- och föreningsförvaltningen analysera och förbereda hantering av konsekvenser av områdets programmering med bäring på deras verksamhet och ansvar, såväl utifrån utbyggnadsskede som efter färdigställande.

I och med att arbetet organiseras i ett samverkansprogram kommer efterfrågad projektplan i fortsättningen att hanteras som och kallas programplan. Programplanen svarar på hur arbetet i programmet *Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet* ska drivas i nästa fas – programdefinitionsfasen – för att svara på den inriktning som kommunstyrelsen fattat beslut om 2021-02-10. Programplanen är det övergripande dokumentet för detta ändamål.

Då programmet fortfarande befinner sig i ett tidigt skede, svarar Programplanen framför allt på hur programarbetet ska organiseras och innehåller en tidplan för nästa fas. Programplanen kommer vidareutvecklas och kontinuerligt revideras under det fortsatta arbetet.

## **Stadsledningskontorets bedömning**

Förslaget till hur evenemangsområdet kan utvecklas som lämnas i denna rapport befinner sig alltså i ett tidigt skede. Arbetet har genomförts på en övergripande nivå och det finns en mängd frågor som måste utredas vidare innan ett mer detaljerat lokaliseringsförslag kan presenteras. Stadsledningskontoret har därför tagit fram en programplan för det fortsatta arbetet med planeringen som kommer att vidareutvecklas och kontinuerligt revideras under det fortsatta arbetet.

För att få fortsatt framdrift i frågan bedömer stadsledningskontoret att kommunfullmäktige bör fatta ett inriktningsbeslut för det fortsatta planeringsarbetet. Stadsledningskontoret föreslår att inriktningsbeslutet utformas utifrån kontorets förslag, men har även pekat ut kompletterande handlingsalternativ ifall kommunfullmäktige vill arbeta in något av dessa i det fortsatta planeringsarbetet. Oavsett vilken inriktningsbeslut som kommunfullmäktige fattar så behöver ett slutligt genomförandebeslut tas senast i samband med beslut om att anta detaljplan. Inför ett sådant beslut avser

stadsledningskontoret återkomma med ett mer detaljerat underlag avseende tidplan, investeringsvolymerna med mera.

Ett beslut om fortsatt planeringsarbete i enlighet med förslaget medför att:

- Byggnadsnämnden påbörjar de processer och uppdrag som bedöms relevanta för områdets fysiska planering enligt PBL.
- Fastighetsnämnden påbörjar planering för genomförandet av utvecklingen av det berörda evenemangsområdet genom att ta fram en förstudie omfattande förutsättningar och konsekvenser utifrån ekonomi och genomförande.
- Higab AB tar inledningsvis fram en fördjupad förstudie för arenorna i nära samverkan med Got Event AB och övriga intressenter.
- Got Event AB genomför först en fördjupad behovs-, affärs- och marknadsanalys för arenabranschen som underlag för den fördjupade förstudien med målet att programmera en arena med optimal intjäningsförmåga inom ramarna för en kommunal affär.

Utöver dessa nämnder och styrelser kommer i första hand även; trafiknämnden, park- och naturnämnden, kretslopp och vattennämnden, lokalnämnden samt idrotts- och föreningsnämnden behöva avsätta resurser för att aktivt bidra i det kommande planprogrammet. Idrotts- och föreningsnämnden behöver särskilt analysera och förbereda hantering av konsekvenser av områdets programmering med bäring på deras verksamhet och ansvar.

Utgångspunkten i detta skede av programmet har varit befintlig nämnd- och förvaltningsstruktur. I samband med att ny nämndomorganiseringen träder i kraft kommer dessa uppdrag tillsammans med övrig verksamhet att flyttas över till relevant nämnd.

Magnús Sigfússon

Eva Hessman

Direktör Samhälle och omvärld

Stadsdirektör



## Yrkande från S, D, M, V, L, C särskilt yttrande KD angående ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet

### § 124, 0367/21

#### Beslut

Enligt yrkande från S, D, M, V, L och C:

1. Stadsledningskontoret får i uppdrag att ta fram ett förslag på hur evenemangsområdet kan utvecklas baserat på följande inriktning:
  - a) Ny multiarena som ersättning för Scandinavium samt ny hall/arena som ersättning för Lisebergshallen ska som huvudförslag ligga söder om Valhallagatan i anslutning till Svenska Mässan. Projektet ska samverka med Svenska Mässan för att få en optimal utformning av arenaanläggningen. Higabs pågående utredning om Valhallabadets kvalitéer ska tas i beaktande.
  - b) Ersättningshallar för Valhallas sporthallar ska ligga i anslutning till de två nya arenorna. Nya arenor och sporthallar ska samverkas med berörda idrottsaktörer samt större och mindre kulturarrangörer.
  - c) Området norr om Valhallagatan och söder om Nya Ullevi längs Mölndalsån ska bebyggas med kvartersstad med i huvudsak bostäder. Burgårdsparkens kvalitéer ska tas tillvara i det fortsatta planarbetet. Utrymmesvägarna för Ullevi ska säkerställas.
  - d) Förslaget att bygga ett nytt köpcenter i området utgår. Marken där Scandinavium idag ligger bör istället utvecklas med blandstadsbebyggelse.
  - e) De framtida arenorna ska drivas i kommunal regi.
  - f) I projektet ska det eftersträvas att finansieringen består av byggrätter. Möjligheten till externa finansiärer ska värderas för att stadens åtagande och risk ska kunna delas med andra aktörer, men Göteborgs Stad ska ha rådighet över arenorna.
2. Stadsledningskontoret får i uppdrag att ta fram en projektplan, inklusive en tidsplan, för hur arbetet med stadsutveckling i evenemangsområdet ska organiseras. Förslaget ska inkludera finansiering, placering och utbyggnad av arenor.
3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att tillsätta en politisk referensgrupp för att följa processen. I referensgruppen ska alla kommunfullmäktiges partier ingå.
4. Kommunstyrelsen får i uppdrag att tillsätta en politisk styrgrupp för att styra och leda projektet. I styrgruppen ingår de partier som är en del av denna överenskommelse.

#### Tidigare behandling

Bordlagt den 27 januari 2021, § 82.

## Handlingar

Yrkande från S, D, M, V, L och C samt särskilt yttrande från KD den 9 februari 2021.

Yrkande från MP den 5 februari 2021.

Tilläggsyrkande från MP den 5 februari 2021.

Yttrande från SD den 9 februari 2021.

## Yrkanden

Ordföranden Axel Josefson (M), Martin Wannholt (D) och Jonas Attenius (S) yrkar bifall till yrkande från S, D, M, V, L och C den 9 februari 2021 och avslag på yrkande från MP den 5 februari 2021 och tilläggsyrkande från MP den 5 februari 2021.

Karin Pleijel (MP) yrkar bifall till yrkande från MP den 5 februari 2021 och tilläggsyrkande från MP den 5 februari 2021 och avslag på yrkande från S, D, M, V, L och C den 9 februari 2021.

## Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena med undantag av tilläggsyrkandet från MP och finner att det egna m.fl. yrkande bifallits.

Ordföranden ställer herefter propositioner på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från MP och finner att det avslagits. Omröstning begärs.

## Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för avslag och Nej för bifall till tilläggsyrkandet från MP.”

Blerta Hoti (S), Axel Darvik (L), Martin Wannholt (D), Hampus Magnusson (M), Marina Johansson (S), Jessica Blixt (D), Emmyly Bönfors (C), Jonas Attenius (S) och ordföranden Axel Josefson (M) röstar Ja (9).

Karin Pleijel (MP) röstar Nej (1).

Daniel Bernmar (V), Grith Fjeldmose (V) och Jörgen Fogelklou (SD) avstår från att rösta (3).

## Protokollsanteckningar

Jörgen Fogelklou (SD) deltar inte i beslutet.

Elisabet Lann (KD) antecknar som yttrande en skrivelse den 9 februari 2021.

Jörgen Fogelklou (SD) antecknar som yttrande en skrivelse från den 9 februari 2021.

## Reservation

Karin Pleijel (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.



## Protokollsutdrag skickas till

Stadsledningskontoret

### Dag för justering

2021-03-03

### Vid protokollet

#### Sekreterare

Mathias Sköld

#### Ordförande

Axel Josefson

#### Justerande

Daniel Bernmar



# Slutrapport

---

## Ny Arena och stadsutveckling i evenemangsområdet

## Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-10 § 124 att ge stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag på hur evenemangsområdet kan utvecklas baserat på ett antal fastställda inriktningar. Stadsledningskontoret fick även i uppdrag att fram en projektplan, inklusive en tidsplan, för hur arbetet med stadsutveckling i evenemangsområdet ska organiseras. Förslaget ska inkludera finansiering, placering och utbyggnad av arenor. Föreliggande ärende utgör stadsledningskontorets återrapportering i båda dessa uppdrag.

Stadsledningskontorets förslag innebär att en ny multiarena placeras söder om Valhallavägen. Här ryms även sporthallarna, ersättningen av Lisebergshallen samt en potentiell expansionsyta för Svenska Mässan. Ytorna norr om Valhallavägen omvandlas enligt förslaget till kvartersstad samt ett skolkvarter för att hantera det tillkommande behovet av grundskoleplatser. Förslaget innebär att ett nytt centralbad byggs på annan plats i staden. Området kan dock kompletteras med ett centralbad, men på bekostnad av exploateringsintäkter.



# Innehåll

Sammanfattning .....	2
Innehåll.....	1
1. Inledning.....	4
1.1. Disposition och läsanvisning.....	4
1.2. Uppdrag.....	4
1.3. Återrapportens leveranser.....	5
1.4. Osäkerhetsfaktorer vid studier i tidiga skeden .....	5
1.5. Genomförande av kommunstyrelsen uppdrag.....	6
2. Förutsättningar och ingångsvärden.....	7
2.1. Uppdragets inriktning för utformning av området .....	7
2.2. Grundantaganden för programmering av området .....	7
2.3. Planeringsförutsättningar.....	8
2.4. Befintlig verksamhet .....	13
2.5. Kravställning på framtida Arenor och Hallar .....	17
3. Förslag till hur evenemangsområdet kan utvecklas.....	19
3.1. Beskrivning av förslaget på hur området kan utvecklas.....	19
3.2. Förslagets konsekvenser.....	21
4. Analys av placering av Centralbadet i evenemangsområdet .....	35
4.1. Centralbadets placering i området .....	35
4.2. Konsekvenser vid placering av Centralbadet i området .....	35
5. Möjliga handlingsalternativ.....	39
5.1. Möjligheten att integrera/reducera Ullevis service- och produktionsyta.....	39
5.2. Möjligheten för staden att vara utan central badanläggning.....	41
5.3. Möjligheten att vara utan en multiarena i drift.....	41

# 1. Inledning

I denna slutrapport presenteras ett förslag på hur evenemangsområdet kan utvecklas med utgångspunkt i den inriktning Kommunstyrelsen gav i sitt beslut 2021-02-10 tillsammans med förslagets konsekvenser. Förslaget bygger på den kunskap och erfarenhet som finns tillgänglig i detta tidiga skede av arbetet innan alla nödvändiga utredningar är genomförda och ska därmed ses som en initial inriktning och bedömning av potential.

Vad gäller organisering av fortsatt arbete och tidplan genomförande av förslaget besvaras de frågeställningarna i programplanen<sup>1</sup>.

## 1.1. Disposition och läsanvisning

I kapitel 1 och 2 presenteras uppdraget samt de förutsättningar och ingångsvärden som påverkar hur evenemangsområdet kan utvecklas baserat på den kunskap och erfarenhet som finns tillgänglig i detta tidiga skede av arbetet.

I kapitel 3 presenteras förslaget på hur evenemangsområdet kan utvecklas som arbetets fram med utgångspunkt i kommunstyrelsen inriktning och andra förutsättningar samt en konsekvensanalys av förslagets innebörd och effekter.

Parallellt med uppdraget att ta fram ett förslag på hur evenemangsområdet kan utvecklas har Idrott- och föreningsnämnden kompletterat sin lokaliseringsstudie för Nytt Centralbad med lokalisering i evenemangsområdet. Därför följer i kapitel 4 en analys av vilka konsekvenser en placering av nytt Centralbad i evenemangsområdet skulle få på evenemangsområdets möjliga utveckling.

Avslutningsvis presenteras i kapitel 5 en analys av tre identifierade möjlighetsalternativ för att korta tidplanen och/eller förbättra ekonomin vid genomförandet av förslaget.

### Definitioner

För att skapa läsbarhet behöver en rad funktioner/anläggningar namnges kort och koncist i rapporten. Det rör framför allt benämningen av arenor och sporthallar. I slutrapporten har följande benämningar valts:

- Ersättningsarenan för Scandinavium kommer i rapporten benämnas ***Arenan***.
- Ersättningsarenan för Lisebergshallen kommer i rapporten benämnas ***Annexet***.
- Ersättningshallar för Valhalla sporthallar kommer i rapporten benämnas ***Sporthallar***.

Där samtliga funktioner/anläggningar ovan omnämns i rapporten används begreppet ***arenaparken*** som då omfattar både Arenan, Annexet och Sporthallarna.

## 1.2. Uppdrag

Den 10 februari 2021 fattade kommunstyrelsen enligt ett yrkande från S, D, M, V, L och C beslut om att ge Stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag på hur evenemangsområdet kan utvecklas baserat på följande inriktning:

- a. Ny multiarena som ersättning för Scandinavium samt ny hall/arena som ersättning för Lisebergshallen ska som huvudförslag ligga söder om

---

<sup>1</sup> Då Stadsledningskontoret avser organisera det fortsatta arbetet som ett samverkansprogram enligt en anpassad XLPM-modell kommer den projektplan som efterfrågats i Kommunstyrelsen uppdrag 2021-02-10 att kallas för programplan.

Valhallagatan i anslutning till Svenska Mässan. Projektet ska samverka med Svenska Mässan för att få en optimal utformning av arenaanläggningen. Higabs pågående utredning om Valhallabadets kvalitéer ska tas i beaktande.

- b. Ersättningshallar för Valhallas sporthallar ska ligga i anslutning till de två nya arenorna. Nya arenor och sporthallar ska samverkas med berörda idrottsaktörer samt större och mindre kulturarrangörer.
- c. Området norr om Valhallagatan och söder om Nya Ullevi längs Mölndalsån ska bebyggas med kvartersstad med i huvudsak bostäder. Burgårdsparkens kvalitéer ska tas tillvara i det fortsatta planarbetet. Utrymmesvägarna för Ullevi ska säkerställas.
- d. Förslaget att bygga ett nytt köpcenter i området utgår. Marken där Scandinavium idag ligger bör i stället utvecklas med blandstadsbebyggelse.
- e. De framtida arenorna ska drivas i kommunal regi.
- f. I projektet ska det eftersträvas att finansieringen består av byggrätter. Möjligheten till externa finansiärer ska värderas för att stadens åtagande och risk ska kunna delas med andra aktörer, men Göteborgs Stad ska ha rådighet över arenorna.

Stadsledningskontoret fick även i uppdrag att ta fram en projektplan, inklusive en tidplan, för hur arbetet med stadsutveckling i evenemangsområdet ska organiseras. Förslaget ska inkludera finansiering, placering och utbyggnad av arenor.

För att styra uppdraget fattade kommunstyrelsen beslut om att tillsätta en politisk referensgrupp och en politisk styrgrupp.

### **1.3. Återrapportens leveranser**

Kommunstyrelsen har gett Stadsledningskontoret två uppdrag:

- Ta fram ett förslag på hur evenemangsområdet kan utvecklas baserat på kommunstyrelsen inriktning i beslutet från 2021-02-10. Förslaget ska omfatta förslag till lokalisering, utbyggnadsordning och finansiering.
- Ta fram en projektplan som beskriver hur det fortsatta arbetet ska organiseras. Projektplanen ska innehålla en tidplan.

Denna slutrapport beskriver förslaget på hur evenemangsområdet kan utvecklas, utifrån den kunskap som finns tillgänglig i detta tidiga skede. I denna slutrapport beskrivs ett övergripande förslag till lokalisering, en utbyggnadsordning samt en analys av de ekonomiska konsekvenserna som förslaget ger både vad gäller exploateringsekonomi, investeringsekonomi och driftsekonomi. Tillsammans ger de tre perspektiven en bild av vilka samlade investeringsbehov som förslaget för med sig.

Stadsledningskontoret kommer som följd av det fortsatta arbetets komplexitet och behov av samverkan mellan många aktörer organisera fortsatt arbete i form av ett samverkansprogram enligt en anpassad XLPM-modell. Därför kommer efterfrågad projektplan framåt att hanteras som och kallas programplan. Programplanen är en separat leverans som beskriver hur arbetet ska organiseras övergripande och omfattar även en tidplan för nästa fas i programarbetet.

### **1.4. Osäkerhetsfaktorer vid studier i tidiga skeden**

Förslaget till hur evenemangsområdet kan utvecklas som lämnas i denna rapport befinner sig i ett tidigt skede. Programmet har arbetat på en övergripande nivå och det finns en

mängd frågor som måste utredas vidare innan ett mer detaljerat lokaliseringsförslag kan presenteras.

I nästa fas i arbetet behöver kunskapsläget fördjupas. Både vad gäller områdets förutsättningar, påverkan på befintlig verksamhet samt programmering och konfiguration av arenor och sporthallar. Det skapar förutsättningar att ta fram ett mer detaljerat förslag till hur området kan utvecklas för att möta den vision som finns om att området ska bidra till att stärka Göteborg som en hållbar evenemangsstad samtidigt som området utvecklas till en levande stadsdel som knyter ihop centrala staden med Gårda.

Bilder och skisser som presenteras i rapporten ska ses som inspiration och samtliga beräkningar som tidiga indikationer.

## **1.5. Genomförande av kommunstyrelsens uppdrag**

Arbetet med att svara på uppdraget från kommunstyrelsen har bedrivits i programform. Programmets arbetsgrupp har varit bemannad med representanter från Got Event, Higab, Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Idrott och föreningsförvaltningen samt Stadsledningskontoret som haft programledarrollen.

Programmet har arbetat fram ett förslag för hur området kan utvecklas i en iterativ process, där respektive aktör i arbetsgruppen bidragit med kunskap och underlag in i den gemensamma leveransen som byggt och fördjupats under arbetets gång.

Arbetet har inneburit att en rad andra aktörer än programmets arbetsgrupp, både inom staden och med externa aktörer, bidragit i arbetet. Detta i syfte att säkra att programmets förslag för hur evenemangsområdet kan utvecklas är belyst och underbyggt i den mån det är möjligt i detta tidiga skede. Bland annat har arbetet skett i nära samverkan med Svenska Mässan.

Övriga aktörer som involverats i detta tidiga skede av programmet är Länsstyrelsen, Trafikverket, Trafikkontoret, Park och Naturförvaltningen, Lokalförvaltningen, Förvaltningen Kretslopp och Vatten, Göteborg Energi samt Göteborg & Co. Det har även skett en viss grad av samverkan med intressenter som har pågående verksamhet i området idag.

## 2. Förutsättningar och ingångsvärden

### 2.1. Uppdragets inriktning för utformning av området

Uppdraget från Kommunstyrelsen från 2021-02-10 omfattar ett förslag till inriktning som har direkt påverkan på hur området kan utformas för att önskade funktioner ska rymmas i området. Inriktningen innebär att:

- Den nya Arenan och Annexet som huvudförslag ligga söder om Valhallagatan i anslutning till Svenska Mässan.
- Sporthallarna ska ligga i anslutning till Arenan och Annexet söder om Valhallagatan
- Higabs pågående utredning om Valhallabadets kvalitéer<sup>2</sup> ska tas i beaktande
- Området norr om Valhallagatan och söder om Nya Ullevi längs Mölndalsån ska bebyggas med kvartersstad med i huvudsak bostäder
- Burgårdsparkens kvalitéer ska tas tillvara i det fortsatta planarbetet
- Utrymmesvägarna för Ullevi ska säkerställas
- Marken där Scandinavium idag ligger bör utvecklas med blandstadsbebyggelse
- Förslaget att bygga ett nytt köpcenter i området utgår
- I projektet ska det eftersträvas att finansieringen består av byggrätter

### 2.2. Grundantaganden för programmering av området

Utöver att uppdraget ger en inriktning har programmet identifierat att det finns ett antal antaganden och beroenden, framför allt med bäring på befintlig verksamhet, som också får påverkan på hur området kan utformas.

Dessa grundantaganden innebär i korthet att:

- Scandinavium behöver stå kvar tills att ersättningsarena är på plats i syfte att säkra att Staden under utbyggnadstiden kan tillhandahålla en större inomhusarena för sport- och kulturevenemang. Bedömningen är att tillgången till Scandinavium under utbyggnadstiden är viktig både för nuvarande hyresgäster och för Göteborg som evenemangsstad.
- Området även efter utbyggnad ska innehålla de service- och produktionsytor som behövs för att säkra Ullevis fortsatta funktion och publikkapacitet. Bedömningen idag är att ytan fyller en viktig funktion, och fortsatt behöver kunna möta behoven rörande säkerhet, produktion och evenemang. Om ytan inte kan möta behoven innebär det en risk för att nuvarande evenemangsutbud blir signifikant påverkat, exempelvis kan inte stora konserter eller internationella mästerskap genomföras på Ullevi. Med inskränkta funktioner skulle även den nya Arenans möjliga utbud påverkas.
- Valhallabadet behöver stå kvar till dess att ett ersättningsbad är utbyggt och i drift för att svara mot Stadens behov av lokal- och centralbad. Bedömningen är att staden har brist på vattenyta (sim- och badanläggningar) där Valhallabadet står för en viktig kapacitet som staden har svårt att vara utan.

---

<sup>2</sup> Utredningen avser Valhallabadets kvalitéer i form av teknik och ekonomi

## 2.3. Planeringsförutsättningar

### 2.3.1. Läge, markgöförhållanden etc.

I utredningsområdet som omfattar 15 hektar är Valhallagatan huvudstråket i öst-västlig riktning som kopplar området över Mölndalsån mot Gårda. På gångavstånd ligger Korsvägen som en nod för kollektivtrafik.

Inom området ligger flera byggnader och anläggningar för evenemang, elit- och breddidrott. Området omfattar även kultur- och parkmiljön kring Stora Katrinelund landeri som i söder övergår i Burgårdsparken. Mölndalsåns västra slänt avgränsar området mot öster. Längst i norr finns service- och produktionsytor för Ullevi.



Figur 1: Bild över utredningsområdet

### Planförhållanden

Gällande översiktsplan för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Området pekas i förslag till ny översiktsplan ut som evenemangsområde samt som del av stads kärnan (se figur 1).

Evenemangsområdet har ett huvudsakligt innehåll av idrottsanläggningar men även mässor, utbildning, hotell och kontor.

Målsättningen är att skapa en väl integrerad stadsdel där evenemang och vardagsliv får bästa möjliga förutsättningar att utvecklas

och samverka. Eventuell bebyggelse av bostäder behöver ske i relation till en redan existerande brist på samhällsservice i form av förskola och skola i området.



Figur 22: Utdrag ur förslag till ny översiktsplan

För området gäller flera stadsplaner och detaljplaner vars genomförandetid gått ut.

Öster om utredningsområdet pågår ett för tillfället vilande *programarbete för Gårda*. Avsikten med programmet är bland annat att förtäta, skapa en stadsdel som är levande över dygnet, skapa möjligheter till en god kollektivtrafik samt förbättra kopplingen av stadsdelen till omgivningen. I nära anslutning till utredningsområdet pågår dessutom 3 detaljplaner:

- *Detaljplan för Svenska Mässan* – Pröva uppförande av ett nytt höghus mot Korsvägen samt ny entrén/foajén mot Skånegatan.
- *Detaljplan för spårväg i Engelbrektsgatan* – Möjliggöra byggnation av Engelbrektslänken, ny spårväg mellan Södra vägen och Skånegatan.
- *Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan* – Förtäta för att åstadkomma ett varierat utbud av funktioner, kvaliteter och mångfald.

### 2.3.2. Markförutsättningar

Området utgörs av relativt plan lermark samt ett kuperat område med berg i dagen som ställvis överlagras av postglacial sand i Burgårdsparken, och även under Scandinavium

går berget upp i dagen. Inom lerområdena består jordlagerföljden i stora drag av 0,5–2 m fyllnadsmaterial överst och därunder torrskorpelera (0,5–1 m), vilken följs av en lös lera som inom delar av området är gyttjig i de övre 3–8 m. Under leran vilar ett 0–25 m mäktigt friktionsjordlager med varierande fasthet innan berget tar vid.

Lermäktigheterna varierar från över 40 m vid Mölndalsån och Valhallabadet med minskande djup mot områdena med berg i dagen. Det innebär att underliggande berg sluttar relativt brant och släntberg kan förekomma. Leran i området är mycket sättningkänslig och eventuellt med pågående sättningar. Vid Scandinavium och däromkring har stora sättningar bildats genom åren på grund av tidigare grundvattensänkning till följd av inläckage till en teletunnel och även ytlig utdränning till ledningar. Området mot Mölndalsån omfattas av en befintlig detaljerad stabilitetsutredning, vilken visar på tillfredställande stabilitet mot ån.

### **2.3.3. Skyfall och högt vatten**

Längs med Mölndalsån finns det risk för översvämning och höga vattenstånd.

*Skyfall* - Mindre områden med vatten ställer sig inom området, främst vid Levgrensvägen och öster om Valhallabadet i anslutning till Mölndalsån. Det behöver göras en utredning i planprogramarbetet för att utreda hur exploateringen påverkar skyfallssituationen.

