

**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