*Högt vatten* - Stora delar av området påverkas av högt vatten från Mölndalsån. Planeringsnivåer för området är följande:

- Samhällsviktig anläggning + 4,2
- Byggnad och byggnadsfunktion + 3,2
- Framkomlighet + 2,8
- Det pågår en utredning kring reglering av Mölndalsån. Om det skulle bli aktuellt kan planeringsnivåerna minskas.

*Dagvatten* - Mölndalsån är en känslig recipient och klassad med Miljö kvalitetsnormer. Dagvattnet kommer behöva genomgå enklare rening och det är också viktigt att inte försämra kvaliteten i vattendraget. En riktlinje i detta skede är att avsätta 5 % av planområdet för dagvattenanläggningar, då dagvattnet eventuellt kommer behöva renas i flera steg innan det kan släppas till Mölndalsån. Mölndalsån är också ett markavvattningsföretag, vilket innebär att flödet i ån inte får förändras. Det kan bli aktuellt för Kretslopp och vatten att avsätta en yta inom planområdet för att fördröja dagvattnet innan det avleds till Mölndalsån. Dagvattensituationen behöver utredas i planprogramsskedet.

### **2.3.4. Natur och rekreation**

Burgårdsparken är en stadsdelspark på ca tre hektar som ligger i anslutning till området. Parken ligger dold bakom byggnaderna längst Skånegatan. Mitt i parken är landskapet som högst med stor nivåskillnad mot den låglänta ytan vid Mölndalsån.

I närområdet finns brist på allmänna parker och naturområden. Besökstrycket på Burgårdsparken är högt och med ytterligare exploatering kommer det att öka än mer. Storleksmässigt kan Burgårdsparken fungera som en stadsdelspark, men innehåller samtidigt inte de sociotopvärden som är kopplade till detta. Tillgängligheten sett från öster är bristfällig då det enbart går att nå Burgårdsparken via Levgrensvägen och

Valhallavägen. Ingen direkt gång- och cykelförbindelse finns över ån, utan här samsas cyklisterna och bilisterna.

Stråket längs Mölndalsån är en viktig tillgång både utifrån rekreation och utifrån naturvärdessynpunkt. Den ekologiska kantzonen bidrar till hantering av höga vattenflöden och den behöver bevaras och utvecklas som ett viktigt blågrönt stråk.

Vattenkvaliteten i Mölndalsån har historiskt sett varit mycket dålig på grund av utsläpp från industrier. I dagsläget är vattnet i aktuellt område måttligt näringsrikt. Mölndalsåns ekologiska status bedöms som måttlig och får inte försämrats av exploateringen i området.

En naturvärdesinventering för såväl Mölndalsån som Burgårdsparken bör göras för att se till status på tidigare påträffade arter samt eventuella förekomster av naturvärden i parken. I den fortsatta planeringen är det även viktigt att studera möjligheter att utveckla å-stråket och Burgårdsparken samt beakta omgivningens behov av grönområden. En utveckling i Gårda mot mer av blandstad med bostäder innebär ökat behov av bostadsnära grönområden som inte kan tillgodoseas inom Gårda.

### **2.3.5. Strandskydd**

I stråket längs Mölndalsån gäller inte strandskydd idag, men strandskyddet återinträder vid upphävande av stadsplaner/detaljplaner. För att möjliggöra ny bebyggelse inom området så måste därför del av strandskyddet upphävas. För detta krävs särskilda skäl. Det särskilda skälet i detta fall är att marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskydd kommer inte kunna upphävas för den del av området närmast Mölndalsån som idag är allmänt tillgänglig. Strandskyddet utgör risk för att endast en begränsad utbyggnad i området är möjlig. I den fortsatta planeringen krävs dialog med länsstyrelsen kring detta.

Möjligheterna att samnyttja de produktions- och serviceytorna som krävs vid större evenemang med nya friytorna som komplement till befintliga parker och grönområden behöver studeras vidare i den fortsatta planeringen.

### **2.3.6. Kulturmiljö, fornlämningar**

Området har anor från 1600-talet när landeriet Stora Katrinelunds nämns för första gången. Burgårdsparken anlades på 1820-talet. Flera skolbyggnader tillkom väster om Burgårdsparken under 1930- och 1940-talen. Valhallabadet stod klart 1956 och Valhalla IP flyttade under 1960-talet till sin nuvarande plats. Under 1970-talet uppfördes Scandinavium samt Valhallabadets sporthall.

Miljön kring Stora Katrinelunds landeri, byggnaderna och del av parken söder om är ett statligt byggnadsminne sedan 1973 som kommunen inte har rådighet över. Anslutande område mellan Fabriksgatan, Vädursgatan och Underåsgatan samt Mölndalsån omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Gårda och det området sträcker sig ett bra stycke in på Mölndalsåns västra strandsida. I Göteborgs Stads kunskapsunderlag Moderna Göteborg – Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse uppmärksammas Scandinavium och Valhallabadet som det typiska och unika från sin tid. Valhallabadet fick en bronsmedalj vid OS i London 1948 då arkitektur var en gren i olympiaden.

Fornlämningar förekommer inom området vid Stora Katrinelunds landeri (Göteborg 158:1) och nordost om Norska Sjömanskyrkan (Göteborg 474).



I den fortsatta planeringen måste hänsyn tas till riksintressen och byggnadsminnet Stora Katrinelund. Även Valhallabadet bör studeras vidare, trots att ett bevarande av hela eller delar av byggnaden utesluter en placering av arenaparken här. Det bör här uppmärksammas att riksintresset Gårdas gräns sträcker sig in på Mölndalsåns västra strandsida, och att det föreligger ett visuellt sammanhang med Stora Katrinelunds ägor och Burgårdsparken som sträcker sig utmed en höjdrygg ner mot Valhallagatan. Länsstyrelsens bedömning är idag att utifrån de underlag som finns idag, att det inte bör finnas risk för påtaglig skada på riksintresset för Gårda. Däremot kan det finnas risk för påtaglig skada på riksintresset för Göteborgs innerstad där Landerierna ingår. Enligt länsstyrelsens uppfattning ingår hela Burgårdsparken i riksintresset. Denna fråga måste studeras i det fortsatta planeringsarbetet.

### **2.3.7. Sociala förutsättningar**

Området består av storskaliga solitära anläggningar för evenemang och idrott och flertalet skolor som bidrar till stråk och allmänna ytor. Burgårdsparken och stråket längs med ån är de allmänna ytor som finns inom området, men parken är något undangömd och på grund av stora nivåskillnader är den också i vissa delar otillgänglig. Området idag består av utbildningscentrum, förskolor, biograf och Katrinelunds landeri.

Närmast Mölndalsån är ett område inhägnat och används idag vid evenemangstillfällen. Närmare Valhallagatan ligger Valhalla IP, som även den har ett avskiljande stängsel mot Burgårdsparken och Mölndalsån. Stängslen bidrar till otrygghet i området och gör att spontana kopplingar i öst-västlig riktning uteblir.

Inom området finns inga bostäder och kontrasten till intilliggande Gårda och den täta stadsbebyggelsen på andra sidan Skånegatan är stor. Anläggningar för breddidrott och rekreation bidrar till vardagslivet, men på grund av områdets storskalighet och inhägnade ytor samt utbildningscentrens öppettider upplevs hela området som en barriär mellan de omgivande stadsdelarna och otryggt att passera nattetid. Frågan kring hur arenaområdet kan bli en levande och trygg stadsdel och inte bara levande då det är evenemang, är en viktig fråga att studera i det fortsatta arbetet. Det handlar bland annat om att koppla stadsdelen bättre till omgivande stadsdelar, blandstadsfunktioner med mera

### **2.3.8. Trafik och mobilitet**

Evenemangsområdet är i den västra delen väl försörjt med kollektivtrafik genom flera spårvagnslinjer på Skånegatan med hållplatser vid Lisebergs station (pendeltåg), Liseberg, Korsvägen, Scandinavium och Ullevi södra. Vidare planeras för busstrafik på Fabriksgatan genom Gårda. 2026 öppnar även västlänken och station Korsvägen. Genom eller direkt öster om evenemangsområdet saknas idag kollektivtrafik.

Till fots eller med cykel nås området via gång- och cykelvägen längs Mölndalsåns västra sida eller via Skånegatan/Valhallagatan. Cykelvägen längs Mölndalsån är en viktig länk för cykelpendlingen i nord-sydlig riktning. Tvärgående cykelstråk från den cykelvägen finns längs Levgrensvägen, Valhallagatan och Örgrytevägen. Det finns även möjligheter att promenera förbi Filmstaden Bergakungen, via actionparken och därifrån norrut mot Levgrensvägen eller söderut mot Valhallagatan.

Mellan gång- och cykelstråket längs Mölndalsån och actionparken saknas dock funktionell gång- eller cykelanslutning vilket är en tydlig svaghet för området. En bro över Mölndalsån i Blekealléns förlängning, med riktning mot Engelbrektsgränd, hade tillfört området betydligt förbättrad tillgänglighet.

Utredningsområdet har sin huvudsakliga fordonstrafikförsörjning via Skånegatan. Det går även att nå området från Gårda, via broar över Mölndalsån i Levgrensvägens och Valhallagatans förlängningar. Att ta sig från området är med nuvarande och planerad trafiklösning enklast via Skånegatan och norrut via Ullevigatan, då Korsvägens utformning inte medger trafik från Skånegatan mot Örgrytevägen. Från Örgrytevägen kan gods på lastbil tas in i Svenska Mässan via en lastgata som löper genom Svenska Mässans byggnad och ansluter Valhallagatan mellan Valhallabadet och Scandinavium.

Flera större parkeringsanläggningar finns inom gångavstånd från utredningsområdet, där särskilt Ullevigaraget, Hedens olika parkeringsytor, Tomteгатans P-hus och P-hus Focus försörjer området. Inom utredningsområdet finns en större parkeringsyta vid Valhalla IP som sannolikt behöver ersättas.

### **Påverkan på E6 med mera**

Trafikverket har tagit fram en Åtgärdsvalstudie (ÅVS) för E6an. I den framgår bland annat åtgärder som vidtagits av Göteborgs Stad och Trafikverket och vad som är på gång. Trafiken på Örgrytevägen kommer att förändras efter att Örgrytemotet byggts upp igen. Buss och spårvagn kommer att prioriteras ytterligare vilket förväntas innebära att viss trafik som idag använder Örgrytemotet i stället kommer att använda Kallebäcksmotet och Ullevimotet i större utsträckning. Denna delvisa omstrukturering medför att även Ullevimotet får en delvis ändrad funktion i och med att motet tydligare pekas ut som huvudstråket in mot Göteborgs centrala delar. För att belastningen på E6 inte ska öka ytterligare är det viktigt att trafikallsträngen i framför allt Gårda, men även i hela centrala Göteborg, begränsas.

Till följd av den höga trafikbelastningen på E6 genom Göteborg, på grund av de höga utsläppsnivåerna från denna trafik och för att det ska gå att nå de mål om minskad fordonstrafik och klimatpåverkan som anges i Göteborgs miljö- och klimatprogram, bör inte biltrafikgenereringen från aktuellt område öka. I stället behöver de privata resorna med bil (alltså till och från arbete, skola, fritidsaktivitet, handel, hem, m.m.) till och från detta område minska, särskilt under de mest belastade timmarna av dygnet. Av dessa anledningar bör inte mängden parkeringsplatser för besöksnäring och verksamheter i området tillåtas öka.

#### **2.3.9. Störningar med mera**

Evenemang på Ullevi kan skapa störningar i form av ljus och ljud för bostäder. Det finns inga riktvärden för buller vid evenemang. Frekvensen är viktig vid bedömningen av störning. Ljus- och ljudstörningar får studeras i den fortsatta planeringen.

Det finns mindre förorenade områden inom utredningsområdet. Markmiljöundersökning behöver göras i den fortsatta planeringen.

#### **2.3.10. Övrigt**

Det finns skyddsobjekt inom området som måste tas hänsyn till. Huruvida det finns anläggningar för totalförsvaret får utredas i det fortsatta arbetet. Utrymmen behövs för utrymning av arenor samt serviceytor.

Det finns en stor avloppsledning längs med Mölndalsån på 4 meterdjup (-2.2). Den kommer med stor sannolikhet behöva flyttas i samband med exploateringen. Det finns

även en fjärrkyleanläggning med tillhörande pumpstation i den norra delen av utredningsområdet.

## **2.4. Befintlig verksamhet**

Nedan ges en kortare introduktion till de funktioner som finns i och i nära anslutning till området och därmed påverkas av programmets genomförande.

### **2.4.1. Scandinavium**

Scandinavium byggdes 1971 i samband med Göteborgs 350-årsfirande. Arenan som från början ritades av Poul Hultberg och har genomgått större upprustningar; 1990 då det byggdes en ny entré, restaurang, kontor och loger, 2001 när det byggdes ny isbana och VIP-lounge samt 2006 då arenan målades om och fick ny ljussättning. 2017 förbättrades bland annat tillgängligheten och en ny restaurang byggdes. Sedan 1999 har Scandinavium haft Got Event som driftsoperatör. Idag ägs fastigheten av Higab.

Scandinavium har en publikkapacitet vid sportevenemang på ca. 12 000 personer. Vid musikevenemang är publikkapaciteten ca. 14 000 personer. Utöver arenarummet finns två konferenslokaler med kapacitet för 30 respektive 50 personer. Det finns hyresgäster i form av ett tiotal restauranger och kiosker verksamma i byggnaden. Arenan används idag huvudsakligen till sportevenemang och konserter.

Tidigare utredningar har konstaterat att Scandinavium är ålderstigen och har tappat attraktivitet på marknaden vilket innebär att den har svårt att stå sig i konkurrensen mot nyare arenor, tappar bokningar och därmed också intäkter.<sup>3</sup> Däremot konstateras att Scandinavium fortfarande fungerar väl som arena för sportevenemang med bland andra Frölunda Hockey som frekvent hyresgäst.

### **2.4.2. Valhallabadet**

Valhallabadet är som beskrivs i planeringsförutsättningarna ovan klassad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Anläggningen är byggd och konstruerad enligt den tekniska standard som gällde på 1950-talet då anläggningen uppfördes, och uppfyller i många fall inte dagens krav gällande exempelvis konstruktion, energieffektivitet och användning. Valhallabadet ska idag ses som en motionsanläggning då anläggningen inte möter de krav som ställs på en elitplanläggning.

Higab, anläggningens fastighetsägare, har gjort bedömningen att anläggningen även med avsevärda investeringar och underhållsåtgärder inte kan jämföras med en ny badanläggning vad gäller komfort såsom värme, ventilation och övriga tekniska installationer samt moderna funktionskrav i tillgänglighet osv.

### **2.4.3. Valhalla Sporthallar**

Områdets befintliga sporthallar (A, B och C-hall) byggdes 1965. De används idag huvudsakligen av breddidrott. Aktiviteterna i hallarna har betoning på träning och seriespel men även cuper och mindre evenemang inom en vid bredd av olika idrotter, men huvudsakligen handboll och innebandy. Den används också för handikappidrott, motions- och skolverksamhet och utställningar. Anläggningen är också en viktig resurs vid genomförande av större evenemang på Scandinavium.

---

3 Dnr 1149-18, Marknadsanalys

Anläggningen som ägs av Higab bedöms idag som omodern, med stora investeringsbehov. Hallarna har inga serviceytor i form av ex. WC och restauranger/kiosker. Sporthallarna har fasta hyresgäster i Örgryte Brottarförening och Karateklubben Samurai-Dojo.

Anläggningen består av totalt tre hallar. Endast A-hallen har åskådarplatser med en maxkapacitet på 450 personer. Utöver dessa finns omklädningsrum samt ett mindre mötesrum som hyrs ut vid arrangemang. Anläggningen är öppen från tidig morgon till sen kväll och hyrs ut till breddidrotten via Idrott och föreningsförvaltningens bokningssystem.

2019 (senaste normalt verksamhetsår för jämförelse) var A-hallen bokad 3 014 timmar. Medräknat övriga hallar var anläggningen bokad totalt 9 904 timmar. Av den totala uthyrningstiden stod skolidrott för runt 35 % där merparten bokas av 8–10 skolor och totalt var det 25 av stadens skolor som använde hallarna under 2019. Den totala beläggningen 2019 i Valhallas samtliga sporthallar var 2019 69 %.

#### **2.4.4. Wallenstamshallen**

Den isrink som idag finns i området är en anläggning som ägs av Higab och drivs av Got Event som huvudsakligen använd till träning och seriespel. Framst rör det ishockey, konståkning, hockeybockey och skolverksamhet. Det kan även förekomma cuper och mindre evenemang. Den största målgruppen är ungdomar men det förekommer även seniorverksamhet. Anläggningen kan också vara en resurs vid genomförande av större evenemang på Scandinavium.

Anläggningen byggdes på 1980-talet och är belägen mellan Valhalla sporthallar och Scandinavium. Den består av en isrink med mindre läktare. Den bedöms idag omodern och möter inte kraven som ställs på moderna ishallar, med investeringsbehov. Hallarna har inga serviceytor i form av ex. WC och restauranger/kiosker. Hallen har idag ett antal fasta hyresgäster inom ishockey, konståkning och hockeybockey/hockey.

2019 (senaste normalt verksamhetsår för jämförelse) var träningshallen bokad 2 272 timmar. Av den totala uthyrningstiden stod skolidrott för runt 2% (merparten av fyra skolor). Totala beläggning 2019 i träningshallen var 76 %. Fördelningen mellan olika aktiviteter var 58% hockey, 31% konståkning, 9% hockeybockey samt 2% skolverksamhet.

#### **2.4.5. Valhalla IP**

Områdets idrottsplats används idag huvudsakligen till träning och seriespel men även till cuper och mindre evenemang. Anläggningen ägs av Higab, drivs av Got Event men bokas via Idrott och föreningsförvaltningens bokningssystem. Framst nyttjas den av fotbollsverksamhet, men även andra bollsporter samt motions-och skolverksamhet. Den fungerar även som komplementarena till framför allt Ullevi vid större evenemang, som uppvärmningsarena, uppställningsyta och parkeringsplats. Idrottsplatsen anlades 1964. Idrottsplatsen har fasta hyresgäster i Göteborgs Damfotbollförening (GDFF), Mossens BK och Gais, och är hemmaplan för division 1-laget Qviding herr samt GDFF dam.

Idrottsplatsen består av en uppvärmd konstgräsplan med läktare, med 4000 personer som maxkapacitet varav 1200 är sittplatser under tak. Det finns totalt elva små omklädningsrum varav hälften är uthyrda till fasta hyresgäster. Anläggningen är öppen

samtliga dagar i veckan under dags- och kvällstid. Det finns servicefunktioner i form av kiosk. Anläggningen är godkänd för spel i Superettan och Damallsvenskan.

2019 (senaste normalt verksamhetsår för jämförelse) var konstgräsplanen bokad 2 108 timmar. Av den totala uthyrningstiden står skolidrott för 33 % där merparten bokas av sju olika skolor. Den totala beläggningen 2019 Valhalla IP var 43%. Sammantaget är anläggningen en välbesökt plats av skolor och föreningsliv, med central placering. Den är samtidigt omodern, med investeringsbehov, och har utöver kiosken inga serviceytor såsom WC eller restaurang.

#### **2.4.6. Ullevi Service- och produktionsyta**

Ytan i norra delen av området, söder om Levgrensvägen, används idag som service- och produktionsyta till Ullevi. Marken ägs av Fastighetskontoret men Got Event är driftsansvarig och nyttjar marken i samband med evenemang.

Ytan har i huvudsak följande funktioner som bedöms verksamhetskritiska för att möjliggöra kringliggande arenafunktioner:

- *Utrymningsyta* – Nationell och internationell säkerhetsstandard kräver en viss yta för utrymning. Storleken på ytan beror av evenemangets karaktär. Utrymningsyta krävs även söderut genom dalgången fram till Valhallagatan, motsvarande en sammanlagd bredd om 20 meter.
- *Produktionsyta* – Ytan servar inte bara Ullevi utan också Scandinavium. Den används även vid stadens stora årligen återkommande evenemang (Partille Cup, Gothia Cup, Göteborgsvarvet m.fl.).
- *Evenemangsområde* – Ytan bedöms vara en förutsättning för Göteborgs ambition att locka internationella idrottsmästerskap till staden.

Vid produktion används ytan huvudsakligen av tre anläggningar i området, med delvis lite olika behov. Ullevi använder ytan vid konserter för uppställning, parkering, publikservice och liknande funktioner, samt vid internationella idrottsevenemang för uppvärmning, OB-område med mera Scandinavium och Valhalla IP använder ytan huvudsakligen för parkering, där Scandinavium använder den vid större evenemang såsom ishockey, Gothenburg Horse Show och konserter. Ytan används också i viss mån i andra syften, och av hela staden för parkering vid större evenemang på andra platser.

För att möjliggöra evenemang på Ullevi är bedömningen i dagsläget att en serviceyta i anslutning till arenan behövs. Serviceytan erfordrar ett område på minst 10 000 m<sup>2</sup>.

Under år 2022 bedöms ytan vara belagd under ca 160 dagar.

Givet Ullevi betydelse för Göteborg som evenemangsstad blir det viktigt att förhålla sig till effekter på arenan om serviceytan ska utvecklas eller förändras. Arenan skapar finansiella, sociala, kulturella värden och är Nordens största konsertarena med stor turistekonomisk effekt, med över 120 Mkr per konserttillfälle. Trenden sedan år 2000 är att antalet konserter ökar.

#### **2.4.7. Valhalla Parkering**

Parkeringsplatsen idag belägen i området finns söder om Valhalla IP. Den rymmer 255 platser och hanterar bland annat behov för Valhalla IP, Valhallabadet, Scandinavium, sporthallar såväl som parkering till omkringliggande funktioner och besöksmål.

Anläggningen ägs och drivs av Göteborgs Stads Parkering AB. Närmsta belägna större parkeringsplats finns i Focus-huset, som också täcker behov för bland annat dagligvarubutiker och Liseberg.

Generellt är parkeringssituationen ansträngd i centrala delar av staden. Den samlade bedömningen av behov av ersättning får ställas mot såväl stadens riktlinjer kring parkeringstal såväl som pågående initiativ ”Green City Zone” som syftar till att effektivare hantera transporter till och från centrala staden.

#### **2.4.8. Förskolan Valhallagatan**

Det finns tre förskolor i området – Levgrensvägen samt Valhallagatan 4 samt Skånegatan 18. Marken ägs av Fastighetskontoret och driftansvarig är Lokalförvaltningen. Av dessa berörs huvudsakligen de senare två av programmets utbyggnad genom sin geografiska närhet och placering.

Förskolan Valhallagatan 4 ligger mellan Burgårdsgymnasiet och Valhalla parkering. Den har fyra avdelningar och huserar i en byggnad med visst underhållsbehov. Fastigheten har idag bokfört värde på ca 3,7 mnkr, med planerade tillkommande investeringar på ca. 800 000 kr.

Förskolan Skånegatan 18 har fyra avdelningar och är beläget i en del i Burgårdens byggnad. Förskolan har acceptabla ytor för lekgård och en byggnad i bra skick. Fastigheten har idag ett bokfört värde på ca. 7,6 mnkr. Bedömningen är att denna förskola inte påverkas givet att Burgårdens byggnad såväl som park ska vara kvar.

#### **2.4.9. Burgårdsparken inklusive Landeriet**

Burgårdsparken är en stadsdelspark på ca tre hektar, belägen bakom byggnaderna längst Skånegatan, delvis på en höjd. Området används idag bland annat för vardagsmotion.

Området har anor, de äldsta från 1600-talet, när landeriet Stora Katrinelunds nämns för första gången medan Burgårdsparken anlades på 1820-talet. Miljön kring Stora Katrinelunds landeri, byggnaderna och del av parken söder om är byggnadsminne sedan 1973. Det finns fornlämningar vid Stora Katrinelunds landeri och nordost om Norska Sjömanskyrkan.

Burgårdsparken ligger på mark som ägs av Fastighetskontoret med undantag för Landeriet som ägs av Higab. Driftsansvarig för Burgårdsparken är Park och naturförvaltningen.

#### **2.4.10. Svenska Mässan**

Svenska Mässans byggnader ägs av Svenska Mässans stiftelse och är belägna i kvartershörnet vid korsningen Mässans gata/Korsvägen. Baksidan av byggnaderna möter såväl Scandinavium, sporthallar, Wallenstamshallen och Valhallabadet i någorlunda närhet.

Mässans verksamhet har i någon form funnits i staden sedan 1918. Den omfattar mässverksamhet med kongresshall för ca. 1500 personer och 41 000 kvm, hotell med 1200 hotellrum, fest- och bankettsal för ca 7000 personer, en showarena samt spa. Verksamheten har ett normalt verksamhetsår ca. 2 miljoner besökare och drygt 30 mässor och 8000 utställare varje år.

Givet Svenska Mässans placering nära programområdet och funktioner aktuella för såväl rivning som nybyggnation finns ett antal beroenden att ta hänsyn till. De ytor som är mest centrala att ta hänsyn till i kommande planering av området är huvudsakligen logistikflödena, för att säkra effektiva transporter till och från området, under eller genom byggnaderna. Detta sker med fördel i samverkan med intilliggande verksamheter. Ytorna i nära anslutning till byggnaderna har också en säkerhetsfunktion då de utgör utrymningsytor. Dessutom har Svenska Mässan identifierat ett tillkommande ytbehov om ca 7000 kvm BYA inför eventuell framtida expansion.

## **2.5. Kravställning på framtida Arenor och Hallar**

### **2.5.1. Arenan – Ersättningsarena för Scandinavium**

Behovsbilden och kraven som ställs på arenan som ska ersätta dagens Scandinavium gällande kapacitet och funktionalitet innebär att det ska vara en multiarena som ska kunna hantera en publikkapacitet på mellan 14 000 – 16 000 sittande besökare och ca 120 evenemang per år. Det kräver en flexibel anläggning med korta omställningstider för att etablera ett skalbart arenarum möjligt att anpassa utefter evenemang. Ytbehoven har bedömts till ungefär  $130 \times 160 \text{ m} = 20\,800 \text{ m}^2$  vid solitär placering

Vad gäller ytterligare behov och krav på anläggningen har detta belysts övergripande i tidigare utredningar och Got Event gör bedömningen att det är ett tillräckligt relevant underlag i detta skede av arbetet.

### **2.5.2. Annexet – Ersättningsarena för Lisebergshallen**

Behovsbilden och kraven som ställs på annexet som ska ersätta Lisebergshallen gällande kapacitet och funktionalitet innebär att annexet ska vara en multiarena som ska kunna hantera en publikkapacitet på ca 3000 – 3 500 sittande vid idrottsevenemang och ca 100 – 120 evenemang per år. Det kräver en flexibel anläggning med korta omställningstider för att etablera ett skalbart arenarum möjligt att anpassa utefter evenemang. Annexet ska kunna fungera som ett komplement till den nya Arenan vid större evenemang. Ytbehoven för Annexet har bedömts till ungefär  $75 \times 100 \text{ m} = 7\,500 \text{ m}^2$ .

Vad gäller ytterligare behov och krav på anläggningen har detta belysts övergripande i tidigare utredningar och Got Event gör bedömningen att det är ett tillräckligt relevant underlag i detta skede av arbetet.

### **2.5.3. Sporthallar (A, B & C) – Ersätter Valhalla Sporthallar**

Sporthallarna har idag en hög bokningsgrad, med besökare och användare från staden och kringliggande kommuner. De är belägna på en attraktiv plats som är lättillgänglig för en bred målgrupp, även unga, med närhet till kollektivtrafik såväl som trafikleder. Placeringen är fortsatt viktig för att sporthallarna ska fungera väl – det är en lokal funktion, som behöver vara lättillgänglig för att fylla sin funktion för sin huvudsakliga målgrupp i barn och unga.

Behovsbilden och kraven som ställs på sporthallarna gällande kapacitet och funktionalitet innebär att hallarna ska kunna hantera en publikkapacitet på ca 800–1000 sittande för A-hallen samt ca 100 sittande i B- och C-hall. Hallarna ska kunna möta behoven främst i breddidrotten, men även elitidrotten. Hallarna ska kunna fungera som ett komplement till den nya Arenan såväl som Annexet vid större evenemang. Ytbehoven för Sporthallarna har bedömts till ungefär  $50 \times 70 \text{ m} = 3\,500 \text{ m}^2$  om B- och C-hall placeras ovanpå A-hall eller tvärt om.

Vad gäller ytterligare behov och krav på anläggningen har detta belysts övergripande i tidigare utredningar och Got Event gör bedömningen att det är ett tillräckligt relevant underlag i detta skede av arbetet.



### 3. Förslag till hur evenemangsområdet kan utvecklas

Ett antal scenarion för hur området kan utvecklas har genererats och utvärderats baserat på faktorerna nedan:

- Uppdragets inriktning
- De effekter grundantagandena ger
- Områdets planeringsförutsättningar
- Befintliga verksamheters behov
- Krav och behov på ingående funktioner

Utifrån det arbetet som gjorts har det konstaterats att det finns ett förslag som bäst möter inriktningen i uppdraget, de grundantaganden som finns för befintliga verksamheter och fungerar med de ytor och förutsättningar som finns i området, utifrån den kunskap som finns idag. Övriga scenarion bedöms inte möta inriktningen i uppdraget, antaganden, förutsättningar och krav i tillräcklig utsträckning och kommer därför inte att presenteras i denna rapport.

#### 3.1. Beskrivning av förslaget på hur området kan utvecklas

Inriktningen i kommunstyrelsens beslut från 2021-02-10 avseende lokalisering av tillkommande funktioner (arenor, sporthallar, blandstad och kvartersmark) i området möts av förslaget som övergripande visas i skissen nedan.



Figur 3: Visualisering av förslaget

Got Event och Higab gör med sin förståelse för behov och krav på arenor och sporthallar i nuläget bedömningen att det utrymmesmässigt i området söder om Valhallagatan är möjligt att placera en ny Arena där Valhallabadet och Valhalla Sporthallar ligger idag.

Arenans exakta placering söder om Valhallagatan behöver utredas vidare då placeringen bland annat får påverkan på den omfattande logistiklösning som behövs runt Arenan och Svenska Mässan.

I inriktningen framgår att Annexet och Sporthallarna ska ligga anslutning till den nya Arenan. Det möjliggör samnyttjande av funktioner och en integrerad arenalösning. Det innebär att Annexet och Sporthallarna behöver byggas på den tomt där Scandinavium ligger idag.

I förslaget finns det i området söder om Valhallagatan även:

- En möjlighet att komplettera området med blandstadsbebyggelse. En initial bedömning från Stadsbyggnadskontoret är att det bör kunna rymmas mellan 10 000 – 15 000 kvm BTA blandstad. Omfattningen kan påverkas både av stadsbyggnadsmässiga ställningstaganden, tekniska förutsättningar och möjligheten till arenaintegration. Sannolikt lämpar sig inte området söder om Valhallagatan för bostadsbebyggelse i större utsträckning.
- Yta för etablering av en för alla anläggningar i området gemensam logistikyta
- Yta som kan avsättas för en framtida expansion av Svenska Mässan även om den i förslaget avsatta ytan inte är optimal för Svenska Mässans verksamhet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det går att hitta former för att norr om Valhallagatan mellan Burgårdsparken, Mölndalsån och Ullevis service- och produktionsyta utveckla kvarterstad samtidigt som Burgårdsparkens kvalitéer tillvaratas och utvecklas för att öka tillgänglighet och öka möjligheten till samnyttjande av grönytor. Bedömningen från Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret är i detta tidiga skede innan nödvändiga utredningar genomförts, att ytan för kvartersstad skulle kunna generera upp till 730 nya bostäder (73 000 kvm BTA) och upp till 18 000 kvm BTA verksamhetsyta där kommunala behov<sup>4</sup> är inräknad.

I förslaget föreslås att den befintliga förskolan på Valhallagatan med fyra avdelningar tas bort till förmån för tillskapande av ett torg som entré till Burgårdsparken. Avdelningarna föreslås i stället ersättas med fyra nya avdelningar integrerade i kvartersstaden. Kvartersstaden kommer generera behov av cirka 110 förskoleplatser vilket innebär ett behov av sex tillkommande förskoleavdelningar och cirka 200 grundskoleplatser. Totalt tio förskoleavdelningar behöver därmed integreras i kvartersstaden. Området kompletteras även med en mindre grundskola för 380 elever då en större skola inte bedöms få plats trots att det vore bättre för grundskoleförvaltningens verksamhet.

Förslaget möter ytbehovet för Ullevis södra utrymningsväg. Längst i norr, närmast Ullevi, bibehålls dagens service- och produktionsyta för att säkerställa fortsatt funktion på Ullevi. Ett visst samnyttjande av dagens service- och produktionsyta (strax över 10%) för att möta grundskolans och förskolornas behov av friytor förutsätts, vilket bedöms hanterbart av Got Event. Vidare integrering av service- och produktionsytan har inte utretts i detta skede.

---

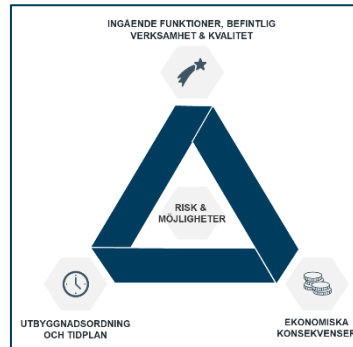
<sup>4</sup> Kommunala behov definieras som: Behov av t.ex. skola/förskola, ÄBO, BmSS mm som en exploatering genererar

## 3.2. Förslagets konsekvenser

I syfte att skapa förståelse för förslagets konsekvenser och genomförbarhet har det gjorts en konsekvensanalys.

Fyra perspektiv har belysts inom ramen för konsekvensanalysen i syfte att förstå förslagets påverkan på:

- Ingående funktioner, befintlig verksamhet och kvalitet
- Utbyggnadsordning och tidplan
- Ekonomiska konsekvenser
- Risker och möjligheter



Modellen kommer att användas för att beskriva konsekvenser genom denna rapport.

### 3.2.1. Ingående funktioner, befintlig verksamhet och stadsbyggnadsmässiga kvalitéer

Förslaget innebär att det uppstår en rad konsekvenser på framför allt befintlig verksamhet och stadsbyggnadsmässiga kvalitéer, redovisade nedan.

#### ***Ingående funktioner***

Genom uppförandet av en ny Arena med det intilliggande Annexet ökar stadens möjlighet att stå värd för fler evenemang. Evenemangen i sig bidrar med en rad effekter för staden som är värda att lyfta fram. Evenemang kan bidra i arbetet med omställningen till klimatneutral konsumtion, utveckling av tillit och integration, utvecklad folkhälsa och stolthet över sin stad. Forskning visar på att de sociala och kulturella värden samt det humankapital som evenemang ger upphov till är större än de finansiella värdena evenemangen genererar. Got Events bedömning är att evenemang, om de integreras med stadens övriga verksamhet, kan bidra med unika resurser till flera av stadens övergripande mål i utvecklingen av en hållbar stad. En ny Arena i kommunal drift skulle dessutom möjliggöra för ett brett, varierat och stort evenemangsutbud som skulle stärka Göteborg som hållbar destination i förhållande till andra storstäder i Sverige som har planerat och byggt förhållandevis nya arenor innan hållbarhetsperspektivet fått lika stort genomslag som det har idag.

Möjligheten att tillskapa en optimal kommersiellt gångbar expansionsyta för Svenska Mässan i anslutning till deras befintliga anläggning kan begränsas av Arenans fotavtryck och befintlig områdesstruktur. Behov och möjligheter att hitta en lösning som passar Svenska Mässans verksamhet behöver utredas vidare i nästa steg när det totala fotavtrycket för Arenan, Annexet och Sporthallarna, eventuellt i mer integrerade lösningar, blir tydligare.

#### ***Påverkan på befintlig verksamhet***

Storleken på Arenans fotavtryck innebär att Valhallabadet behöver rivas för att göra plats för den nya Arenan söder om Valhallagatan - om Scandinavium fortsatt ska kunna vara i drift under utbyggnadstiden. De arkitektoniska och kulturhistoriska värden som finns i Valhallabadet kommer därmed gå förlorade vid genomförandet av förslaget. Den utredning som Higab gjort avseende badets kvalitéer pekar ut att det kommer krävas omfattande renovering av Valhallabadet om det ska bevaras. Bedömningen i den senaste

rapporten är att renoveringsåtgärder bedöms kosta omkring 325 mnkr där 25:an som är den mest bevarandevärda delen står för omkring halva den kostnaden. Det har även gjorts en samlad bedömning av stadens vattenkapacitet i sim- och badanläggningar i syfte att avgöra om Valhallabadets kapacitet är avgörande för staden. Bedömningen är att det finns en tydlig brist på vattenyta i staden redan idag – även med Valhallabadet i drift. Kapaciteten bedöms också minska genom att anläggningar i staden kommer att stänga för renovering (Dalheimers Hus samt Frölundabadet). Det är troligtvis ett tillskott i kapacitet på väg genom ett lokalbad i Kortedala samt i Torslanda, men dessa är i tidigt skede och tillskottet får bedömas tillkomma på längre sikt. Idrott- och föreningsförvaltningens bedömning är att Valhallabadet inte kan rivas innan ett nytt Centralbad är på plats utan tydlig påverkan på idrott- och föreningslivet och motionärer i regionen, eller med betydande investeringar för att säkra temporära funktioner.

Förslaget kommer under en övergångsperiod begränsa tillgång till sporthallar då Valhalla sporthallar kommer att rivas innan de nya Sporthallarna kan byggas. Det innebär att staden sannolikt kommer att vara utan sporthallarnas kapacitet i 5–7 år. Sporthallarnas totala beläggning för 2019 var 69% på samtliga hallar (A, B och C), varav skolidrotten stod för ca. 35% av nyttjandetiden. Bedömningen från Idrott och föreningsförvaltningen är att det kommer uppstå en brist på sporthallar som dagens anläggningar och de som finns i kommande planer inte kan kompensera för. Det innebär att det kommer att uppstå behov av någon form av ersättningskapacitet vad gäller centralt placerade sporthallar som inte kommer kunna lösas inom området och behovet behöver därmed utredas vidare.

I området finns idag två anläggningar, Valhalla IP och Wallenstamshallen, som inte ska ersättas inom ramen för uppdraget. Wallenstamshallen är en träningsrink med en hög nyttjandegrad (ca 76 % år 2019). Rinken nyttjas primärt av breddidrott med verksamhet för barn och ungdomar i Göteborgsområdet. Idrott- och föreningsförvaltningens bedömning är att det i staden i nuläget är svårt att tillgodose behovet av ishallar. Samtidigt är målgruppen som använder ishallar inte lika bred och stor som exempelvis för ett bad, och bedöms också mer benägen att resa lite längre för att nå hallen. Ett tillskott av hallar är på väg i form av nybyggnation eller utveckling av befintliga funktioner i Kviberg, Ruddalen, Frölundaborg och Slottsskogsvallen. Det innebär att stadens kapacitet kommer att öka inom kommande år. Den samlade bedömningen är därmed i dagsläget att det verkar finnas ersättningskapacitet för Wallenstamshallen inom staden genom befintliga eller planerade anläggningar.

Valhalla IP är en utomhusanläggning som 2019 hade en nyttjandegrad på 43%. Den nyttjas idag av såväl elit- som breddidrott. Skolidrotten står för 33% av den totala nyttjandetiden. Bedömningen från Idrott och föreningsförvaltningen är att det delvis finns ersättningskapacitet för Valhalla IP inom staden idag. En rivning av idrottsplatsen kan få effekt huvudsakligen på breddidrotten som inte fullt ut har ersättningskapacitet. Behovet behöver utredas vidare.

När det kommer till de anläggningar för bredd- och/eller skolidrott som utgår temporärt eller permanent ur området blir viktigt för Idrott- och föreningsförvaltningen att analysera konsekvenserna av denna utveckling och beakta eventuella tillkommande behov i kommande produktion och planering av stadens kapacitet.

Valhallagatans förskola kommer att påverkas då förslaget innebär att förskolan behöver rivas till förmån för en uppdaterad och utvecklad entré till Burgårdsparken. De fyra avdelningar som berörs ersätts i förslaget genom att de integreras i kvarterstaden.

Grundskoleförvaltningen ser utifrån inriktningsbeslut avseende skolenhetsutredningens principer att det bör byggas en skola för minst 550 elever. Inom programområdet finns utmaningar att rymma denna volym, varför det bör utredas vilka förutsättningar som finns och vilka konsekvenser det ger på övrig planering att endast ta hand om 380 platser inom programområdet. Skolan kommer troligtvis att kunna samnyttja exempelvis idrottsplats vilket sparar yta vid byggnation av skola. Vad gäller förskola är minsta önskad storlek fyra avdelningar, med ett jämt antal avdelningar på en enhet. Områdets behov av plats för skola/förskola kan tillgodoses inom området. Skulle det krävas att uppföra skola enligt styrande dokument i lokalnämnden om 550 platser, kommer detta påverka exploateringsgraden och möjlighet till finansiering.

I området finns flera funktioner, Svenska Mässan, Scandinavium och Valhallabadet, som är beroende av fungerande logistik. Utbyggnaden av området behöver ta hänsyn till och planeras så att logistiken till befintliga funktioner fortsatt fungerar.

### **Stadsbyggnadsmässiga kvalitéer**

Att få till goda stadsbyggnadskvalitéer i området kommer enligt Stadsbyggnadskontoret ställa krav på kreativitet och tid för att möta den inriktning och vision som finns för området. Centrala frågor att hantera blir:

- *Skapandet av en levande stadsdel som knyter ihop centrala staden med Gårda* – För att skapa en levande och trygg stadsdel är det viktigt att etablera stråk genom området samt att planera och gestalta området så att det uppfyller stadsbyggnadsmässiga kvalitéer. Exploateringsgrad och möjlig intäkt behöver vägas mot andra kvalitéer.
- *Läge, topografi och gränsande till riksintressena Gårda och Landeriet* - I väster ansluter området för kvarterstad till Burgårdsparken och Landeriet som ligger betydligt högre i marknivå än programområdet. I öster ansluter området Gårda över Mölndalsån, där en rad hänsynstaganden behöver tas till ån, men också till befintlig bebyggelse i Gårda för att säkra kvaliteten i den sammanhållna staden och de riksintressen som finns i området.
- *Behov av grönytor, social service med mera* - Det finns en brist på grönytor i närområdet varför det finns behov av att skapa gemensamma utrymmen i bebyggelsen och mellanrummen inom programområdet och i relation till omkringliggande stad.

### **3.2.2. Utbyggnadsordning och tidplan**

Det krävs en helhetssyn som grund för områdets utveckling. Efter inriktningsbeslut avseende evenemangsområdet bör därför ett planprogram enligt PBL tillsammans med en ekonomisk förstudie (EFS) starta. Framtagande av planprogrammet och genomförandet av den ekonomiska förstudien behöver ske i nära samverkan. Planprogrammet behövs för att lösa frågor på systemnivå, lösa frågor med beroenden inom evenemangsområdet samt för att skapa en sammanhållen gestaltning i området och underlättar kommande detaljplaneprocess. Den ekonomiska förstudien avser synliggöra projektets ekonomi såsom behov av investeringar från staden och redovisar därmed kostnader för fastighetsnämnden, trafiknämnden samt park och naturnämnden. Olika lösningar prövas i

syfte att studera kostnader och genomförbarhet samtidigt som goda stadsbyggnadsmässiga kvaliteter och möjligheten att tillämpa dem ska vara god. Även andra aktörer i staden kommer få kostnader som följd av att området ska utvecklas, vilket kommer beskrivas i det fortsatta arbetet men utanför den ekonomiska förstudien.

Att ta fram ett planprogram, inklusive eventuell tävling/konkurrenspräglad dialog avseende gestaltning, och en EFS beräknas ta ca 1,5 år. Efter planprogrammet tas två-tre detaljplaner fram vilket beräknas ta ca 2,5–3 år per plan. Detaljplanerna kan tas fram helt eller delvis parallellt.

Parallellt med Planprogram, EFS och efterkommande detaljplaner bör det genomföras en fördjupad Arenaförstudie, där både behov, arenafunktioner och områdets programmering i anslutning till arenaparken studeras. Den beräknas ta ca. fyra år att genomföra och bidrar med viktiga perspektiv in i Planprogrammet och efterföljande detaljplaner. Det arbete som nu genomförs och även utredningen från 2017 är att betrakta som omfattande stadsutvecklingsprojekt där arenor har varit en del av områdets programmering. Ur ett arenaperspektiv har utredningarna syftat till att övergripande beskriva förutsättningar och konsekvenser av olika placeringar i området. Arenorna har beskrivits schablonmässigt för att definiera rimliga fotavtryck och krav på markanspråk.

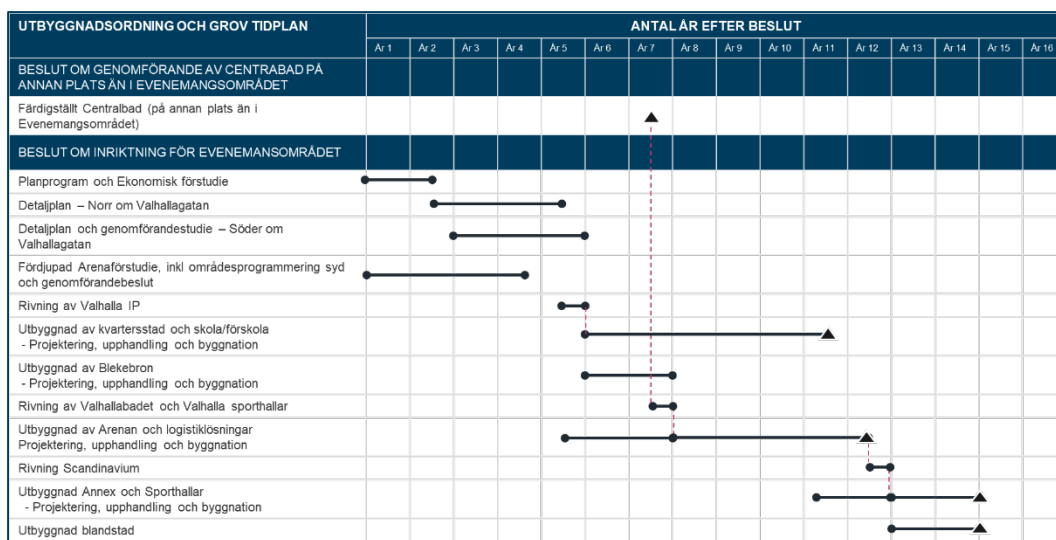
Som underlag till den fördjupade arenaförstudien krävs en djupare behovsbeskrivning såväl som marknads- och intäktsanalyser för de nya arenorna och sporthallarna i syfte att optimera intäktsförmågan för kommunala funktioner. Först när behovsbeskrivning är färdigställd och lokalisering i området är given är nästa steg i processen att fördjupa arbetet kring arenornas utformning och ytkrav. Placering och omfattning av olika funktioner i arenorna utreds där största möjliga synergier och samnyttjande eftersträvas. Det finns en mängd frågor att hantera exempelvis avseende integration och gemensam logistiklösning med Svenska Mässan, vars utformning i sin tur påverkas av övriga trafikala förutsättningar i närområdet. Därefter genomförs en kostnadsbedömning, tidsplanering, riskanalys och ekonomiskt inriktningsbeslut fattas som sammantaget utgör underlag för beslut om genomförande av projektet.

I förslaget till hur evenemangsområdet kan utvecklas finns en rad beroenden att ta hänsyn till vid utbyggnaden av området vilket får påverkan på både tidplanen för utbyggnadsordningen.

Dessa är:

- Arenan placeras på Valhallabadets befintliga läge i syfte att möjliggöra fortsatt verksamhet i Scandinavium tills den nya Arenan är klar.
- Valhallabadet kan inte rivas förrän beslut är fattat om placering av nytt Centralbad samt att detta är färdigställt och tagits i drift. Det innebär att den nya Arenan kan byggas först när det nya Centralbadet tas i drift och Valhallabadet och Valhalla Sporthallar har rivits.
- De nya Sporthallarna kan inte byggas förrän Scandinavium rivits vilket kan ske först efter att den nya Arenan tagits i drift.
- Utbyggnaden av kvarterstaden i norra området påverkas av när det är möjligt att riva och avveckla Valhalla IP.
- Parallellt med att Centralbadet planeras och byggs kan arbetet med Planprogram och detaljplaner för evenemangsområdet samt fördjupad arenaförstudie genomföras.

Med utgångspunkt i ovan beroenden ger det nedan presenterad övergripande utbyggnadsordning med tillhörande tidplan. Tidplanen är tudelad, dels baseras den på när beslut fattas avseende nytt Centralbad i och med att det har påverkan på när en ny Arena kan byggas. Dels bygger den på när beslut fattas om att gå vidare till nästa fas i programmet Ny Arena och Stadsutveckling i evenemangsområdet. Beroenden mellan olika steg i tidplanen är markerade med en rosa streckad linje och färdigställande av ingående funktioner med en trekant.



Både tidplan och utbyggnadsordning ska ses som en grov uppskattning baserad på realistiska bedömningar från Fastighetskontoret och Higab avseende den tid det tar att genomföra respektive moment.

Viktiga konsekvenser att lyfta fram avseende tidplan och utbyggnadsordning är att:

- I och med att planering och utbyggnad av nytt Centralbad beräknas ta upp till 8 år tar det nästan 12 år innan Staden kan ha en ny Arena på plats. Hade beroendet inte funnits hade tiden kunnat kortas med upp till 3 år.
- Tiden Staden kommer vara utan centralt placerade sporthallar är 5–7 år.

Utbyggnaden av kvartersstaden ligger i förslaget till tidplan utdraget över tid i syfte att skapa intäkter för finansiering av de nya arenorna och sporthallarna samtidigt som staden kan ta del av den värdeökning som sker av marken i takt med att området byggs ut. I nästa skede kommer det att utredas hur ekonomin optimeras på helheten i den föreslagna ekonomiska förstudien.

### 3.2.3. Ekonomiska konsekvenser

När det kommer till ekonomiska konsekvenser av förslaget finns flera perspektiv som är viktiga att belysa. Dels handlar det om vilka exploateringsekonomiska konsekvenser förslaget ger, dvs. vilka intäkter staden kan få genom försäljning av mark eller upplåtande av tomträtter, dels vilka exploateringskostnader som uppstår vid utbyggnaden av området. Därtill kommer en investeringskostnad för fastighetsägaren vid uppförandet av ny Arena, Annex och Sporthallar, men även för uppförande av de grundskolor och förskolor som kvartersstaden genererar och andra liknande kostnader som området utbyggnad genererar. En annan viktig aspekt att belysa vad gäller ekonomiska konsekvenser är de nya arenorna och sporthallarnas driftsekonomi. Inom ramen för uppdraget har det även ingått att belysa

vilka möjligheter till extern finansiering och riskdelning som finns för byggnationen av arenaparken.

### **Exploateringsekonomi**

Under detta kapitel beskrivs de värden som Fastighetskontoret bedömer uppstår vid markförsäljning, vilka exploateringsmöjligheter som finns i området och exploateringsekonomi. I uppdraget har ingått att synliggöra hur försäljning av byggrätter kan bidra till finansiering av programmets genomförande, både avseende de kostnader exploateringsprojektet genererar samt finansiering för de nya arenorna och sporthallarna.

Den övergripande exploateringskalkyl som presenteras av Fastighetskontoret i denna rapport bygger i detta tidiga skede på grova bedömningar av såväl intäkter och kostnader som förväntas uppstå inom ramen för exploateringsprojektet. Exploateringskalkylen för området kommer detaljeras i takt med att kunskapen och detaljeringen i områdets utformning tar form. I detta tidiga skede ger exploateringskalkylen en indikation på potentiella byggrättsvärden och exploateringsprojektets utfall.

#### Bedömda bokförda värden

Fastighetsnämnden är idag ägare till fastigheter Heden 705:7 och Heden 705:8 som ligger norr om Valhallagatan. Fastigheterna Heden 34:17 samt Heden 34:20 där Scandinavium och Valhallabadet ligger idag upplåts med tomträtt till Higab och genererar i dagsläget intäkter från tomträttsavgälderna på knappt 1,2 mnkr kronor om året till fastighetsnämnden.

Fastigheterna har endast små bokförda värden.

#### Intäkter genom markförsäljning

I Göteborgs fall är evenemangsområdet centralt beläget och den mark som finns där är att betrakta som eftertraktad oavsett om det byggs nya arenor där eller inte. Staden kan alltså inte räkna med att byggnationen av arenorna i sig bidrar till någon större värdestegring av marken. Ett annat sätt att skapa värdestegring på marken är att skapa en sammansättning av innehåll i området som skapar en ökad attraktivitet som kan skapa den positiva värdestegring på marken som behövs för att få en positiv finansieringseffekt. Även här begränsas den möjligheten av uppdragets inriktning där vi får ett ”arenaområde” söder om Valhallagatan och ett bostadsområde norr om Valhallagatan. För att generera högre byggrättsintäkter bör möjligheten att integrera verksamhetslokaler som drar nytta av närheten till arenorna i det södra kvarteret studeras i det fortsatta arbetet.

För att ta fram en indikation på vilka byggrättsvärden som finns i området har följande avvägningar och kalkylantaganden gjorts:

- Programmets inriktning är att eftersträva finansiering genom försäljning av byggrätter. Det i kombination med områdets centrala läge och förutsättningar bör motivera relativt höga exploateringstal. Exploateringstalen har vägts av mot stadens styrande dokument vilket i norra området resulterat i ett exploateringstal på ca 4,5, motsvarande till exempel planerad täthet inom delar av nya Backaplan som är ett bra exempel att jämföra med.
- Det finns en rad fasta förutsättningar som behöver beaktas som påverkar den exploaterbara ytan; Ingrepp i Burgårdsparken är inte möjliga, närheten till



Mölnดาลsån medför strandskydd och skredrisker till ån, behovet av fri passage från Ullevi och söderut vid utrymning samt bergrummet i närheten av Valhalla IP.

- Kalkylen baseras på en fördelning av BTA där 80% blir bostäder och 20% blir verksamheter inom området norr om Valhallagatan.
- I kalkylen har olika fördelningar mellan hyresrätter (HR) och bostadsrätter (BR) testats. Alternativen sträcker sig mellan en fördelning 50/50 BR/HR till 100% BR.
- Byggrättsvärdena har, efter avstämning med Förhandling- och värderingsenheten på Fastighetskontoret, satts till 10 000 Kr/m<sup>2</sup> BTA för hyresrätter respektive 20 000 Kr/m<sup>2</sup> för bostadsrätter. Platsen bedöms som attraktiv för bostadsändamål varför relativt höga värden används i kalkylen. Potential finns för högre markvärden samt även ökade byggrättsvolymmer med en högre grad av samnyttjande.

Baserat på ovan givna kalkylantaganden är bedömningen att en exploatering i form av kvartersstad i området norr om Valhallagatan, där merparten av de 10 000 kvm av ytan längst i norr bibehålls som service- och produktionsyta för Ullevi, skulle ge mellan 700–750 nya bostäder och 15 000–20 000 kvm BTA verksamhetsyta. I verksamhetsytan är kommunala behov inkluderat.

Vid en försäljning av byggrätterna i området skulle det kunna generera en intäkt på mellan 1250–1700 mnkr beroende på bland annat faktisk exploaterbar yta, exploateringsstal och fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt.

I förslaget gör Stadsbyggnadskontoret bedömningen att det är möjligt att tillskapa mellan 10 000 – 15 000 kvm BTA blandstad i området söder om Valhallagatan. Markvärdet bedöms av Fastighetskontoret grovt uppskattat till mellan 100–150 mnkr. Värdet påverkas av möjlig integration med arenor och sporthallar såväl som blandstadens placering i området.

Totalt skapas därmed upp till 1350–1850 mnkr i exploateringsintäkt inom hela området.

Fastighetskontoret bedömer att det finns potential för högre byggrättsintäkter genom att se över möjligheterna till högre samnyttjande av funktioner och byggnation inom området. Detta bör studeras vidare i det fortsatta arbetet och behöver i så fall planeras tidigt och det kräver en tydlig inriktning från början.

#### Exploateringskostnader vid utbyggnad av området

Utbyggnaden av området kommer enligt Fastighetskontorets bedömning generera en rad exploateringskostnader för utbyggnad av allmän plats. Bland annat kommer det krävas ombyggnad och anpassning av befintliga gator i området, utbyggnad av lokalgator i området och anpassning av arenatorg. Därtill finns behov av att utveckla parkstråket genom tillskapandet av cykelbana samt tillskapandet av en mer inbjudande entré till parken i anslutning till Valhallagatan. En tillkommande bro över Mölnดาลsån bedöms nödvändig för att knyta ihop området med Gårda och hantera trafikflöden i området effektivt. Översiktligt har kostnaderna beräknats till mellan 200-250 mnkr.

I samband med utbyggnaden av området kommer det enligt Fastighetskontorets erfarenhet att uppstå andra kostnader som staden ansvarar för men som är svåra att beräkna i detta tidiga skede. Det kan till exempel handla om:

- Parkering, mobilitet och trafiklösningar, exempelvis åtgärder i anslutning till E6 samt kollektivtrafik är ännu ej studerade och kan generera kostnader
- Miljödom kan fördyra projektet både genom avgift samt tidsförlängning

- Skärpta miljökrav
- Rivningskostnader som ej ingår i kalkyl för nya byggnader, exempelvis förskola
- Öväntade markföroreningar och hinder i mark
- Ledningar som behöver flyttas, såsom den större ledning som går utmed Mölndalsån, och nya ledningsnät som ska dras fram.
- Eventuella arkeologiska fynd som behöver utredas.
- Hantering av högt vatten och skyfall kan föranleda kostnadsdrivande åtgärder
- Behov av större upprustning och utveckling av parkområdet.
- Behov av temporär ersättning för allmän plats.

Dessa kostnader kommer att uppstå men kan inte beräknas på det underlag som finns i nuvarande tidiga skede, varför de inte kunnat bedömas inom ramen för denna utredning.

I detta tidiga skede är bedömningen att exploateringsprojektet kommer kunna generera ett exploateringsöverskott på cirka 1100–1600 mnkr. Kostnaden för uppförandet av arenor och andra byggnader samt ovan beskrivna kostnader som kan uppstå som ett resultat av förslaget till hur området kan utvecklas är då inte medräknat.

### ***Investeringar inom ramen för programmet***

#### Investeringar för uppförande av arenor och sporthallar

Det har inom ramen för tidigare utredningar gjorts investeringskalkyler för ersättning av Scandinavium, Lisebergshallen och Valhalla Sporthallar. Att bedöma investeringsnivå för arenainvesteringarna i detta skede av processen är enligt Higab komplicerat och investeringskostnaden kommer att påverkas av den slutliga arenaprogrammeringen såväl som placering. De investeringskostnader som anges nedan ska ses som tidiga bedömningar.

Got Event har gjort bedömningen att de behov och krav på Arenor och sporthallar som definierats i tidigare utredningar är tillräckligt relevanta i detta tidiga skede och det saknas tillräckliga underlag för att göra mer detaljerade kostnadsbedömningar. Därför har den investeringskalkyl som togs fram för en arenaplacering söder om Valhallagatan 2017 räknats upp med ett årligt index på 3,8% i linje med kostnadsutvecklingen.

Investeringskalkylen bygger alltså på ett modernt och integrerat arenakoncept med den publikkapacitet och den funktionalitet som i tidigare utredningar bedömts som nödvändig för att Göteborg ska kunna stå värd för ett varierat och brett utbud av evenemang. De kalkylantaganden som gjordes i kalkylen 2017 summeras nedan:

#### Kalkylantaganden

Kalkylen är baserad på följande antaganden:

- Kostnader för markförvärv ingår inte
- Kreditivkostnad ingår
- Rivningskostnader för berörd befintlig bebyggelse ingår
- Kostnader för arenarelaterade investeringar så som t.ex. ljud- och ljusanläggningar, produktionsstudio och mediakuber (tex. jumbotron) ingår
- Lastgård och arenornas logistik ingår
- Osäkerhetspåslag i tidigt skede är medräknat med 20 %

I kalkylen finns en rad osäkerheter som kan påverka utfallet, både att exakt placering av arenan, utformning och omfattning av kringliggande områden, arenornas integrering och anläggningarnas gestaltning kan påverka kalkylen.

Den uppräknade investeringskalkylen ska därför ses som en tidig indikation på investeringskostnaden per november 2021 års kostnadsläge. Investeringskostnaden ligger i spannet mellan 4 000 mnkr – 4 500 mnkr. Fördelat på ingående funktioner ser kostnaden ut som följande:

- Arena (ersättning för Scandinavium): 3 000 mnkr – 3 350 mnkr
- Annex (ersättning för Lisebergshallen): 650 mnkr – 750 mnkr
- Sporthallar (ersättning för Valhalla A, B, C): 350 mnkr – 400 mnkr

#### Övriga investeringskostnader som följer av programmets genomförande:

Utbyggnaden av bostadsexploateringen norr om Valhallagatan genererar enligt stadens styrande dokument ett behov av ca 110 platser motsvarande sex nya förskoleavdelningar och ett behov av ca 200 grundskoleplatser.

Grundskoleförvaltningen ser utifrån inriktningsbeslut avseende skolenhetsutredningens principer att det bör byggas en skola för minst 550 elever. Inom programområdet finns utmaningar att rymma denna volym, varför det bör utredas vilka förutsättningar som finns och vilka konsekvenser det ger på övrig planering att endast ta hand om 380 platser inom programområdet.

Det tillkommande behovet givet inriktningen i huvudförslaget motsvarar en förskola om tio avdelningar som möjligtvis kan delas upp i två med fyra respektive sex avdelningar. I och med att förskolorna ska integreras i förslaget i de nya kvarteren snarare än vara friliggande förskolor tas investeringen sannolikt av den aktör som bygger kvarteren. Förskoleförvaltningen eller annan aktör hyr sedan in sig i lokalerna. Skulle förskolorna byggas i kommunens regi är Stadsledningskontorets (Planering och analys) bedömning att investeringskostnaden för utbyggnad av en förskola om sex avdelningar på ca 60–70 mnkr respektive fyra avdelningar på ca 50–55 mnkr. Bedömd investeringskostnad för utbyggnad av skola är på 250–300 mnkr.

Utöver det kommunala trafikinätet kan det också komma att krävas andra åtgärder på trafiksystemet för att hantera eventuell ökad belastning på E6:an. Det är en kostnad som i detta skede inte är medräknad i kalkylen och som är svår att bedöma. Dessutom finns det eventuellt olika finansieringsmöjligheter, dvs kostnaden för de åtgärderna ska sannolikt inte enbart belasta detta område. Möjligheten till regional eller statlig medfinansiering bör undersökas om behov av åtgärder konstateras i kommande skeden.

#### **Former för extern finansiering**

Inom ramen för uppdraget ligger att undersöka möjligheten till extern finansiering för projektets genomförande. Frågan handlar egentligen om att identifiera vilka affärsmässiga möjligheter det finns för att få extern finansiering.

Stadens möjlighet att få in extern finansiering är små eftersom staden inte kan erbjuda något som ger avkastning på investeringen då arenorna och sporthallarna ska ägas och drivas i kommunal regi. De affärsmässiga incitamenten för extern finansiering är alltså begränsade när finansiären inte kan få en källa till avkastning på sin investering.

Möjligheter till extern finansiering begränsas även av att staden inte får ta emot gåvor och sponsring som kan uppfattas sätta staden i ett beroendeförhållande till en/flera aktör/-er.

Den möjlighet som eventuellt kan finnas till extern finansiering skulle vara att upplåta namnrättigheterna till Arenan vilket skulle kunna generera ett årligt driftsbidrag på upp till 10 mnkr. Den möjligheten behöver dock utredas i kommande arbete med hänsyn till den utredning som Idrott och Föreningsnämnden gjorde under 2020 samt i relation till Stadens riktlinjer för sponsring<sup>5</sup>.

En annan form av extern finansiering är att Higab som fastighetsägare eller Got Event som driftoperatör hyr ut delar av Arenafastigheterna till privata verksamheter, såsom restauranger och annan blandstadsverksamhet, vilket skulle generera en hyresintäkt som bär en del av investeringskostnaden. Det skulle även ge ett mer levande kvarter då privata verksamheter inte begränsas av kommunal lagstiftning och därmed kan ha sin verksamhet öppen även när det inte pågår evenemang i arenan.

Den affärsmässiga potentialen för finansiering av Multiarenan ligger dock framför allt i exploateringsprojektet. Där handlar det om att omsätta Stadens markreserv till en exploateringsintäkt som därmed ska ses som en offentlig form av finansiering som kan optimeras för att få så god värdeutveckling som möjligt på marken. En försäljning av kommunal mark är samtidigt inte att beakta som en extern finansieringsform. Hur en exploateringsintäkt på bästa möjliga sätt överförs till Higab som ska bära investeringen behöver utredas vidare i kommande skede.

### ***Driftsekonomi för uppdaterad arenapark i enlighet med förslaget***

Tidigare Arenautredningar<sup>6</sup> lyfter fram att kommunal finansiering kommer att krävas i någon form om staden ska få till en uppdaterad arenapark. Bedömningen kvarstår och Got Events bedömning är att en uppdaterad arenapark som ska kunna stå värd för ett brett och varierat evenemangsutbud kommer innebära en investering som är större än de intäktsmöjligheter som genereras. Samtidigt är det viktigt att lyfta att en uppdatering av arenaparken kan skapa flera andra värden än rent finansiella, framför allt vad gäller social och ekologisk hållbarhet.

Med en kommunal driftoperatör i den nya Arenan skapas goda möjligheter att skapa både samhälls- och affärsnytta på olika nivåer. Därtill kan en kommunal driftoperatör skapa goda förutsättningar för ett varierat utbud och ökad mångfald där många samhällsgrupper känner sig inkluderade. Det finns en trend i evenemangsbranschen där de stora aktörerna konsoliderar sig genom vertikal integration vilket riskerar begränsa konkurrenter i flera led samtidigt som det riskerar att ett likriktat evenemangsutbud utifrån evenemangens intjäningsförmåga.

Affärslogiken för arenorna bygger på att Higab som fastighetsägare gör en investering i uppförandet av en ny arena. Got Event som driftoperatör betalar en hyra för att använda

---

<sup>5</sup> Riktlinjerna för sponsring betonar att Göteborgs Stad inte får göras beroende av den ersättning som staden får i egenskap av sponsormottagare, att ersättningen ska vara tillfällig och att det ska vara tydligt och transparent hur staden använder ersättningen. Ett alltför generellt förhållningssätt till försäljningen av namnrättigheter kan därmed svårigen förenas med stadens riktlinjer för sponsring.

<sup>6</sup> Utvecklingsplan för Evenemangsområdet (2017)

fastigheten och ansvarar för att fylla arenan med innehåll. Evenemangen som arrangeras genererar sedan en intäkt till Got Event genom lokalhyra, biljettintäkter och andra intäktsmöjligheter.

Got Event gör bedömningen att driftsoperatörens affärsmodell i framtiden kommer att innehålla fler finansieringsmöjligheter än affärsmodellen för Scandinavium erbjuder idag. Antalet rättigheter och möjligheten att ingå i externa partnerskap bör öka som resultat av den ökade evenemangsvolym som en ny arena bör generera. Got Event gör bedömningen att utbud- och efterfrågan i den nya Arenan kan summeras enligt följande:

- *Evenemangsvolym* – En nybyggd Arena bör kunna locka mellan 120–130 evenemang per år vilket är en ökning med cirka 20% mot Scandinavium. Ökningen kommer både av att det kommer finnas fler arrangörer som har relevant innehåll att fylla arenan med och att det kommer nya evenemangskoncept. Samtidigt pågår internationaliseringen av både musikbranschen och idrottsvärlden som också skapar möjligheter för en ny Arena som möter de krav som ställs.
- *Besökskapacitet* – Vad gäller antalet besökare som kan bidra till intäkter ökar kapaciteten i arenan. Det i kombination med att säsongerna för inomhusarenor blir längre ger större intäktsmöjligheter som följd av ökat antal besökare.
- *Konsumentbeteenden* – Konsumenternas beteenden utvecklas och trenden i evenemangsbranschen pekar på en ökad konsumtion per person, ökad vistelselängd i samband med evenemang och ökad efterfrågan på hållbara alternativ. Kraven på utbudet av mat, dryck och merchandise förväntas därmed öka och ge nya intäktsmöjligheter. Det är även rimligt att tro att fokus på upplevelse och service kommer innebära nya digitala erbjudanden som kan påverka intäkterna positivt.
- *Arenatorget* – Nyckeln till den levande blandstaden i området är arenatorget. Det kommer också skapa intäktsmöjligheter genom att ytor kan hyras ut till externa aktörer. För att Arenatorget ska kunna bidra till ökad omsättning och lönsamhet är det viktigt att en aktör håller ihop den affären.

I det fortsatta arbetet blir det viktigt att programmera kommunala arenor med optimal intjäningsförmåga för att minska belastningen på den samlade kommunala ekonomin.

För att skapa en initial bedömning av kommande hyra för Arenan, Annexet och Sporthallarna har en grov hyresberäkning satts samman av Higab. Hyran är framräknad enligt Göteborgs Stads princip<sup>7</sup> för produktionshyra som används av Higab för stadens specialbyggnader. Hyran kan fluktuera över tid då den baseras på aktuellt ränteläge för upplåning av investeringsmedel. Följande beräkningsantaganden är gjorda:

- Stor osäkerhet kring ränteutvecklingen fram till färdigställande datum vilket kan få stor påverkan på hyreskostnaden
- Fastighetsskatt är ej inkluderat men bedömningen i dag är att fastigheterna inte kommer belastas med det då majoriteten ses som specialenhet
- Driftskostnader är idag enbart beräknade utifrån ett förhållande till kapitalkostnad, i ett skarpare läge räknas dessa ut utifrån lokalytor
- Hyresupplägget kommer enbart att vara gällande mot en kommunal driftsoperatör.

---

<sup>7</sup> För investeringar och lokalanpassningar i lokaler som förhyrs av Göteborgs Stad finns särskild överenskommelse mellan Lokalsekretariatet, Lokalförvaltningen och Higab daterad 2013-10-09 och då pkt 9 som gäller nyinvesteringar

Om Higab ska låna till hela den uppskattade investeringskostnaden om 4 000 – 4 500 mnkr för att uppföra den nya arenaparken kommer Got Event om de ska driva all verksamhet i arenaparken att belastas med en hyra på mellan 190–210 mnkr per år, exklusive driftskostnader såsom värme, el och vatten.

Den årliga hyreskostnaden fördelas enligt följande:

- Ny arena: 140 – 155 mnkr
- Annex: 30 – 35 mnkr
- Sporthallar: 17–20 mnkr

Som jämförelse har Scandinavium idag en hyra på strax under 20 mnkr per år.

Om det tillkommer annan form av finansiering kan hyran för Got Event bli lägre än den ovan estimerade, dock kommer det alltid att utgå en hyra för viss drift och för att täcka framtida underhåll. En grov bedömning i nuläget givet dagens kunskap och ränteläge ger att varje miljard minskad i investering för Higab skulle innebära en årlig minskning av hyran motsvarande cirka ca 40 mnkr. Tillkommande finansiering skulle kunna innefatta att Higab hittar andra intäkter genom olika former av externa samarbeten, t.ex. genom att ytor i fastigheten hyrs ut till andra verksamheter än Got Event, eller om investeringsbehovet minskar genom ett tillskott av kapital från exploateringsöverskottet som bedöms uppstå vid utbyggnad av kvarterstaden. Exploateringsöverskottet kan annars ses som ett sätt för staden att finansiera verksamheten i den nya Arenaparken vilket då skulle innebära att Got Event får ett utökat koncernbidrag och betalar den faktiska hyran till Higab som då lånar till hela investeringsbeloppet. Frågan är komplex och behöver utredas vidare i kommande skeden.

Got Events initiala bedömning är att en ny arenapark enligt förslaget kommer att ge upphov till ökad intjäningsförmåga hos driftsoperatören. Både genom ökad publikkapacitet, ökad evenemangsvolym och möjlighet till fler externa partners. Samtidigt är bedömningen i nuläget att intäktsökningen inte kommer kunna möta hyresökningen som investeringen i den nya arenaparken innebär. Det innebär att Got Event kommer att få en negativ påverkan på sin ekonomi.

En annan faktor som lyfts upp i tidigare utredningar är att valet att ha en kommunal driftsoperatör för Arenan och Annexet sannolikt kommer påverka möjligheten att få full intjäningsförmåga från arenorna. Det finns både etiska faktorer såväl som legala som påverkar hur en kommunal driftsoperatör kan optimera sin affärsmodell och därmed sin intjäningsförmåga. Samtidigt möjliggör en kommunal driftsoperatör att staden har full kontroll över evenemangsbudgeten och kan därmed nyttja evenemangen i arbetet att möta stadens hållbarhetsmål på ett helt annat sätt än vad som varit möjligt med en privat driftsoperatör.

I vilken omfattning intjäningsförmågan kommer öka är idag svårt att bedöma vilket gör att det totala driftsnettot är svårbedömt i detta skede. Hur en optimerad och utvecklad affärsmodell utifrån de kommunala och legala förutsättningarna ser ut och vilken framtida intjäningsförmåga det ger behöver utredas vidare i nästa fas av arbetet i takt med att arenaprogrammeringen, förståelsen för behov och marknadsförutsättningar fördjupas.

### **Sammanfattning av ekonomiska konsekvenser**

Med utgångspunkt i ovan gjorda ekonomiska bedömningar går det att konstatera att:

- Exploateringsprojektet kommer att generera ett överskott på mellan 1 100 – 1 600 mnkr. Därmed kommer intäkterna från försäljning av byggrätter inte täcka hela den investering om 4 000 – 4 500 mnkr som krävs för att uppdatera arenaparken. Higab, som fastighetsägare av Arena, Annex och Sporthallar, kommer därmed behöva göra en större investering. Även hos andra verksamheter kommer det uppstå investeringsbehov som ligger utanför exploateringsprojektet, då t.ex. för utbyggnad av förskolor och grundskola
- Got Event som driftsoperatör av Arenan, Annexet och Sporthallarna kommer att belastas med en ökad hyra som uppskattas till mellan 190 – 210 mnkr med nuvarande ränteläge. Samtidigt kommer en uppdaterad arenapark att ge fler och potentiellt större intäktsmöjligheter genom både ökad publikkapacitet, evenemangsvolym och externa samarbeten. Däremot är Got Events bedömning i detta skede att intäktsmöjligheterna inte fullt ut kommer kunna möta den hyresökning som investeringen i nya anläggningar resulterar i. Det kommer sannolikt resultera i ett årligt underskott i Got Events verksamhet.
- En ny arenapark bedöms därmed få en negativ påverkan på Got Events ekonomi. Samtidigt kommer det resultera i en rad andra positiva effekter samhällsekonomiskt när det kommer till hur evenemang kan bidra till stadens hållbarhetsarbete såväl som för turism- och evenemangsbranschen.

När det kommer till de ekonomiska konsekvenserna är det viktigt att tydliggöra att de olika typerna av ekonomiska konsekvenser får likvidpåverkan för staden vid olika tillfällen. Likvidpåverkan av investeringarna kommer förhållandevis tidigt, i samband med att arenor och sporthallar byggs. Detta medan intäkterna vid försäljning av mark sker i slutet av projektet, i syfte att ta del av den finansieringseffekt som uppstår genom succesiv markförsäljning samt den markvärdesutveckling som kan uppstå. När det kommer till likvidpåverkan från arenornas driftsekonomi är den fördelad över hela anläggningens livscykel.

#### **3.2.4. Risker och möjligheter**

I förslaget till lokalisering finns det ett antal risker och möjligheter som kan påverka programmets övergripande resultat och genomförbarhet.

De stora möjligheterna och styrkorna med förslaget kan summeras i följande områden:

- *Central placering* – Den nya Arenan och Annexet med sin centrala placering i staden gör att staden kan behålla sin position som en konkurrenskraftig evenemangstad. Det borgar för att staden även fortsatt kommer kunna stå värd för ett varierat och brett erbjudande av evenemang än vad som är möjligt med dagens arenapark.
- *Integrerat och modernt arenakoncept* – Placeringen av Arenan, Annexet och Sporthallar i nära anslutning till varandra och i anslutning till Svenska Mässan möjliggör för ett integrerat Arenakoncept där funktioner kan samnyttjas och ge synergieffekter.
- *Effektiv logistik* – Möjlighet att utveckla och skapa en effektiv logistislösning både kring och i Arenan och Annexet där det finns möjlighet till samnyttjande av logistikytor med Svenska Mässan bör stärka Arenans konkurrenskraft.
- *Hållbara lösningar* – Möjlighet att skapa hållbara arenor och sporthallar vid nybyggnation där till exempel energisystem, logistik mm kan optimeras.

De stora riskerna kan summeras i följande områden:

- *Tid* – Det kommer att ta lång tid innan Göteborg har en ny arena på plats när arenorna ska placeras söder om Valhallagatan och Valhallabadet och Scandinavium ska vara i fortsatt drift tills deras ersättare är på plats. Risken är att Göteborg under den perioden tappar i konkurrenskraft och att det riskerar påverka stadens framtida position som evenemangstad.
- *Marknad och framtida driftsekonomi* – Göteborg ska fortsatt agera på en starkt konkurrensutsatt marknad där en rad trender sannolikt kommer innebära att konkurrensen om evenemangen ökar. Bland annat finns aktörer som tar större grepp om hela värdekedjan i affären kopplat till och kring evenemang och då väljer att premiera nyttjandet av sina ”egna” arenor, de stora artisterna väljer att göra färre uppträdanden på sina turnéer och de kommersiella kraven på arenaoperatören ökar. Det kommer bli avgörande att den arena som uppförs i kombination med kringfunktioner är tillräckligt konkurrenskraftig för att locka tillräckligt många och rätt evenemang för att skapa tillräcklig intjäningsförmåga för att få en fungerande driftsekonomi över tid.
- *Statliga intressen* – I samband med att det tas fram nya detaljplaner för området återinträder strandskyddet längs Mölndalsån (100 meter). För att strandskyddet inte ska återinträda krävs särskilda skäl vilket i detta fall är att ytan redan är ianspråktagen. Här finns en risk att Länsstyrelsen anser att de ytor som behöver bebyggas inte är ianspråkta i den utsträckning som krävs för att det ska anses vara ett särskilt skäl. Det skulle eventuellt kunna riskera framför allt bostadsexploateringen norr om Valhallagatan som potentiellt riskera skada riksintresse för kulturmiljön samt strandskydd, men även hur den nya Arenan kan placeras i området. Därtill finns en risk kopplat till att området angränsar till både Gårda och Landeriet som omfattas av riksintresse. Även Burgårdsparken anses tillhöra Riksintresse och får därmed inte påverkas av områdets utbyggnad.
- *Befintliga verksamheter* – Det finns en rad intressenter och befintliga verksamheter i och kring området som kommer påverkas och ha åsikter om områdets utveckling. Bland annat innebär utvecklingen av området att det kommer uppstå brister i kapacitet både av sporthallar, utomhusplaner och isrinkar i staden då det inte finns tillräcklig kapacitetsökning i systemet för att möta behoven. Det kommer att få effekter på bredd- och skolidrottens möjlighet att tillhandahålla tillgång till idrott för barn- och unga om inte frågan hanteras skyndsamt.
- *Placering* – Att få ihop området söder om Valhallagatan som till ytan är förhållandevis begränsat i förhållande till de anläggningar som ska byggas på ett optimalt sätt kommer bli utmanande med tanke på den komplexitet och alla de beroenden som finns inom och mellan de olika anläggningarna.



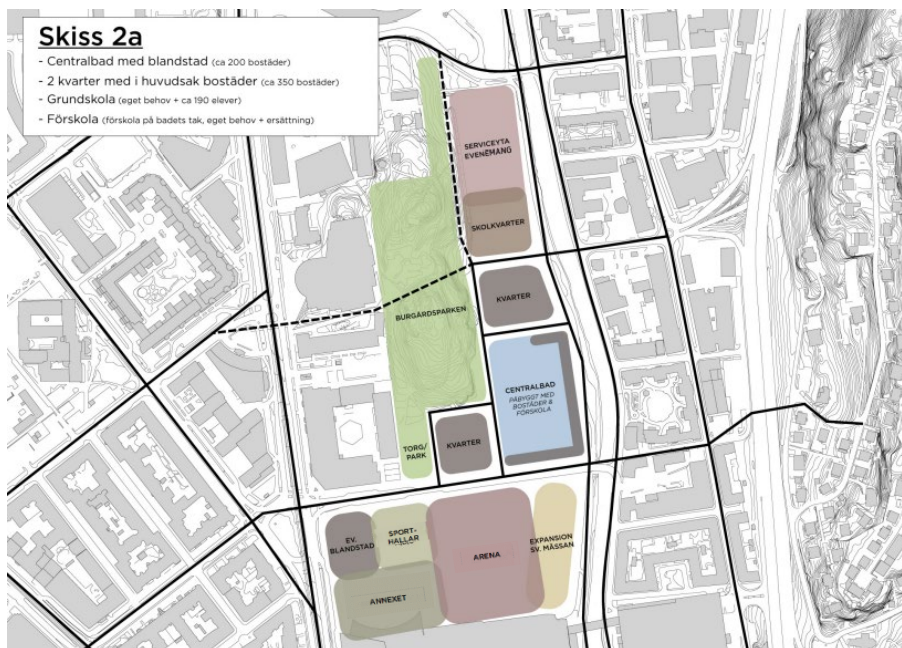
## 4. Analys av placering av Centralbadet i evenemangsområdet

Pågående ärende gällande placering av Centralbadet utreder möjlig placering i evenemangsområdet. I syfte att beskriva vilka konsekvenser detta skulle innebära i evenemangsområdet har en analys gjorts med utgångspunkt i tidigare introducerad utvärderingsmodell.

### 4.1. Centralbadets placering i området

Som illustrerat i kartan nedan skulle Centralbadet om det placeras i området lokaliseras norr om Valhallagatan, där huvudförslaget i stället anger kvarterstad. Detta för att det inte finns utrymme att placera ett nytt Centralbad söder om Valhallagatan när Valhallabadet och Scandinavium ska vara i drift till dess att deras ersättare är på plats.

Centralbadets placering i evenemangsområdet kommer primärt att få påverkan på området norr om Valhallagatan. Där begränsas möjligheten till utbyggnad av kvarterstad både av att Centralbadets fotavtryck tar en stor del av området i anspråk och av att det finns komplicerande faktorer som gör det svårt att skapa de stadsbyggnadskvaliteter som behövs för att knyta ihop staden och skapa en levande stadsdel.



Figur 4: Visualisering av förslag med Centralbad

### 4.2. Konsekvenser vid placering av Centralbadet i området

#### 4.2.1. Ingående funktioner, befintlig verksamhet och stadsbyggnadsmässiga kvalitéer

De stora skillnaderna mot huvudförslaget vad gäller ingående funktioner, befintlig verksamhet och stadsbyggnadsmässiga kvalitéer är att stadsbyggnadskontoret bedömer att möjligheterna att på ett kvalitativt sätt utveckla kvarterstad med bostadsinnehåll i det kvarvarande området norr om Valhallagatan begränsas. Att placera Centralbadet i området kommer innebära att programmet får svårare att möta inriktningen om att

området norr om Valhallagatan ska bebyggas med kvartersstad och de utmaningar som finns i huvudförslaget avseende utmaningarna att skapa stadsbyggnadsmässiga kvalitéer förstärks. Följande svårigheter lyfts:

- *Koppling till staden och kringliggande områden* - Ett Centralbad kommer att ta en stor plats i anspråk och kan innebära en barriär som blir utmanande att utveckla kvalitativ stad kring. Om Centralbadet ska placeras i området behöver utformningen på byggnaden anpassas till områdets förutsättningar i syfte att skapa rätt förutsättningar för både kringliggande kvartersstad och möjligheten att integrera byggnaden i omkringliggande funktioner och kvaliteter. Det riskerar att påverka både Centralbadets tidplan såväl som genomförande av förslaget om hur evenemangsområdet kan utvecklas.
- *Läge, topografi och gränsande till riksintressena Gårda och Landeriet* – Mellan Centralbadets förhållandevis höga byggnad och Burgårdsparkens sluttningar risker det att uppstå ett svårutnyttjat och otryggt mellanrum.

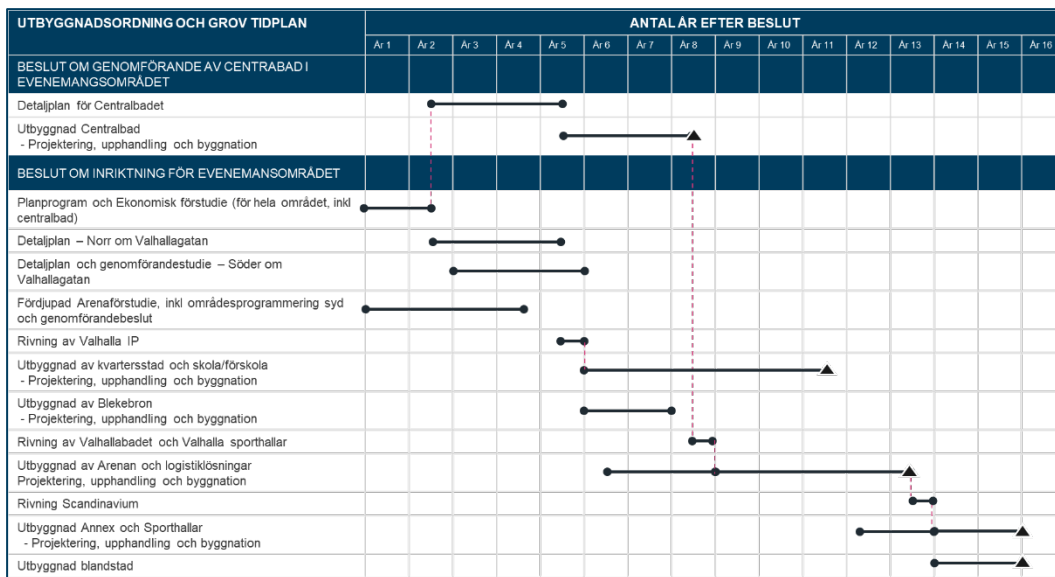
Samtidigt finns det en positiv potential i att placera Centralbadet i evenemangsområdet. Det skulle stärka evenemangsområdets position och Centralbadet skulle bidra till ökade flöden av människor i och genom evenemangsområdet. Det skulle göra att området blir mer levande under en större del av dygnet och därmed sannolikt upplevas tryggare. En annan positiv effekt av att få ett ökat flöde av människor i området är att det skulle ge ett större underlag för kommersiell verksamhet i den planerade blandstaden söder om Valhallagatan.

#### **4.2.2. Utbyggnadsordning och tidplan**

Vid en placering av Centralbadet i området norr om Valhallagatan gör Stadsbyggnadskontoret bedömningen att tiden till byggstart av Centralbadet är cirka ett år längre än i övriga områden som utreds som alternativa platser. Detta då det finns behov av att ta ett helhetsgrepp i evenemangsområdet som inte krävs i samma utsträckning i övriga lokaliseringsalternativ. Det innebär att om Centralbadet placeras i evenemangsområdet kommer det ta cirka ett år längre tid till staden har en ny Arena, ett nytt Annex och nya Sporthallar på plats än om Centralbadet placeras på annan del i staden.

I förhållande till huvudförslaget tillkommer dessutom ett beroende som också påverkar utbyggnadsordning och tidplan. Om Centralbadet ska placeras i evenemangsområdet så blir utbyggnaden av området söder om Valhallagatan beroende av när Valhalla IP kan avvecklas eftersom det kan påverka Centralbadets tidplan. Det innebär att det utpekade ersättningsbehov som finns för Valhalla IP behöver lösas utanför området för att det inte ska påverka utbyggnadstakten av Centralbadet och därmed påverka tidpunkten för när staden kan riva Valhallabadet för att sedan bygga den nya arenan, annexet och sporthallarna.

I bilden nedan beskrivs utbyggnadsordningen och tidplanen för området om Centralbadet placeras i området:



### 4.2.3. Ekonomiska konsekvenser

En placering av Centralbadet får framför allt påverkan på evenemangsområdets exploaterings ekonomi. Fastighetskontorets bedömning är att en placering av Centralbadet i evenemangsområdet begränsar den exploaterbara ytan för bostadsbebyggelse norr om Valhallagatan med 50–70%. Hur stor påverkan det får beror på badets placering såväl som dess utformning och vilka möjligheter det finns till att integrera Centralbadet med övriga byggnader.

En minskad exploaterbar yta kommer att påverka möjligheten att eftersträva finansiering genom försäljning av byggrätter inom området i enlighet med områdets utbyggnad. Samtidigt är det viktigt att tydliggöra att en placering av Centralbadet i evenemangsområdet innebär att det uppstår en alternativintäkt på en annan central yta i Staden där Centralbadet inte placeras, givet att de andra studerade platserna kan exploateras på ett likande sätt som området norr om Valhallagatan. Ur ett hela stadenperspektiv bör placeringen därmed inte påverka stadens totala exploaterings ekonomi i någon större omfattning sett över tid.

Behovet av förskola och grundskola kommer att minska om Centralbadet placeras i området som följd av att kvartersstadens omfattning minskar. Det bör innebära att investeringskostnaden för utbyggnad av förskola och grundskola minskar.

#### Intäkter genom markförsäljning

Byggrättsintäkterna för området norr om Valhallagatan uppskattas för huvudalternativet ge en potentiell byggrättsintäkt på omkring 1250–1700 mnkr. Om Centralbadet placeras i området gör Fastighetskontoret bedömningen, då baserat på samma avvägningar och kalkylantaganden som för huvudförslaget (se avsnitt 3.2.3 Ekonomiska konsekvenser), att den potentiella byggrättsintäkten från området minskar till mellan 500 – 700 mnkr och med ett bedömt exploateringsnetto om ca 300 - 500 mnkr.

Beroende på hur Centralbadet placeras och utformas och hur det kan integreras i anslutande område och funktioner kan den exploaterbara ytan öka något, med viss ökning i byggrättsintäkter som följd.

#### Exploateringskostnader vid utbyggnad av området

Kostnaderna för utbyggnad av allmän plats i exploateringsprojektet bedöms minska något om Centralbadet placeras i området men påverkan är marginell. Detta innebär att de samlade möjligheterna till att finansiera hela programmets genomförande minskar.

#### **4.2.4. Risker och möjligheter**

Utöver konsekvenserna som beskrivs ovan ser inte utredningen några tillkommande risker och möjligheter med att placera Centralbadet i området. Risker och möjligheter med att placera Centralbadet i evenemangsområdet belyses i mer detalj i Idrott- och föreningsförvaltningens komplettering av tidigare utförd lokaliseringsutredning där en placering av Centralbadet i evenemangsområdet behandlas.

## 5. Möjliga handlingsalternativ

Med utgångspunkt i förslaget för utveckling av evenemangsområdet har utredningen även valt att titta på vilka möjligheter det finns att optimera förslaget ytterligare utifrån tid, kostnad och kvalitet.

Genom att analysera hur kvalitet, tidplan och ekonomi skulle kunna förbättras har ett par förslag till möjliga handlingsalternativ identifierats och utvärderat dessa översiktligt. Dessa handlingsalternativ innebär primärt avsteg från de grundantaganden som gjorts avseende befintlig verksamhet och presenteras nedan. Handlingsalternativen ska ses som möjliga kompletteringar till huvudalternativet som innebär en något förändrad inriktning för det fortsatta arbetet.

### 5.1. Möjligheten att integrera/reducera Ullevis service- och produktionsyta

Ett av de grundantaganden som påverkat förslaget till hur området kan utvecklas är att förslaget ska beakta och bibehålla de behov av service- och produktionsytor som krävs för Ullevis funktion.

I förslaget till hur området kan utvecklas har Got Event i detta tidiga skede gjort en bedömning att cirka 10% av dagens service- och produktionsyta skulle kunna samnyttjas med andra funktioner i området.

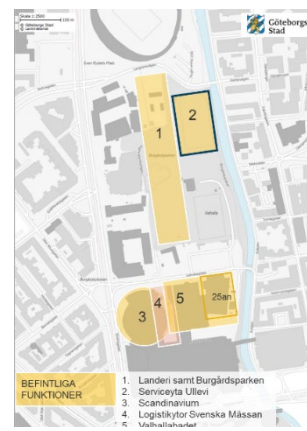
Fastighetskontoret har konstaterat att bibehållandet av den inhägnade service- och produktionsytan påverkar finansieringsmöjligheterna då det begränsar den exploaterbara ytan i området. Stadsbyggnadskontoret ser dessutom att bevarandet av ytan som serviceytan kan negativt påverka möjligheterna att få till goda stadsbyggnadskvalitéer i området samtidigt som det är viktigt att Ullevis funktion säkerställs.

I detta skede har Got Event gjort en analys som visar på vikten av att bevara funktionaliteten i syfte att säkerställa Ullevis funktion. Samtidigt har det i de tidigare Arenautredningarna, som visserligen haft annan inriktning och avgränsning, exploaterats på den aktuella ytan. Det är därför intressant att i kommande arbetet titta djupare på vilka möjligheter som finns att exploatera delar eller hela området genom att hitta alternativa sätt att hantera Ullevis behov av service- och produktionsyta.

#### 5.1.1. Konsekvenser av ökad integration/reducering av service- och produktionsytan

##### ***Ingående funktioner, befintlig verksamhet och stadsbyggnadsmässiga kvalitéer***

Om Ullevis service- och produktionsytan kan integreras med övriga funktioner i området alternativt minskas eller helt tas bort genom alternativa lösningar på annan plats, är Stadsbyggnadskontorets bedömning att det skulle ge förutsättningar att skapa bättre stadsbyggnadskvalitéer i området. Burgårdsparken och kantzonen utmed Mölndalsån kan mötas och bostadsexploateringen skulle få en naturlig anknytning till Levgrensvägen. Samtidigt påverkas möjligheten att exploatera området av dess direkta anslutning till



Figur 5: Serviceytans placering i området

Länderiet såväl som Ullevi. Området behöver anpassas för att möta riksintresset och bostadsbebyggelse i direkt anslutning till Ullevi är sannolikt olämpligt av en rad skäl, bland annat buller.

Om behovet av service- och produktionsyta inte kan mötas är Got Events bedömning att Ullevi kommer få en försämrade konkurrenskraft. Ytan är viktig för att upprätthålla en hög publikkapacitet som är en viktig konkurrensfördel. Därtill krävs det för vissa typer av evenemang serviceytor i anslutning till arenan, t.ex. för uppvärmning och uppställning av utrustning. En begränsning av publiktalet i kombination med otillräckliga serviceytor skulle få en negativ effekt på Ullevis förmåga att stå värd för större evenemang, då framför allt större konserter och internationella/nationella sportevenemang och evenemang som kräver stora kommersiella ytor eller stora produktionsytor.

Service- och produktionsytan används även i samband med vissa evenemang i Scandinavium och kommer sannolikt även att behövas för vissa evenemang i den nya Arenan. En inskränkning av serviceytor kan därmed ha viss påverkan på vilka evenemang som kan arrangeras i den nya arenan.

En större exploatering i området skulle ge en större påverkan på trafiken i området varför kraven och påverkan på kringliggande trafiksystem sannolikt skulle öka i förhållande till huvudförslaget.

### **Utbyggnadsordning och tidplan**

Avsteget från att bevara Ullevis befintliga service- och produktionsyta får ingen större konsekvens på utbyggnadsordning och tidplanen för programmets utbyggnad. En större exploatering alternativt en mer omfattande integrering av service- och produktionsytan kan dock innebära att tidpunkten för när kvarterstaden är färdigutbyggt senareläggs något som följd av att det blir ett större område som ska exploateras.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genom att service- och produktionsytan integreras, minskas eller helt tas bort möjliggörs för en högre exploatering i området vilket sannolikt ger en förbättrad möjlighet att finansiera områdets utbyggnad.

Uppskattningen är att en exploatering av området som idag är service- och produktionsyta skulle kunna generera ett exploateringsnetto på någonstans mellan 200–300 mnkr. Samtidigt kan det också innebära en risk för att Ullevi tappar i konkurrenskraft och därmed sin intjäningsförmåga vilket kan få negativa konsekvenser på Ullevis driftsekonomi – och sannolikt därmed ge en negativ likvidpåverkan för Got Event.

#### **5.1.2. Risker och möjligheter**

Den stora möjligheten som identifierats är om det går att realisera den ekonomiska potential som finns i att i större utsträckning exploatera ytan utan att Ullevis funktion påverkas. Samtidigt är den enskilt största risken i detta att det nu eller i framtiden skulle få negativa konsekvenser för Ullevis funktion genom en begränsning i publikkapacitet.

#### **5.1.3. Förslag till möjlig fortsatt utredning**

I och med att Fastighetskontoret bedömer att det finns en exploateringsekonomisk potential i ytan samtidigt som Got Event ser att en begränsning till tillgången till service och produktionsyta skulle kunna påverka Ullevis fortsatta funktion negativt bör frågan

om vilken potential och alternativ för hur den potentialen kan realiseras utredas vidare i kommande planprogram.

Om frågan ska utredas vidare bör extern expertkompetens tas in i syfte att säkra en bred förståelse för marknadens krav och behov på arenalogistik samt erfarenhet av vad andra arenor med liknande förutsättningar har för service- och produktionsytor. Frågor att utreda:

- Vilka möjligheter och lösningar det finns för att integrera service- och produktionsytan med andra funktioner i området och vad det skulle få för konsekvenser på Ullevis funktion såväl som kringliggande området. Vad det skulle kosta och vad området skulle kunna integreras med.
- Vilka möjligheter finns att skapa alternativa service- och produktionsytor finns det för att bevara Ullevis funktion.

## **5.2. Möjligheten för staden att vara utan central badanläggning**

I förslaget till hur evenemangsområdet kan utvecklas är en identifierad konsekvens att utbyggnaden av den nya Arenan inte kan påbörjas förrän Stadens nya Centralbad är färdigställt och Valhallabadet därmed kan rivas. Detta då Arenan behöver placeras på den tomt där Valhallabadet ligger idag för att Scandinavium ska kunna vara i drift fram till den nya Arenan är i drift. Enligt nuvarande bedömning från Higab och Fastighetskontoret handlar det om 1–3 års fördröjning av det södra områdets utbyggnad som följd av att staden behöver ett centralt bad i kontinuerlig drift.

I syfte att utforska möjligheten att korta utbyggnadstiden med 1–3 år har möjligheten att vara utan ett centralbad i drift under den aktuella perioden utforskats och avskrivits som en möjlighet att korta tidplanen för programmet.

Anledningen till att möjligheten avskrivits är att Idrott och föreningsförvaltningen gjort bedömningen att det skulle få en stor negativ effekt att inte ha ett centralbad i kontinuerlig drift. Detta då det inte finns tillräcklig kapacitet i Göteborgs stad för att täcka den kapacitetsförlust det skulle innebära att inte ha ett centralbad eller Valhallabadet i drift. Idrott- och föreningsförvaltningens bedömning är därtill att de nya badanläggningar som uppförts i regionen inte har ett överskott i sin kapacitet som möter den brist som skulle uppstå om Valhallabadet rivs innan det nya Centralbadet är byggt.

Det bedöms inte heller kostnadsmissigt försvarbart att jobba med tillfälliga åtgärder i den utsträckning som skulle krävas för att möta den kapacitetsbrist som skulle uppstå.

## **5.3. Möjligheten att vara utan en multiarena i drift**

I förslaget till hur evenemangsområdet kan utvecklas är en identifierad konsekvens att den nya arenan inte kan placeras där Scandinavium ligger idag eftersom arenan behöver vara i kontinuerlig drift. I syfte att utforska vilka möjligheter som finns att korta utbyggnadstiden har möjligheten att vara utan en multiarena i drift under hela utbyggnaden därför värderas.

I detta skede av utredningen bedömer Got Event att det sannolikt skulle vara möjligt att hitta lösningar och göra realistiska insatser som innebär att Got Event skulle kunna hantera en kortare period utan drift i Scandinavium utan att det ger alltför allvarliga konsekvenser på Göteborgs position som evenemangsstad.

Därför har Got Event i samband med tidigare utredningar tittat på möjligheten att bygga om och bygga till Scandinavium så att arenan möter de behov och krav som ställs från marknaden idag. Got Events utredning har fördjupats under pandemin och under utredningens gång har detta alternativ identifierats, med fördelen att det kan innebära en snabbare utbyggnad av området söder om Valhallagatan.

Got Event ser att en om- och tillbyggd Arena med utökad kapacitet i form av omkring 3000 nya läktarplatser, dubblerad takhöjd och kraftigare tak i kombination med generösare ytor som förbättrar besökarens upplevelse avseende gästfrihet och kommersiellt innehåll skulle göra att Scandinavium är redo för 50 nya år. Med ett nytt klimatskal förnygras arenan och får ökad livslängd. Att bygga vidare på den befintliga arenan innebär dessutom ett återbruk som ligger i linje med att Göteborg ska positionera sig som en hållbar destination.

En om- och tillbyggnad skulle innebära bland annat att Scandinavium får en ny stomme och ny fasad utanpå befintlig arena. Om- och tillbyggnaden skulle sannolikt ske stegvis i syfte att minimera tiden då arenan inte kan vara i drift.

### **5.3.1. Konsekvenser av att staden är utan Multiarena för att möjliggöra en om- och tillbyggnad av Scandinavium**

Möjligheten bedöms inte påverka eller ge några konsekvenser på området norr om Valhallagatan men ger en rad konsekvenser på utformningen av området söder om Valhallagatan i förhållande till förslaget för hur evenemangsområdet kan utvecklas.

Viktigt att redan tidigt lyfta är att detta alternativ inte är tillräckligt utvärderat för att i nuläget fatta beslut om inriktning. I stället skulle det inom ramen för det fortsatta arbetet behöva göras fördjupade analyser om ett om- och tillbyggnadsalternativ är genomförbart och om det kan möta de behov och önskade kvalitéer som en ny arena ska möjliggöra.

#### ***Ingående funktioner, befintlig verksamhet och stadsbyggnadsmässiga kvalitéer***

##### Ingående funktioner och stadsbyggnadsmässiga kvalitéer

Arenan skulle få en än mer attraktiv placering än i huvudförslaget med närhet till kollektivtrafik som största styrka. Möjligheten för Arenan att fungera som ett skyltfönster för Göteborg som evenemangsstad vid en placering utmed Skånegatan ökar därmed. Alternativet skulle även göra att det varumärke Scandinavium har och all den historik som finns i och kring byggnaden kan byggas vidare på under kommande 50 år.

Att bygga om och till Scandinavium i stället för att bygga en ny Arena på tomten bredvid skulle innebära en hög grad av återbruk vilket skulle vara positivt ur ett hållbarhetsperspektiv. Att kunna positionera sig ur ett hållbarhetsperspektiv skulle på sikt kunna bli en konkurrensfördel som ökar arenans attraktionskraft. Got Events bedömning är dessutom att både livslängd och underhållskostnaden skulle vara mer eller mindre likvärdiga med en helt nybyggd arena. Öster om i nära anslutning till Scandinavium byggs Annexet och Sporthallarna när Valhallabadet kan rivas efter att Centralbadet färdigställts.

I jämförelse med att uppföra en helt nybyggd arena skulle en om- och tillbyggd arena däremot innebära vissa begränsningar i förhållande till att bygga en helt nybyggd arena. Detta då en om- och tillbyggnad skulle påverkas av Scandinaviums befintliga konstruktion. Möjligheten att skapa en optimal, flexibel och integrerad arenalösning blir



inte lika stor som vid en nybyggnad. Utifrån dagens kunskap har följande begränsningar identifierats från framtida driftoperatör och/eller fastighetsägare:

- Möjligheten att optimera den interna logistiken och flöden in i och inom arenan begränsas både för arrangörer och besökare. Det rör allt från hur långt besökaren har från sin plats till service och/eller utgång till var och hur inlastning av arrangörers produktioner kan ske. I nybyggda arenan är det ofta möjligt att på ett effektivare sätt komma in med sin produktion i arenan genom att t.ex. köra med lastbil hela vägen in i arenarummet. Det skulle inte vara möjligt i en om- och tillbyggd arena.
- Den externa logistiken blir beroende av att inlastningen till arenan behöver ske på samma ställe som idag.
- Kommersiella ytor och utrymmen kommer sannolikt att i större utsträckning att samlas i den tillbyggda delen av arenakroppen vilket påverkar möjligheten att optimera besöksflöden.
- Möjligheterna att skapa ett modernt arenarum med bra siktlinjer kommer påverkas av dagens konstruktion. T.ex. är avståndet mellan första läktarraden och arenagolvet längre än i moderna arenor. Det finns en risk att det kan påverka besökarens upplevelse och känsla av närhet till evenemanget.

De begränsningar som lyfts ovan behöver utforskas vidare men skulle kunna påverka vilka evenemang och vilka besökare en cirkulär om- och tillbyggd arena skulle locka till sig och därmed påverka arenans konkurrenskraft.

Dagens stadsplan för området tillåter inte de höjder som den om- och tillbyggda arenan kommer få för att möta behov och krav på moderna arenor. Det innebär att det fortsatt kommer krävas både ett planprogram och nya detaljplaner för att förverkliga en om- och tillbyggnad av Scandinavium. Planprogrammet behövs fortsatt i syfte att lösa de systemfrågor som är avgörande för att få till en levande stadsdel där vardagsliv och evenemang kan utvecklas och verka sida vid sida samtidigt som stadsdelen knyter ihop centrala staden med Gårda.

#### Befintlig verksamhet

Den befintliga verksamhet som finns i Scandinavium idag behöver få en annan hemvist under den period som Scandinavium inte är i drift. Sannolikt innebär det behov av insatser och investeringar för att utveckla Frölundaborg så att den arenan kan fungera som en tillfällig lösning för delar av befintlig verksamhet. Andra lösningar kan behövas.

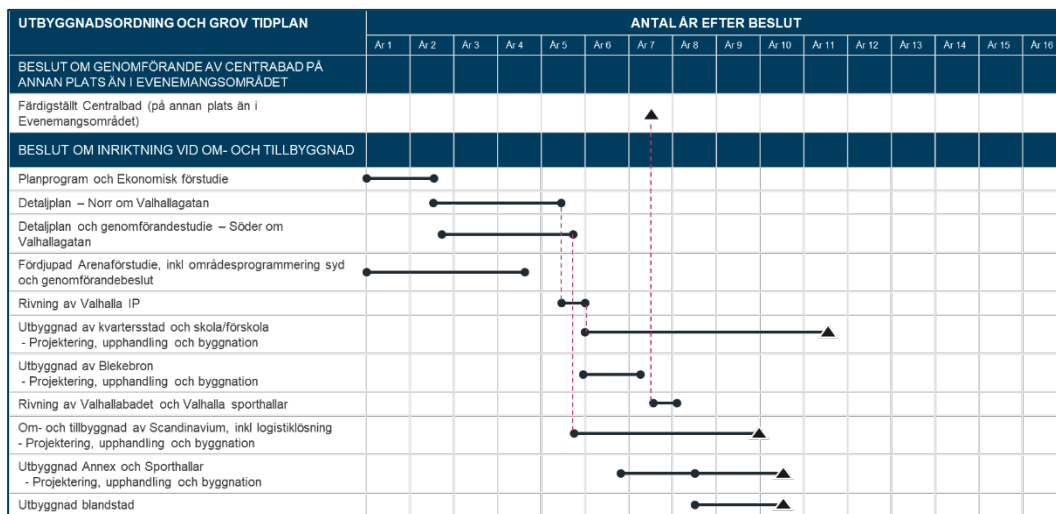
Vid en om- och tillbyggnad av Scandinavium kommer Svenska Mässans logistiklösning att påverkas vilket innebär att tillfälliga logistiklösningar kommer att behövas under utbyggnadstiden i syfte att säkra en fungerande logistik till befintliga verksamheter i området.

#### **Utbyggnadsordning och tidplan**

Att bygga om och till Scandinavium skulle innebära att några av de beroenden som negativt påverkar tidplanen i huvudförslaget försvinner. Den största effekten av att göra ett avsteg från att ha Scandinavium i kontinuerlig drift och i stället bygga om och bygga till befintlig arena är att beroendet till Centralbadets färdigställande försvinner.

Att arbetet inte blir beroende av Centralbadets färdigställande innebär att tiden till staden har en modern arena kortas med upp till tre år i förhållande till huvudförslaget. En annan

positiv effekt av förslaget är att tiden då staden skulle vara utan sporthallar som följd av den utbyggnadsordning som är möjlig förkortas med upp till hälften i förhållande till huvudförslaget.



I och med att genomförbarheten och effekterna av en om- och tillbyggnad inte studerats i samma utsträckning som byggnation av en ny arena bedöms det att det inledande planeringsskedet sannolikt blir något längre än vid huvudalternativet. Det kommer även kräva ytterligare ett politiskt inriktningsbeslut i närtid vilket kan komma att påverka tidplanen.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

#### Exploateringsekonomi

Förslaget får ingen större påverkan på exploateringsekonomi i området. Både intäkter från markförsäljning och utbyggnad av allmän plats bedöms jämförbart med huvudalternativet. Möjligen skulle alternativet innebära en något större möjlighet att komplettera det södra området med blandstad.

Fastighetskontorets bedömning om att exploateringsprojektet kommer kunna generera ett exploateringsöverskott på cirka 1100–1600 mnkr. Kostnaden för uppförandet av arenor och andra byggnader samt andra ännu ej beräknade kostnader utbyggnaden kan resultera i är då inte medräknat.

#### Investeringsekonomi

I jämförelse mot att bygga en ny arena enligt förslaget till hur evenemangsområdet kan utvecklas skulle en om- och tillbyggnad av Scandinavium innebära att investeringskostnaden skulle minska med upp till 10–15%. Det ger en investeringskostnad på mellan 2550 mnkr – 3000 mnkr för en om- och tillbyggd av Scandinavium.

Investeringskostnaden för Annexet (650 mnkr – 750 mnkr) och Sporthallarna (300 mnkr – 350 mnkr) kvarstår och detsamma gäller övriga bedömningar kring investeringar som gjorts i huvudförslaget avseende för- och grundskola.

#### Driftsekonomi

I förhållande till att bygga en ny arena kommer Got Event att belastas med en något lägre hyra för arenan som följd av att investeringskostnaden blir lägre för detta alternativ.

Vad gäller intjäningsförmågan är det svårt att bedöma hur den påverkas vid ett om- och tillbyggnadsalternativ i och med att förslaget inte är tillräckligt utrett men det bedöms inte osannolikt att den minskar som följd av de begränsningar ett om- och tillbyggnadsalternativ innebär.

### **5.3.2. Risker och möjligheter**

Att bygga om och till Scandinavium skulle om det efter fortsatt utredning bedöms genomförbart kunna resultera i en kortare tid till staden har tillgång till en modernare multiarena än dagens Scandinavium är och på ett mer hållbart sätt med ökad möjlighet till återbruk. Det skulle sannolikt även ge en lägre investeringskostnad och därmed en lägre hyreskostnad för Got Event som driftsoperatör.

Samtidigt finns det risker med förslaget som inte kan bortses ifrån vad gäller hur väl ett om- och tillbyggnadsalternativ kan likställas med en nybyggd arena och vilka konsekvenser det kan få på framtida möjligheter att stå värd för ett brett och varierat evenemangsutbud som bidrar till stadens position som en hållbar destination. Dagens befintliga konstruktion kommer innebära en rad begränsningar som kan vara svåra att kompensera för. Det kommer också innebära begränsningar för hur området som helhet kan utformas för att uppnå de synergieffekter som en integrerad arenaanläggning kan innebära. Därtill har dagens konstruktion inte analyserats i tillräcklig omfattning av fastighetsägaren för att avgöra om det är ett genomförbart alternativ ur konstruktionshänseende.

### **5.3.3. Förslag till möjlig fortsatt hantering**

Det finns sammanfattningsvis faktorer som talar för ett om- och tillbyggnadsalternativ men också en rad osäkerheter som inte är tillräckligt väl analyserade. Dessa skulle kunna få en negativ påverkan på en om- och tillbyggd arenas konkurrens- och attraktionskraft.

Baserat på den potential som finns i en om- och tillbyggnad av Scandinavium finns en möjlighet för kommunstyrelsen att ge programmet i uppdrag att belysa möjligheten vidare i det fortsatta arbetet. Genom att i både den fördjupade arenaförstudien, planprogrammet och den ekonomiska förstudien utreda både en nybyggnation och en om- och tillbyggnation av befintlig arena möjliggörs ett parallellt arbete som inte bör få alltför omfattande påverkan på tidplanen som helhet men som riskerar att innebära större utredningsbehov och driva mer resurser.

Bedömningen i dagsläget är att det inte är ett alternativ att endast gå vidare med att utreda ett om- och tillbyggnadsalternativ i detta skede då det finns för många obesvarade frågor om förslagets genomförbarhet.

Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>	Nr <b>1</b>		
Godkänd av	Datum <b>2022-01-03</b>	Rev <b>0.1</b>	Referens

# Programplan

Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet

Programdefinitionsfas



Version 0.1

Diariennr: 0367/21

Datum: 2022-01-03

Upprättad av: Maria Wikman, Programledare programidentifieringsfasen

Avstämd med: Programägare

Godkänd av: Magnús Sigfússon, Programägare

Mottagen av: Carl-Anton Holmgren, Programledare



Uppgjord av Maria Wikman, Programledare	Nr 1		
Godkänd av	Datum 2022-01-03	Rev 0.1	Referens

## Programplan för Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet

Programplanen svarar på hur arbetet i programmet Ny Arena och Stadsutveckling i Evenemangsområdet ska drivas och organiseras för att svara på den inriktning som KS fattat beslut om 2021-02-10. Programplanen är det övergripande dokumentet för detta ändamål och utgår ifrån en för stadens modifierad XLPM-modell som bygger på att programmet leder samverkan och samordning av programmets ingående projekt fram till och med genomförandebeslut. Projekten drivs och resursätts i linjen. Myndighetsfrågor inom den fysiska planeringen bedrivs inom ramarna för ordinarie process (GEM-modellen) enligt byggnadsnämndens reglemente.

Då programmet fortfarande befinner sig i ett tidigt skede svarar Programplanen i detta skede framför allt på hur programarbetet ska organiseras och innehåller en tidplan för nästa fas av arbetet – dvs. programdefinitionsfasen,. Programplanen följer programmet och kommer att utvecklas under kommande fasProgramplanen uppdateras löpande vid behov.



Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>	Nr <b>1</b>		
Godkänd av	Datum <b>2022-01-03</b>	Rev <b>0.1</b>	Referens

## Innehåll

1	Inledning .....	4
2	Nyttorealiserings .....	6
3	Omfattning och avgränsning .....	7
4	Intressenter .....	13
5	Organisation.....	15
6	Tidplan.....	18
7	Resurser .....	21
8	Ekonomi.....	21
9	Risk.....	23
10	Kommunikation .....	24
11	Kvalitetssäkring av processer i program.....	24
12	Avtal.....	25
13	Överlämning och stängning inom programmet.....	25



Uppgjord av Maria Wikman, Programledare	Nr 1		
Godkänd av	Datum 2022-01-03	Rev 0.1	Referens

## 1 Inledning

### 1.1 Bakgrund

#### 1.1.1 Bakgrund

Bakgrunden till uppdraget är att Scandinavium som arena är omodern och tappar stadigt i konkurrenskraft. Valhalla sporthallar är slitna och har med tiden ackumulerat ett avsevärt eftersatt underhåll. Lisebergshallen är rivna och en permanent ersättning behövs.

I Göteborg Stads budget anges följande inriktning för arbetet med att återvitalisera evenemangsområdet: ”Evenemangsområdet behöver förnyas och utvecklas för att Göteborg ska behålla attraktiviteten och styrkan som evenemangsstad. Utvecklingen i området kommer innebära omfattande investeringar under lång tid fram över. Helt avgörande är att exploateringsintäkterna från framförallt bostäder och kontor samt viss handel finansierar omvandlingen av området. Skattebetalarnas insats och risk för de nya arenorna ska minimeras och investeringarna kan inte enbart vara ett åtagande för kommunen. Under första halvåret 2021 behöver arbetet och politisk dialog om utvecklingen av området återupptas.

Enligt beslut i kommunstyrelsen 2021-02-10 via gemensamt yrkande från S, D, M, V, L och C har stadsledningskontoret fått i uppdrag att ta fram ett förslag på hur evenemangsområdet kan utvecklas, för att ersätta Scandinavium, Lisebergshallen samt Valhalla sporthallar enligt en given inriktning.

Stadsledningskontoret, som har fått i uppdraget av kommunstyrelsen, att samordna arbetet har valt att driva arbetet i programform utifrån stadens modifierade XLPM-modell.

Det fortsatta arbetet har utöver sin programorganisation en *politisk styrgrupp* som består av gruppleddare från partierna bakom yrkandet från 2021-02-10. Styrgruppen leds av kommunstyrelsens ordförande.

#### 1.1.2 Tidigare beslut och ställningstagande

Enligt §2.2.12 den 10 februari 2021 beslutar Kommunstyrelsen via gemensamt yrkande från S, D, M, V, L, C om att ta nästa steg för att ersätta Scandinavium, Lisebergshallen och Valhalla Sporthallarna samt pekat ut en inriktning för hur evenemangsområdet ska utvecklas. Förslaget ska inkludera finansiering, placering och utbyggnad av arenor. Yrkandet sätter en viljeinriktning för områdets utveckling som innebär följande:

- a) Ny multiarena som ersättning för Scandinavium samt ny hall/arena som ersättning för Lisebergshallen ska som huvudförslag ligga söder om Valhallagatan i anslutning till Svenska Mässan. Projektet ska samverka med Svenska Mässan för att få en optimal utformning av arenaanläggningen. Högabs pågående utredning om Valhallabadets kvalitéer ska tas i beaktande.
- b) Ersättningshallar för Valhallas sporthallar ska ligga i anslutning till de två nya arenorna. Nya arenor och sporthallar ska samverkas med berörda idrottsaktörer samt större och mindre kulturarrangörer.
- c) Området norr om Valhallagatan och söder om Nya Ullevi längs Mölndalsån ska bebyggas med kvartersstad med i huvudsak bostäder. Burgårdsparkens kvalitéer ska tas tillvara i det fortsatta planarbetet. Utrymmesvägarna för Ullevi ska säkerställas.



Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>	Nr <b>1</b>		
Godkänd av	Datum <b>2022-01-03</b>	Rev <b>0.1</b>	Referens

- d) Förslaget att bygga ett nytt köpcenter i området utgår. Marken där Scandinavium idag ligger bör i stället utvecklas med blandstadsbebyggelse.
- e) De framtida arenorna ska drivas i kommunal regi.
- f) I projektet ska det eftersträvas att finansieringen består av byggrätter. Möjligheten till externa finansierare ska värderas för att stadens åtagande och risk ska kunna delas med andra aktörer, men Göteborgs Stad ska ha rådighet över arenorna.

Stadsledningskontoret får i uppdrag att ta fram en projektplan, inklusive en tidsplan, för hur arbetet med stadsutveckling i evenemangsområdet ska organiseras.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att tillsätta en:

- politisk referensgrupp för att följa processen. I referensgruppen ska alla kommunfullmäktiges partier representeras.
- politisk styrgrupp för att styra och leda projektet. I styrgruppen ingår de partier som är en del av denna överenskommelse.

## 1.2 Effektmål

Programmet har identifierat ett antal önskade effekter av programmets genomförande. Effektmålen är långsiktiga där utfallet kan mätas först ett antal år efter att programmet genomförts:

Effektmål utifrån samhällsnytta:

- Evenemangsområdets samlade utbud ska vara konkurrenskraftigt och bidra till att stärka stadens attraktivitet som evenemangsstad vilket lockar turistflöden och göteborgaren i sin vardag
- Evenemangsområdet bidrar till regional tillväxt genom att dess attraktivitet för med sig en ökad vilja av att bosätta sig i och besöka regionen.
- Evenemangsområdet är en väl integrerad, levande stadsdel som fungerar som en mötesplats och stärker kopplingen mellan Gårda och innerstaden
- Evenemangsområdet är ett område med kvalitativ grönska och väl gestaltad livsmiljö
- Elitföreningar får möjlighet att spela i förstklassiga arenor vilket innebär en positiv publiktillströmning och en förbättrad föreningsekonomi
- Breddidrott, motions- och skolidrott får bättre förutsättningar vilket bidrar till förbättrad folkhälsa
- Byggindustrin får många tillkommande jobb under byggtiden

Stadens effektmål:

- Evenemangsområdet bidrar till att utveckla Göteborg som hållbar, attraktiv stad – öppen för världen
- Göteborgarna får tillgång till ett konkurrenskraftigt evenemangsutbud
- Många nya varaktiga jobb inom handels- mötes- och besöksnäring genererar ett stort ekonomiskt tillskott till staden i form av ökade skatteintäkter
- Evenemangsområdets ökade attraktivitet genererar värdestegring på närliggande kommunal mark.
- Evenemangsområdet skapar högkvalitativa förutsättningar för elitidrott, breddidrott och skolidrott





Uppgjord av Maria Wikman, Programledare		Nr 1		
Godkänd av		Datum 2022-01-03	Rev 0.1	Referens

### 1.3 Strategi

För att realisera visionen har programmet identifierat ett antal strategier som blir särskilt viktiga i denna programfas:

- Programmet tar utgångspunkt i med ett helhetstänk realisera den politiska inriktning som programmet fått och att framdriften förankras löpande i syfte att skapa framkomlighet och möjlighet till politisk styrning av helheten
- Stadens organisationer har en gemensam förståelse för programmet, har samsyn kring vision och bidrar med nödvändiga resurser i det fortsatta arbetet
- Att programmet nyttjar de för staden väletablerade processer och arbetssätt som finns och att programmets leveranser drivs i ordinarie linjeverksamhet där kompetens och sammanhang finns. Av plan- och bygglagen följer att det i första hand är Kommunfullmäktige, i andra hand Byggnadsnämnden utifrån sitt reglementsstadgade ansvar, som fattar beslut om detaljplaner och planprogram. I dessa görs bl.a. avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen.
- Att programmets finansiering primärt ligger inom ordinarie linjeverksamhet, vilket innebär att de kommunala aktörer som ska driva och delta i programmets leveranser finansierar programarbetet under hela programprocessen inom ramen för befintlig budget.
- Programledningen har ett tydligt fokus på samordning för att säkerställa helhetsfokus, koordinering, informationsdelning och framdrift genom ett iterativt arbetssätt där det finns utrymme för samskapande där det är lämpligt
- Det finns ett gott och lyhört samarbetsklimat både inom programorganisationen och mellan offentliga och privata intressenter som involveras eller påverkas av programmets genomförande
- Programmet behöver arbeta aktivt för att säkerställa att beredningen av beslut, knäckfrågor och eventuella målkonflikter hanteras på ett effektivt sätt både inom programmet där så är lämpligt och i ordinarie linjeprocesser där det behövs så att det som planeras blir genomförbart i efterföljande faser
- Strategierna för att uppnå programmets vision behöver återbesökas i nästa fas för att utveckla och förfina inriktning ovan utifrån behov.

## 2 Nyttorealiserings

### 2.1 Identifierade nyttor

I detta skede av arbetet har det identifierats ett antal preliminära nyttor som programmet kan ska leverera på:

- Ökade möjligheter för ett brett, varierat och hållbart evenemangsutbud samt goda förutsättningar för idrottsutövning i området
- En områdesstrukturen som ger underlag till ett varierat verksamhetsutbud som i kombination med öppna och tillgängliga arenor skapar nya mötesplatser och ett aktivt gatuliv
- En trygg och levande stadsdel där bostäder och blandstad tillsammans med utvecklade befintliga grönområden och stråk samt en uppdaterad arenapark möjliggör för att evenemang och vardagsliv kan samverka och utvecklas.
- Utvecklade stråk inom området och till närliggande stadsdelar som knyter ihop centrala staden med Gårda och skapar känslan av en levande stadsdel.



Uppgjord av Maria Wikman, Programledare	Nr 1	Datum 2022-01-03	Rev 0.1	Referens
Godkänd av				

- Allmänna platser inom området är utformade och anlagda på ett ekonomiskt hållbart sätt ur drifts- och underhållsperspektiv.
- God kontakt och tillgänglighet mellan både kvarter, allmänplats och arenaområdet
- Trygga och attraktiva bostadsgårdar
- En exploateringsekonomi där intäkter prioriteras för god hushållning med skattekollektivets egendom genom att bidra till finansiering av uppdateringen av arenaparken.
- Identifierade och ekonomiskt beräknade behov som följd av utvecklingen i form av skola, förskola, parker, parkering och teknisk infrastruktur osv.

I kommande programdefinitionsfas kommer nyttorna med programmet att utvecklas och kompletteras både i planprogrammet, den ekonomiska förstudien och den fördjupade areanaförstudien.

## 2.2 Översikt av nyttorealiserings

När det finns ett beslut om att gå vidare med programmet enligt det förslag till fortsatt arbete som programplanen tar sin utgångspunkt i tas en nyttorealiseringsplan fram.

## 3 Omfattning och avgränsning

Programmets omfattning och avgränsning begränsas av det förslag till hur Evenemangsområdet kan utvecklas baserat på Kommunstyrelsen inriktning från 2021-02-10.

Programmet och dess ingående projekt och uppdrag styrs och leds enligt en modifierad XLPM-metodik. Den modifierade XLPM-metodiken kompletterar och stödjer stadens ordinarie processer och är ett beslutat arbetssätt som används i större samverkansprojekt med gemensam vision. Metodiken har anpassats till nämndernas reglementen samt aktuell lagstiftning. Av plan- och bygglagen följer att det i första hand är Kommunfullmäktige, i andra hand Byggnadsnämnden utifrån sitt reglementsstadgade ansvar, som fattar beslut om detaljplaner och planprogram. I dessa görs bland annat avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. Samverkan avseende myndighetsfrågor inom den fysiska planeringen bedrivs inom ramen för stadens ordinarie process (GEM-modellen).

Syftet med att inrätta ett program är att leda samverkan och samordningen av ett antal projekt vars styrning, resurser och direktiv beslutas i respektive linjeorganisation. För programmet finns en politisk programstyrgrupp och en programsamordningsgrupp. Programledaren ska informera styrgruppen och programsamordningsgruppen genom lägesrapporter.

Till programmet finns inga dedikerade resurser eller budget. Denna programplan förutsätter att samtliga ingående projekt som identifierats för att kunna genomföra programmet är resurssatta, riskhanterade och finansierade av respektive projektägare för projekten.

För att möjliggöra effektiv samverkan inom ramen för programmet är transparent mellan de aktörer som ingår i programmet avgörande. Hinder och risker som uppkommer under genomförandet hanteras öppet inom programmet.



Uppgjord av Maria Wikman, Programledare	Nr 1	Datum 2022-01-03	Rev 0.1	Referens
Godkänd av				

### 3.1 Inkluderat och exkluderat

Programmet omfattar det geografiska området som är beläget från Svenska Mässans verksamhet i söder till Nya Ullevi i norr, längs med Mölndalsån.

Hänsyn ska tas till Burgårdsparken i västra delen av området. Dessutom ska samverkan ske med Svenska Mässan och deras verksamhet som är belägen i södra delen av området.

Exkluderat ur programmet är följande geografiska avgränsningar och beroenden:

- Mölndalsån - i östra delen av området: frågor hanteras inom ramen för pågående program för Högvattenskydd (stadsledningskontoret) och Kanalmurar Åvägen (trafikkontoret)
- Gårda - öster om området: pågående programarbete

Exkluderat ur programmet är även ersättning för funktioner som idag finns i området men som kommer att försvinna:

- Valhalla Sporthallar – Behovsbilden är att det kommer behövas någon form av åtgärd för att hantera den brist på kapacitet av sporthallar som kommer uppstå under en period om 5–7 år när Valhalla Sporthallar rivs innan de nya Sporthallarna kan byggas. Åtgärder för att möta kommande brist ingår ej i programmet.
- Valhalla IP – Behovsbilden i nuläget är att Bravida Arena kan möta behoven av idrottsplats för såväl elit- som breddidrott. Eventuella ytterligare behov av annan ersättning ingår ej i programmet.
- Wallenstamshallen – Behovsbilden i nuläget är att ersättning ej behövs. Eventuella behov av annan ersättning ingår ej i programmet.

Gällande de funktioner som utgår temporärt eller permanent ur området blir viktigt för berörda förvaltningar (i detta fall Idrott- och föreningsförvaltningen) att beakta behoven av dessa i kommande produktion och planering av kapacitet.

Programmet ska utformas utifrån syftet att säkra en sammanhållen process från tidiga skeden till genomförande, med utgångspunkt i för programmet identifierad vision och mål. Programmet ansvarar och omhändertar i övrigt frågor enligt princip och nivå som specificeras i 4. *Hantering av programmets styrning* samt 5. *Programledning och förutsättningar*.

### 3.2 Beroenden

Utveckling av evenemangsområdet kommer få stor påverkan på stadsbilden såväl som person- och trafikflöden i området. Nuvarande bebyggelse och parkmiljö kommer att påverkas på ett eller annat sätt. Generellt befinner sig staden i en expansiv fas i byggande och stadsutveckling, vilket innebär att andra pågående projekt och åtgärder i staden behöver beaktas för att säkerställa ett effektivt genomförande för samtliga berörda projekt.

Hittills kända kopplingar och beroenden till andra pågående och kommande aktiviteter som berör detta program och som programmet aktivt behöver följa är:

Relaterade uppdrag för kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige:

- Lokalisering nytt centralbad (0848/20).
- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner (0479/21).



Uppgjord av Maria Wikman, Programledare	Nr 1		
Godkänd av	Datum 2022-01-03	Rev 0.1	Referens

#### Övriga relaterade stadsutvecklingsprogram/-projekt

- Program för Högvattenskydd (Stadsledningskontoret, Göteborgs stad)
- Kanalmurar Åvägen (Trafikkontoret, Göteborgs stad).
- Program för Gårda (Byggnadsnämnden, Göteborgs stad).
- Korsvägen (Trafikverket, Trafikkontoret Göteborgs stad, m.fl.)
- Västlänken (Trafikverket).
- Detaljplan Svenska Mässan (Byggnadsnämnden, Göteborgs stad).
- Gothenburg Green City Zone (pågående arbete).

Programmet ska aktivt följa pågående projekt i staden/regionen och löpande göra en bedömning av om/hur dessa kommer att påverka programmets arbete under hela programprocessen.

#### 3.2.1 Externa beroenden och förhållanden

Svenska Mässans verksamhet möter området i söder, där arenor och sporthallar planeras vara belägna. Det innebär ett antal aspekter att förhålla sig till i detta program.

- Potential för och behov av att samordna en gemensam hantering av logistik och olika flöden av trafik, besökare och gods utifrån såväl säkerhets- som effektivitetsperspektiv.
- Potential för att stärka respektive verksamhets affär i en gemensam riktning kring affärsmodell för platsen
- Mässans önskade utrymme för framtida expansion, med en yta om ca 7000 kvm BYA i tre våningar (totalt 21 000 kvm BTA) i anslutning till dagens verksamhet.

#### 3.3 Framgångskriterier

- För att programarbetet ska kunna få framdrift med rätt fokus på rätt frågor, är följande faktorer särskilt viktiga:
- Genom att initialt lägga tid på att skapa en gemensam utgångspunkt och ta ett helhetsgrepp om området, utifrån given inriktning, där ett system- och helhetsperspektiv tas skapas goda förutsättningar för ett effektivare genomförande av programmet. Genom att i tidigt skede skapa en gemensam vision och förståelse för vad programmet ska bidra med i form av nyttor och effekter skapas en riktning att ta utgångspunkt i.
- För att nyttja de processer och den kompetens som finns inom staden ska programmets leveranser drivas i ordinarie linjeprocesser utifrån aktuella reglementen. För att samordna helhetsperspektiv och följa upp framdriften i programmets olika leveranser finns en central funktion för programledning och koordinering.
- För att skapa framdrift i arbetet kommer tydlighet i roller, ansvar och mandat vara viktigt. Samtidigt kommer det vara avgörande för att lyckas nå programmets vision att det etableras ett transparent och öppet arbetsklimat där information och kunskap delas inom programorganisationen och där det finns respekt för varandras uppdrag och professioner. När linje och program ska mötas behövs det tydlighet, transparens och respekt för varandras uppdrag och processer som påverkar var frågor hanteras samtidigt som en gemensam helhet ska byggas.



Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>		Nr <b>1</b>		
Godkänd av		Datum <b>2022-01-03</b>	Rev <b>0.1</b>	Referens

- Ett lösningsorienterat och agilt förhållningssätt som möjliggör att leveranser kan växa fram och olika perspektiv och inspel kan utforskas i syfte att nyttja all den kunskap och kompetens som finns i staden kommer behövas för att skapa bästa möjliga resultat och framdrift.
- Givet att programmet berör många parter, både interna och externa, kommer även extern samverkan vara viktig för att inhämta kunskap, förankra frågor och behov samt informera om framdriften i programmet. I och med att programmet dessutom berör frågor av allmänt intresse bör en framåtlutad kommunikationsstrategi appliceras där både information och möjlighet att påverka och tycka till om frågor ges utrymme.
- I ett komplext program av denna karaktär där en sällanuppgift ska lösas är det viktigt att kontinuerligt söka kompetens, erfarenheter och stöd från omvärlden. Det kan handla om allt från att inspireras av andra arenaprojekt till att ta in expertkompetens på sakfrågor.

### 3.4 Leveranser

#### 3.4.1 Programmets långsiktiga leveransobjekt

Programmet ska utifrån Kommunstyrelsens uppdrag från 2021-02-10 leverera följande funktioner:

- En ny hållbar multiarena**, söder om Valhallagatan - som ersättning för Scandinavium
- En ny hall/arena**, söder om Valhallagatan som ersättning för Lisebergshallen
- Ersättningshallar**, för Valhallas sporthallar i direkt anslutning till de två nya arenorna.
- Blandstadsbebyggelse**, på befintlig Scandinaviumtomt
- Kvartersstad**, norr om Valhallagatan och söder om Nya Ullevi längs Mölndalsån med i huvudsak bostäder

Följande gäller för ovan leveransobjekt:

- A-B (plus C) ska samverkas med Svenska Mässan för att få en optimal utformning av arenaanläggningen.
- A-C ska drivas i kommunal regi
- A-C ska samverkas med berörda idrottsaktörer samt större och mindre kulturarrangörer.
- E - Burgårdsparkens kvalitéer ska tas tillvara i det fortsatta planarbetet. Utrymmesvägarna för Ullevi ska säkerställas.

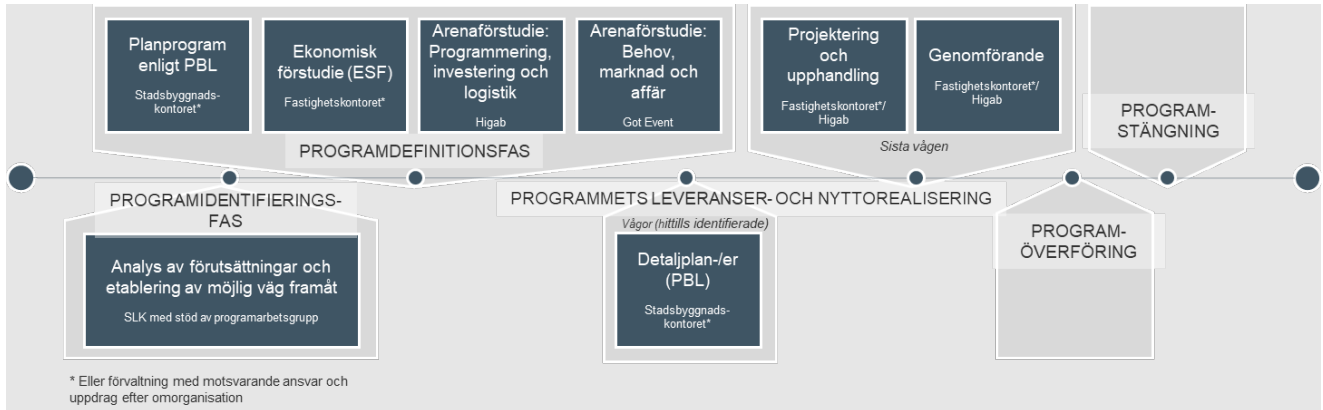
Utöver detta är följande uttryckt som behöver tas om hand i programplan och kommande faser:

- I programmet ska det eftersträvas att finansieringen består av byggrätter. Möjligheten till externa finansiärer ska värderas för att stadens åtagande och risk ska kunna delas med andra aktörer, men Göteborgs Stad ska ha rådighet över arenorna.

Programmet omfattar i nuläget följande identifierade leveransobjekt:



Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>		Nr <b>1</b>		
Godkänd av		Datum <b>2022-01-03</b>	Rev <b>0.1</b>	Referens



### 3.4.2 Kortsiktiga leveransobjekt för att uppnå långsiktiga leveransobjekt

Centrala leveranser som hittills identifierade under programdefinitionsfasen är:

Planprogram inklusive Ekonomisk förstudie

Bedömning från Stadsbyggnadskontoret är att det krävs en helhetssyn som grund för områdets utveckling. Efter inriktningsbeslut avseende evenemangsområdets utveckling bör därför ett planprogramarbete starta. Program för detaljplan behövs för att lösa frågor på systemnivå och lösa frågor med beroenden inom evenemangsområdet.

Parallellt med planprogrammet tas en ekonomisk förstudie fram (EFS). Den ekonomiska förstudien avser synliggöra projektets kostnader och behov av investeringar från staden och redovisar därmed fastighetsnämnden, trafiknämnden samt park och naturnämnden kostnader. Arbetet måste ske i nära samarbete med framtagande av planprogrammet. Olika lösningar prövas i syfte att studera kostnader och genomförbarhet samtidigt som goda stadsbyggnadsmässiga kvaliteter och möjligheten att tillämpa dem ska vara god.



Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>	Nr <b>1</b>		
Godkänd av	Datum <b>2022-01-03</b>	Rev <b>0.1</b>	Referens

Planprogrammet bör omfatta området mellan Svenska Mässan i söder och Ullevi i norr, Mölndalsån i öster och Skånegatan i väster. Exempel på frågor som behöver hanteras på en övergripande nivå i ett programarbete är följande:

- Trafik, parkering och mobilitet måste utredas för hela området inte minst för att kunna hantera påverkan på E6. Det är viktigt att trafikallstringen från området kan begränsas. Detta är en knäckfråga i det fortsatta planeringsarbetet och kräver en helhetssyn på området.
- Övriga statliga intressen som bland annat strandskydd, riksintresse för kulturmiljövård, MKN för vatten behöver hanteras för hela området.
- Sammanhållen och medveten gestaltning behövs på en övergripande nivå, som inriktning till efterkommande detaljplaner och projekttävlingar för arenor.
- Hur kan arenaområdet bli en levande stadsdel och inte bara levande då det är evenemang? Det handlar bland annat om att koppla stadsdelen bättre till omgivande stadsdelar, blandstadsfunktioner m.m.
- Integrerat arbete med utformningsförslag och ekonomi för att möjliggöra både lägre kostnader och god stadsbyggnad.



#### Fördjupad Arenaförstudie

Den tidigare behovsutredningen från 2011, som legat till grund för efterföljande utredningar, avsåg ett mer tydligt profilerat arenaprojekt där fokus låg på ersättningsarenan för Scandinavium. I det uppdraget till skillnad från nu fanns dock ingen ersättning för Lisebergshallen eller Valhalla sporthallar med i ekvationen. Förutsättningarna har sedan 2011 kraftigt förändrats. Musik- och showarrangörer efterfrågar arenor som klarar större och mer komplicerade produktioner. Såväl internationella som nationella idrottsförbund ställer högre krav på arenor. Publikens krav på mat och dryck, komfort och upplevelser ställt mot konkurrensen från högkvalitativa tv-produktioner har ökat betydligt. Vidare är säkerhet och pandemins effekter nya faktorer som behöver beaktas i det fortsatta arbetet. Utöver detta har samhällskraven inom hållbarhetsområdet under de gångna tio åren fått en större tyngd i fysisk planering. Som en följd är behovsbeskrivningen som låg till grund för arbetet 2011 inaktuell. Det krävs att en uppdaterad, väl genomarbetad och underbyggd behovsbeskrivning samt affärs- och marknadsanalys genomförs som grund för en väl genomtänkt programmering av en arena med optimerad intjäningsförmåga för att minska belastningen på den samlade kommunala ekonomin. Det blir sedan grunden till det fortsatta arbetet med en förstudie avseende arenornas utformning.

När behovsbeskrivning är färdigställd och lokalisering är given är nästa steg i processen att fördjupa arbetet kring arenornas utformning och ytkrav. Placering och omfattning av olika funktioner i arenorna utreds där största möjliga synergier och samnyttjande eftersträvas. Det finns en mängd frågor att hantera avseende integration och gemensam logistislösning med Svenska Mässan, där utformningen i sin tur påverkas av övriga trafikala förutsättningar i närområdet. Vidare behöver flöden för både transporter och publik studeras noggrant inom arenakvarteret. Även frågor kopplade till säkerhet och brand är centrala i nästa skede. Tekniska aspekter genomarbetas för att säkerställa arenornas genomförbarhet och förutsättningar. Parallellt med arbetet att finna





Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>	Nr <b>1</b>
Godkänd av	Datum <b>2022-01-03</b>
	Rev <b>0.1</b>
	Referens

den optimala arenautformningen ska vi också eftersträva att integrera arenorna med Svenska Mässan och annan blandstad i kvarteret.

Därefter genomförs en kostnadsbedömning, tidsplanering och riskanalys som sammantaget bildar underlag för beslut om genomförande av projektet.

Efter planprogram och ekonomisk förstudie fortsätter de fysiska planeringsprocesserna parallellt med att arenaförstudien fördjupas.

Centralt blir även att tidigt analysera konsekvenserna av att de anläggningar som finns i området idag som används av bredd- och skolidrotten avvecklas eller temporärt försvinner under områdets utbyggnad och omhänderta de eventuella behov som uppstår.

### 3.5 Interna krav

Kraven som ställs på programmet följer stadens ordinarie principer och processer för styrning. Se vidare kring styrning och uppföljning i avsnitt 5 Organisation.

## 4 Intressenter

### 4.1 Interna och externa intressenter

Utifrån programmets i staden centrala geografiska placering samt platsens betydelse idag som en samlingsplats för verksamhet inom kultur, idrott och föreningsliv är intressentperspektivet viktigt att aktivt hantera och löpande uppdatera under programmets kommande faser.

Centrala intressenter identifierade:

Typ av grupp/aktör	Intressentgrupp
Allmänhet	Medborgare – ”göteborgarna”
	Boende inom regionen
	Boende i närområdet
Privat eller ideell sektor	Idrott- och föreningsverksamheten aktörer, inkl. elitidrottsföreningar respektive bredd, motions- och skolidrott
	Idrottsförbund, internationella och nationella
	Event- och kulturarrangörer och -aktörer
	Aktörer inom besöksnäringen; hotell och restauranger med flera





Uppgjord av Maria Wikman, Programledare		Nr 1		
Godkänd av		Datum 2022-01-03	Rev 0.1	Referens

	Svenska Mässan
	Näringslivsidkare i närområdet
	Fastighetsägare inom och i anslutning till området
Kommunala förvaltningar	Stadsledningskontoret
	Fastighetskontoret
	Idrotts- och föreningsförvaltningen
	Kulturförvaltningen
	Lokalförvaltningen
	Park- och naturförvaltningen
	Stadsbyggnadskontoret
	Trafikkontoret
Kommunala bolag	Higab AB
	Got Event AB
	Göteborg & Co.
	Business Region Göteborg
	Liseberg AB
	P-bolaget
Myndigheter	Trafikverket
	Länsstyrelsen

Tidigare utredningar har pekat på såväl olika påverkansgrad (direkt/indirekt) såväl som typ av påverkan (finansiellt/emotionellt). Dessa perspektiv är av betydelse att ta hänsyn till i hur fortsatt involvering av intressenter hanteras i relation till programmet.

Hittills gjord intressentanalys samt -hantering kommer att fördjupas och vidareutvecklas i det fortsatta arbetet.



Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>	Nr <b>1</b>		
Godkänd av	Datum <b>2022-01-03</b>	Rev <b>0.1</b>	Referens

## 4.2 Strategi för intressentsamverkan

I nästa fas sätts en strategi upp för hantering av intressentsamverkan utifrån vad som behöver hanteras programövergripande och vad som bäst hanteras i de respektive leveranserna, med utgångspunkt i den intressentanalys som gjorts i tidigare utredningar.

## 5 Organisation

Arbetet med Ny Arena och Stadsutveckling i Evenemangsområdet organiseras framåt i ett samverkansprogram i enlighet med den för stadens stadsutvecklingsarbete anpassade XLPM-modellen.

Följande huvudprinciper har etablerats för programorganisationen:

- All samverkan gällande Ny Arena och stadsutveckling i Evenemangsområdet sker inom ramen för programorganisationen och programsamordningsgruppen är högsta organ för samverkan.
- Myndighetsutövning enligt PBL hanteras inom ramen för Stadsbyggnadskontorets ordinarie process (GEM-modellen). Handläggning och avvägningar inom ramen för planprogram och detaljplaner sker alltså inte inom ramen för programmets organisation.
- Arbetet för att genomföra programmets vision organiseras i projekt som drivs i ordinarie linjeverksamhet. Varje projekt har en projektledare, en projektägare och en projektstyrgrupp
- Programledningen arbetar med:
  - Den övergripande samordningen av Ny Arena och Stadsutveckling i Evenemangsområdet
  - Att leda samverkan och förse programsamordningsgrupp och programstyrgruppen med lägesrapportering och beslutsunderlag
- Direktiv utfärdas för att beskriva förväntad leverans och besvaras med en plan

### 5.1 Styrning

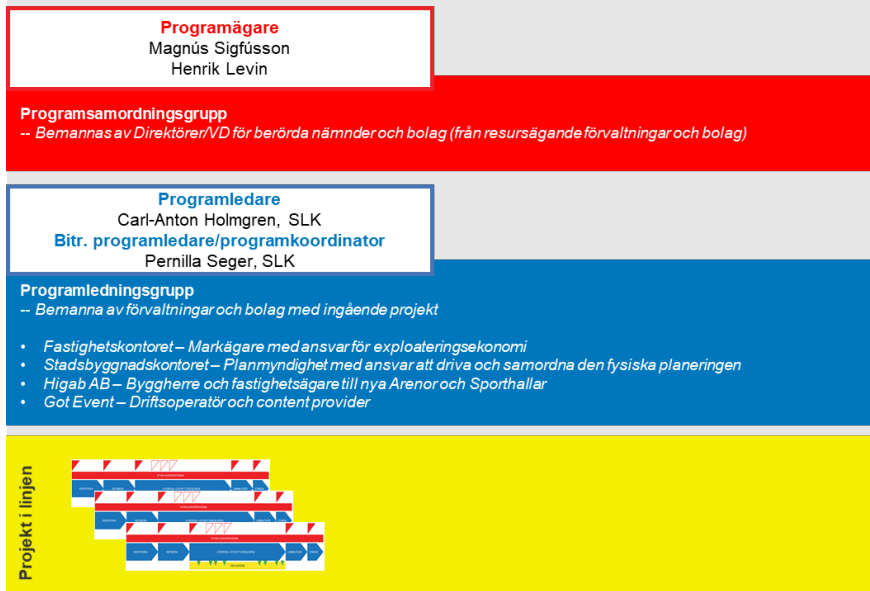
#### 5.1.1 Struktur för programstyrning

Stadsledningskontoret har fått i uppdrag av kommunstyrelsen att övergripande samordna arbetet med Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet.

Arbetet i programmet organiseras enligt följande:



Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>	Nr <b>1</b>
Godkänd av	Datum <b>2022-01-03</b>
	Rev <b>0.1</b>
	Referens



Programägaren ansvarar för att:

- Fatta beslut vid programgrindar i samverkan med programsamordningsgrupp och vid behov efter förankring i styrgrupp.
- Utse programledare och programkoordinator.
- Godkänna huvudprogramplan
- Rapportera programstatus till styrgrupp
- Styrning av programmet

*Programsamordningsgruppen* leds av programägare från Stadsledningskontoret och består av direktörer från Stadsledningskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret, Trafikkontoret, Park och Naturförvaltningen, Idrott- och föreningsförvaltningen, Kretslopp och Vatten, Göteborgs Stadshus AB, Göteborg & Co AB, Got Event AB, Higab AB och Business Region Göteborg. Programsamordningsgruppen ska hantera samverkansfrågeställningar som ligger utanför programledningens mandat.

Programsamordningsgruppen ansvarar för att:

- Stödja programägaren i samverkan och samordning av programmet
- Säkerställa resurser till programmet och till de projekt som genomförs inom ramen för programmet.
- Säkerställa genomförandet av respektive parts projekt med avseende på tid, ekonomi och kvalitet.

*Programledaren* är en resurs från Stadsledningskontoret som ansvarar för att rapportera programmets framdrift och hinder till programägaren för eskalering till programsamordningsgrupp. Programledaren ansvarar för att:

- Leda och samordna programmet utifrån beslutat programdirektiv
- Samordna pågående projekt, uppdrag och förstudier inom området.
- Samordning med kringliggande arbete och berörda aktörer
- Upprätta programplanen och svara för den mot programägaren
- Rapportera till programägaren och vara föredragande i programsamordningsgruppen.



Uppgjord av Maria Wikman, Programledare	Nr 1		
Godkänd av	Datum 2022-01-03	Rev 0.1	Referens

Förvaltningar och bolag ansvarar, deltar och genomför de projekt som drivs inom ramen för programmet. Reglements fördelade ansvar gäller. Parallellt med programmet kommer det genomföras en omorganisering av flera berörda nämnder. I samband med omorganisationen kommer projektens framtida organisatoriska hemvist att följa de kommande reglementena.

Beslut inom programmet eskaleras enligt programorganisationen avseende alla beslut som rör programmet som helhet. Övriga beslut inklusive myndighetsbeslut hanteras i respektive processer. Detaljplanläggning utgör en exklusiv beslutanderätt för Byggnadsnämnden och kan inte överlåtas på annan part.

## 5.2 Ledning

Programledaren ska verka för ett aktivt ägarskap från förvaltningar och bolag som har del i programmets genomförande utifrån de reglements enligt fördelade leveranser som definierats inom ramen för programmet. Berörda organisationers medverkan och engagemang är en förutsättning för att programmet ska kunna genomföras med efterfrågat resultat.

*Programledningsgruppen* leds av en programledare från Stadsledningskontoret. Programledningsgruppen består av projektledarna från de projekt som drivs av Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Got Event AB och Higab AB. Om Centralbadet placeras i evenemangsområdet ingår även Idrott och Förening i programledningsgruppen. Programledningsgruppen har till uppgift att stödja programledaren i att samordna de aktiviteter som genomförs i programmet för att få en effektiv och verkningsfull framdrift. T.ex. ska programledningsgruppen hantera:

- Uppföljning och analys av programmets framdrift
- Rapportering till programmets intressenter
- Informations- och erfarenhetsspridning inom programmet
- Frågeställningar som "hamnar mellan stolarna"
- De risker och andra problem som faller ut under programarbetet
- Kommunikationsstrategi

Med utgångspunkt i att programmets ingående projekt/uppdrag kommer att drivas i respektive förvaltning eller bolag baserat på respektive reglemente och på uppdrag från inriktningsbeslut i kommunfullmäktige är programledningens primära uppgift att samordna programmet ur ett helhetsperspektiv. Programledningen har alltså inte mandat att styra leveransen från respektive projekt.

Eskalering av samverkansfrågor inom programmet sker i programorganisationen. Eskalering inom programmets projekt samt vid myndighetsutövning sker i respektive projektägande linjeorganisationen.

I nästa fas specificeras och utvecklas arbetssättet i samverkan med övrig programorganisation.

## 5.3 Grundläggande funktioner

Programmet har en dedikerad programledare och en programkoordinator från Stadsledningskontoret vars uppdrag är att leda programarbetsgruppens arbete och samordna och följa upp programmets övergripande arbete.



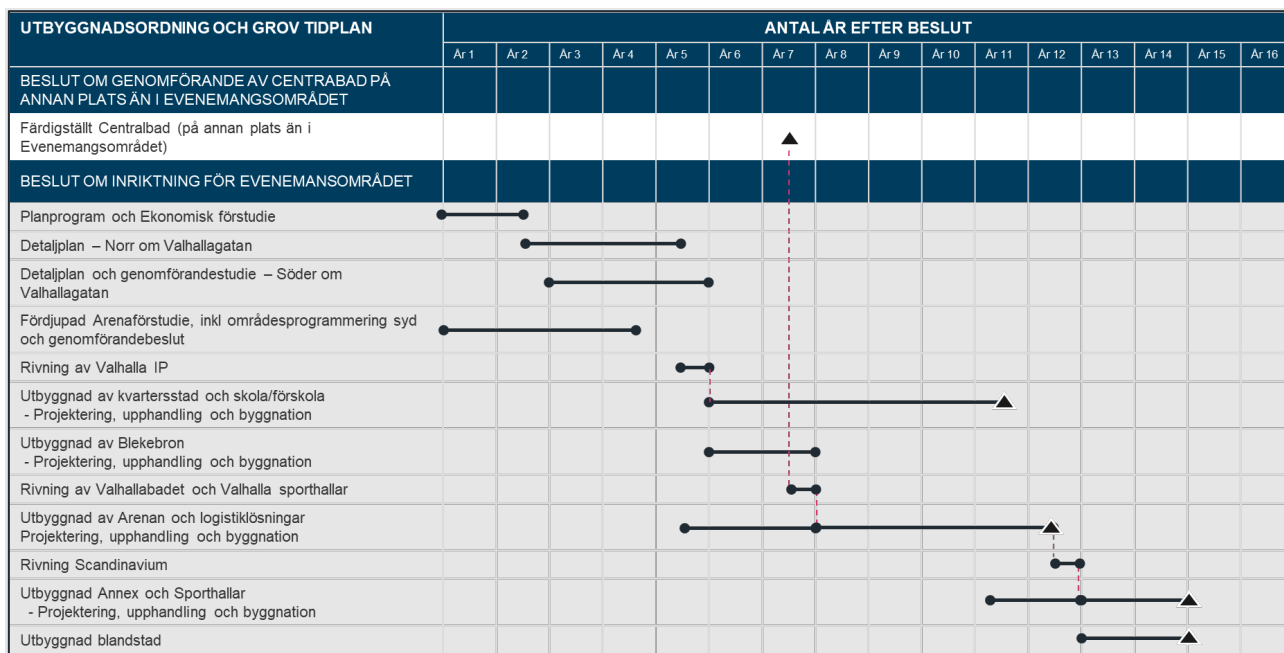
Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>	Nr <b>1</b>	Datum <b>2022-01-03</b>	Rev <b>0.1</b>	Referens
Godkänd av				

## 6 Tidplan

### 6.1 Övergripande tidplan

I detta tidiga skede presenterar programmet en övergripande hypotes om tidplan för programmets genomförande som är baserad på antaganden om hur lång tid olika projekt kommer ta baserat på tillgänglig kunskap och erfarenhet.

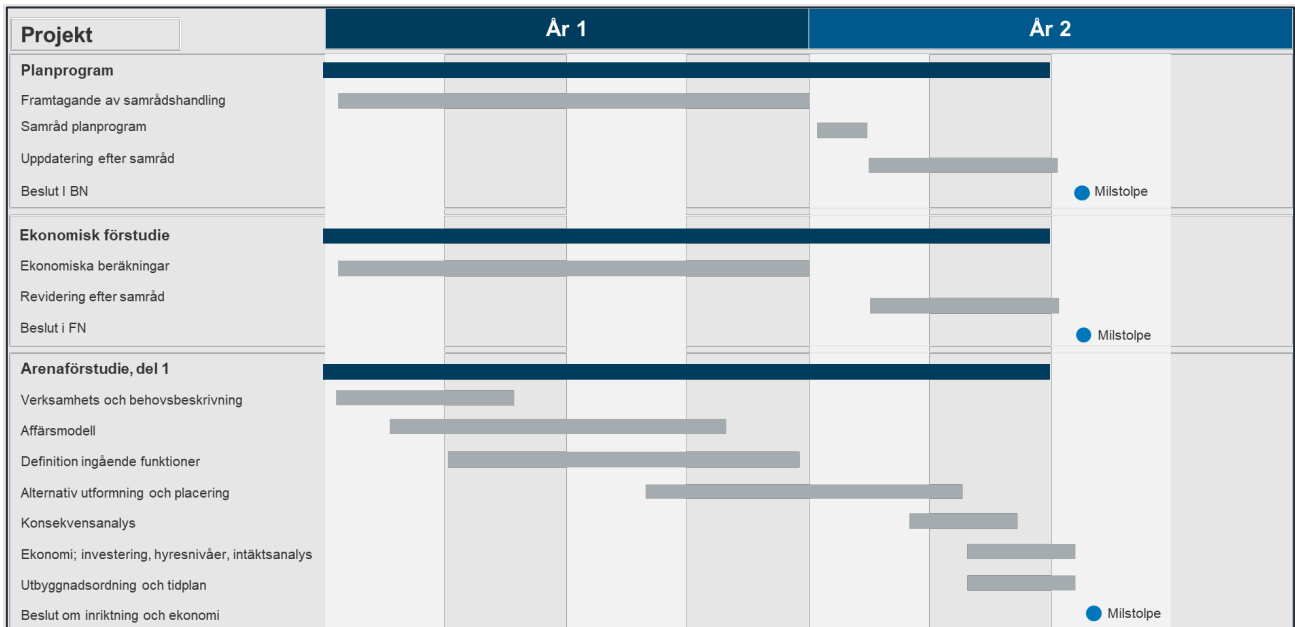
I detta skede är den övergripande tidplanen inte datumsatt då nödvändiga beslut för programmets fortsatta arbete inväntas. Tidplanen kommer detaljeras under kommande programfas. I bilden nedan ges en övergripande utbyggnadsordning och tidplan för hur lång tid det kommer att ta att genomföra uppdraget under förutsättning att det tas beslut om genomförande av centralbad, då det är avgörande för framdrift i det förslag till hur evenemangsområdet kan utvecklas, samt att det evenemangsområdet får beslut om att gå vidare till programdefinitionsfasen.



Baserat på dagens kunskap kan tidplanen för kommande fas detaljeras, den presenteras i bilden nedan.



Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>		Nr <b>1</b>		
Godkänd av		Datum <b>2022-01-03</b>	Rev <b>0.1</b>	Referens



Viktiga milstolpar för programmet är definitionsgrunden som kan passeras först efter politiskt inriktningsbeslut. Därefter kommer leveransgrind 1 tas i samband med att programmet levererar resultaten från planprogrammet, den ekonomiska förstudien och den fördjupade arenaförstudien. Leveranserna ligger då till grund för en rad politiska beslut som konkretiserar och ger det fortsatta arbetet inriktning och ram.

## 6.2 Faser

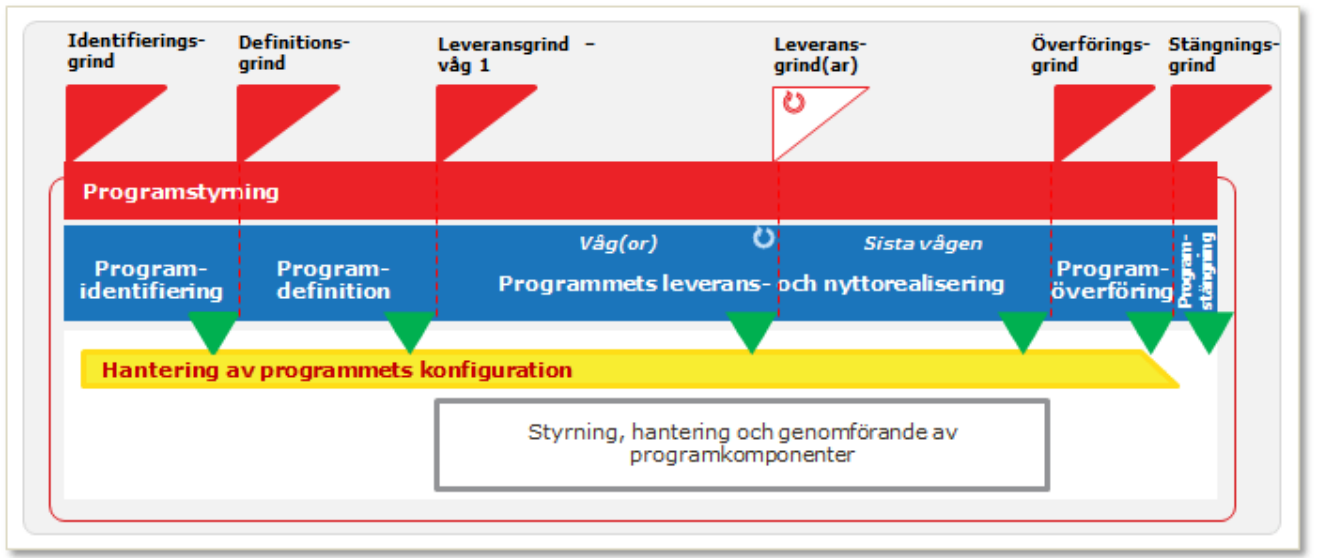
Programmet består av ett sammanhållande program samt ett antal projekt, varav flertalet pågår under en längre tid.

Denna programplan har fokus på kommande programdefinitionsfas. Programplanen kommer löpande att behöva utvecklas utifrån behoven i programmet och dess ingående projekt.

Med utgångspunkt i den övergripande XLPM-modellen för programprocessen beskrivs nedan hur faserna framåt styrs, leds och följs upp för att säkerställa att genomförandet ligger i linje med beslutade effektmål och nyttor, i ett antal faser samt vågor med grindbeslut (se schematisk bild från XLPM Online nedan).



Uppgjord av Maria Wikman, Programledare		Nr 1	
Godkänd av		Datum 2022-01-03	Rev 0.1
		Referens	



### Programidentifieringsfas

Under programidentifieringsfasen har en analys av programmets förutsättningar tagits fram genom att utreda nästa steg för att ersätta Scandinavium, Lisebergshallen och Valhalla Sporthallarna samt en inriktning pekats ut för hur evenemangsområdet ska utvecklas. En nyttorealiseringsplanering påbörjats genom att konkretisera förväntade nyttor och leveranser i ett programdirektiv.

### Programdefinitionsfas

Fokus i denna fas blir att fördjupa kunskapen om området ytterligare genom bland annat:

- Framtagande av planprogram (PBL)
- Framtagande av ekonomisk förstudie (EFS)
- Fördjupad Arenaförstudie inkl. fördjupad affärs- och marknadsanalys med målet att etablera en arenaprogrammering med optimal intjäningsförmåga
- Analys och planering för hantering av konsekvenser för idrotts- och föreningsrörelsen givet inriktning och programmering i området
- Utvecklad programplan inför nästa fas klar för godkännande

### Programmets leveranser- och nyttorealiserings

#### Vågor

Fokus i denna fas blir att planera för genomförande, genom bland annat:

- Framtagande av detaljplan/-er
- Fatta ekonomiska beslut om fortsatt arbete

Arbetet i denna fas behöver delvis ske i parallella processer tillsammans med leveranser i sista vågen, utifrån vad som definieras i tidplanen för utbyggnadsordning i föregående avsnitt.



Uppgjord av Maria Wikman, Programledare	Nr 1	Datum 2022-01-03	Rev 0.1	Referens
Godkänd av				

## Sista vågen

I sista vågen av leveransskedet kommer rivning, projektering, utveckling, upphandling och genomförande av utbyggnad av respektive ingående funktioner att ske.

Arbetet i denna fas behöver delvis ske i parallella processer i denna samt föregående fas, utifrån vad som definieras i tidplanen för utbyggnadsordning i föregående avsnitt.

## Programöverföring och programstängning

Programmet överförs till drift och förvaltning samt genomför ett lärande enligt programmodell.

### 6.3 Milstolpar

Programmets övergripande milstolpar följer verksamhetens olika ordinarie processer. I ett första skede av programdefinitionsfasen görs en sammanställning av viktiga milstolpar i programmets olika projekt för att skapa samsyn och förståelse för varandras processer och säkerställa eventuella beroenden däremellan. En viktig del i den processen är att identifiera vilka programgemensamma milstolpar som finns och etablera en plan och ett förhållnings- och arbetssätt gentemot dessa för att få ett effektivt arbetssätt med mätbar progression, gemensamt sammanhållen information och tydliga in- och utleveranser i programmet.

Hittills identifierade gemensamma kritiska milstolpar är följande

- Grindbedömning inför att leverans- och nyttorealiserings initieras (inför leveransgrind 1) för att etablera att den övergripande planeringen möter de effektmål och nyttor som identifierats för programmet
- Grindbedömning inför genomförandebeslut inkl. investeringsbeslut (inför sista vågen)

Programplanen kommer stegvis att utvecklas för att möta behoven i programmet i kommande faser.

## 7 Resurser

### 7.1 Resursbehov och kompetens

Programmet kommer till största del att drivas och finansieras i ordinarie verksamhet. Det innebär att programmet i detta skede inte har en särskilt avsatt budget.

Vad gäller centrala programresurser finns följande:

- Programmet har en tilldelad programledare respektive programkoordinator inom ramen för stadsledningskontorets ordinarie uppdrag och verksamhet.
- Programarbetsgruppen bemannas med programledare, programkoordinator och representanter från respektive linjeorganisation, förslagsvis av de personer som är projektledare för de projekt som ska drivas i nästa fas för att skapa effektivitet i programorganisationen. Programarbetsgruppen behöver ha relevant kompetens för kommande fas. Bedömningen är att programarbetsgruppens medlemmar behöver avsätta upp till 10% av en heltidstjänst för deltagande i det för programmet gemensamma arbetet men att omfattningen kan variera något över tid under den kommande fasen om 1,5–2 år.
- Programsamordningsgruppen bemannas av direktörer som träffas med viss regelbundenhet, i möjligaste mån inom ramen för befintliga möten.





Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>	Nr <b>1</b>		
Godkänd av	Datum <b>2022-01-03</b>	Rev <b>0.1</b>	Referens

Vad gäller programorganisationens kommande projekt behöver följande aktiviteter resurser under de närmsta två åren, som finansieras inom ramen för ordinarie verksamhet:

- Att ta fram ett planprogram enligt PBL och en ekonomisk förstudie i en agil arbetsprocess i likhet med den som genomförts för Backaplan inkl. att genomföra utredningar internt och eventuellt externt. Primärt berörs de planerande förvaltningarna i staden, Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret, Trafikkontoret och Park- och Naturförvaltningen i detta arbete samt Idrott och Föreningsförvaltningen utifrån att omhändertaga konsekvenser av inriktningen för programmering av området med bäring för deras verksamhet och ansvar. Även insatser från Kretslopp och Vatten, Göteborg Energi och Lokalförvaltningen kommer att behövas för att skapa en bra helhetslösning.
- Att ta fram en fördjupad arenaförstudie omfattar att Got Event tar fram en fördjupad behovs-, affärs- och marknadsanalys för arenabranschen som underlag för den fördjupade förstudien. Det innebär en verksamhets- och behovsbeskrivning, att utveckla en hållbar och ekonomiskt försvarbar affärsmodell och göra en fördjupad intäktsanalys. Detta med målet att programmera en arena med optimal intjäningsförmåga för att minska belastningen på den samlade kommunala ekonomin. Behov och affärsmodell omsätts därefter av Higab till utformning av ett integrerat arenakomplex där samnyttjande av funktioner kan optimeras. För att genomföra arenaförstudien är bedömningen att det kommer krävas en kombination av interna resurser från Higab och Got Event såväl som externa resurser i form av olika konsultinsatser.

## 8 Ekonomi

I detta tidiga programskede finns enbart tidiga bedömningar av både exploateringsekonomi, investeringar och beroenden. Vad gäller programmets ekonomiska ramar, principer och inriktning kommer dessa detaljeras i nästa fas i samband med den ekonomiska förstudien och genom arenaförstudien. För övergripande bedömningar hittills gjorda, se *Slutrapport: Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet*.

### 8.1 Exploateringsekonomi

Se *Slutrapport: Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet*.

### 8.2 Beroenden till investeringar för kommunal teknisk infrastruktur

Se *Slutrapport: Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet*.

### 8.3 Beroenden till investeringar för kommunal service

Se *Slutrapport: Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet*.



Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>	Nr <b>1</b>		
Godkänd av	Datum <b>2022-01-03</b>	Rev <b>0.1</b>	Referens

## 8.4 Principer för ekonomisk rapportering

Ekonomisk rapportering kommer ske både inom ramen för respektive linjeorganisations uppdrag. För programmet kommer det upprättas en sammanhållen ekonomisk rapportering, baserad på respektive projekts leveranser, till programsamordningsgrupp och styrgrupp i syfte att skapa förståelse för programmets ekonomiska påverkan på staden ur ett helhetsperspektiv.

## 9 Risk

Kunskapen om områdets förutsättningar och detaljerade utformning såväl som arenornas programmering, integration och tillhörande funktionslösningar behöver fördjupas på flera plan innan en fullständig och detaljerad tidplan och utbyggnadsordning samt risker kan tas fram. I detta tidiga skede kommer programmet ha en övergripande hypotes om tidplan baserad på antaganden om hur lång tid olika projekt kommer ta baserat på tillgänglig kunskap och erfarenhet, och riskanalysen följer detta.

I takt med att programmet kommer längre i sitt planeringsarbete kommer osäkerheten i både tidplan och ekonomiska konsekvenser att minska. Riskanalysen behöver uppdateras löpande och en riskhanteringsplan upprättas.

### 9.1 Riskprocess

Riskanalyser ska göras i samband med den rapporteringsstruktur som etableras i kommande fas. Löpande bedömning av risker sker inom programledningsgruppen. Vid behov lyfts dessa till programsamordningsgruppen.

### 9.2 Risker och åtgärder

Följande övergripande risker har identifierats hittills:

#### Processrisker

- Statliga intressen – med risk för begränsningar i vad som kan åstadkommas innehållsmässigt inom programområdet. *Hantering:* Tidig dialog etablerad med Länsstyrelsen och Trafikverket för att få en övergripande riskbild. Frågan hanteras vidare i kommande detaljplaneprocess.
- Överprövning av ett eller flera beslut - med risk för fördröjd tidplan. *Hantering:* Aktiv intressenthantering samt nära samverkan inom programmet för att tillsammans hantera sakfrågor.
- Bristande samverkan och organisatoriska hinder inom staden samt processer inom projekten som inte matchar komplexiteten i ett stadsutvecklingsprojekt som detta – med risk för fördröjd tidplan eller försämrad kvalitet i leveranser. *Hantering:* Aktivt arbeta med programkultur och byggande av tillit

#### Tekniska risker

- Det finns ett antal risker behäftat med platsen och dess förutsättningar, i form av exempelvis skredrisker, översvämning m.m. – med risk för påverkan av vad som kan åstadkommas innehållsmässigt inom området. *Hantering:* De som är kända i dagsläget specificeras i planeringsförutsättningar och hanteras i kommande fas inom ramen för detaljplaneprocessen och analysen av genomförbarhet som görs parallellt och inom ramen för denna.



Uppgjord av Maria Wikman, Programledare	Nr 1		
Godkänd av	Datum 2022-01-03	Rev 0.1	Referens

- Risker behäftade med teknisk konstruktion m.m. av ingående funktioner – med risk för påverkan av vad som kan åstadkommas innehållsmässigt inom området. *Hantering*: Definieras och hanteras i kommande delprojekt.

En riskhanteringsplan tas fram under kommande fas, som underlag för gemensam och systematisk hantering av risker löpande under programmet.

## 10 Kommunikation

### 10.1 Intern och extern kommunikation

En övergripande kommunikationsstrategi har tagits fram med fokus på denna samt kommande fas samt övergripande budskap för denna fas. En gemensam plan för kommunikation tillsammans med dessa kommunikationsbudskap behöver utvecklas i kommande fas för att aktivt svara mot olika behov hos programmets olika intressenter, utifrån deras relation till programmet och dess resultat. Centralt i kommande skede blir också att etablera vad som bör kommuniceras programövergripande och gemensamt samt möjliggöra för att samtliga inom programmet kan kommunicera på ett samordnat sätt.

Övergripande talesperson för programmet externt är Magnús Sigfússon. I övrigt ansvarar programledare för programövergripande kommunikation och arbetsgruppens representanter för att bära kommunikation och budskap löpande i sitt arbete, internt och externt.

- Kommunikationsstrategi innan årsskiftet 2021–22: Ingen aktiv kommunikation. Vi kommunicerar processen av uppdraget för att inte föregå resultatet av programmet i detta skede. Aktiviteter: Ta fram underlag som stöd vid frågor och externa sammanhang
- Kommunikationsstrategi efter årsskiftet 2021–22: Aktiv kommunikation som informerar var vi befinner oss. Mål för kommunikationen utvecklas vidare och bör tas fram i programplanens kommande kommunikationsplan.

## 11 Kvalitetssäkring av processer i program

### 11.1 Kvalitetssystem

Programmets kvalitetssäkring framgår av programmets direktiv och mall till programplan.

För genomförande av programmets komponenter nyttjas respektive bolags och förvaltnings beslutade kvalitetssystem.

### 11.2 Kvalitetsramverk

Programmet kvalitetssäkras genom etablerade operativa processer och rutiner för rapportering inklusive avvikelser gällande tid, kostnad och innehåll enligt vad som sätts upp i kommande fas, med utgångspunkt i identifierade grindbedömningar och milstolpar.

I programmet ingående projekt och uppdrag följer sina respektive processer och kvalitetssystem för enskilda projektet.



Uppgjord av Maria Wikman, Programledare	Nr 1		
Godkänd av	Datum 2022-01-03	Rev 0.1	Referens

### 11.3 Operativa processer

På en generell nivå är programmodellen, dess process och organisation programmets viktigaste sätt att kvalitetssäkra leveranser löpande. De olika etablerade processer som finns inom staden står för kvalitetssäkring för olika ingående aktiviteter och leveranser (exempelvis detaljplaneprocess, exploateringsprocess osv.).

Ytterligare aktiviteter för att säkerställa att programmets effektmål och nyttor uppnås inom uppsatta ramar kan ytterligare metoder och processer komma att tillämpas för att identifiera, initiera och kvalitetssäkra nödvändiga leveranser. Dessa tillsammans med rapporteringsprocesser och -rutiner inom programorganisationen sätts i kommande fas.

På en övergripande nivå kommer kvalitet och leverans att säkras genom en formell beslutsprocess, i form av ett *inriktningsbeslut* som innebär ett godkännande om att Staden fortsätter planera samt *genomförandebeslut* omfattande även ett beslut om investeringar som godkänner ramarna för genomförande av projektet inför fasen där investeringar och faktiskt genomförande faller ut.

### 11.4 Rapportering och uppföljning

Realisering av detaljerade nyttor och krav i ingående program, projekt och uppdrag aggregeras till programnivå.

Rapportering till politisk styrgrupp sker vid behov eller när så efterfrågas.

Rapportering till programägare och programsamordningsgrupp ska ske löpande. Exakt frekvens etableras i programorganisationen.

### 11.5 Stödaktiviteter

Operativa stödprocesser etableras under uppstarten av nästa programfas.

### 11.6 Krav- och ändringshantering

Rutiner för hantering av krav och ändringar etableras i programorganisationen under uppstarten av nästa programfas.

## 12 Avtal

### 12.1 Avtal och överenskommelser

Avtal och överenskommelser tecknas av reglementsenligt lämplig part men ska samverkas inom ramen för programmet innan avtal eller överenskommelse tecknas om det bedöms ha påverkan på programmets leveranser.

## 13 Överlämning och stängning inom programmet

### 13.1 Överlämning av resultat

Programmet överlämnar löpande resultat och uppdaterar löpande måluppfyllelse i samband med grindbeslut för respektive faser. Specifika krav gällande överlämning kan komma att utvecklas i kommande programfas.



Uppgjord av <b>Maria Wikman, Programledare</b>	Nr <b>1</b>		
Godkänd av	Datum <b>2022-01-03</b>	Rev <b>0.1</b>	Referens

### **13.2 Överlämning av erfarenheter**

Programmet överlämnar löpande resultat och uppdaterar löpande måluppfyllelse i samband med grindbeslut för respektive faser. Specifika krav gällande överlämning kan komma att utvecklas i kommande programfas.

### **13.3 Arkivering och stängning**

Vad avser arkivering och stängning så hanteras det inom ramen för linjen då ingående program, projekt och uppdrag avslutas och levereras.

