



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-01-30

Diarienummer 0367/21

Handläggare

Carl-Anton Holmgren

Telefon: 031-368 04 24

E-post: carl-anton.holmgren@stadshuset.goteborg.se

## Vägvalsbeslut inom planeringen för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet

### Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och i kommunfullmäktige:

1. Kommunstyrelsen får fortsatt uppdrag att, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, Higab AB och Got Event AB planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, med placering av arenan på Scandinaviums tomt.
2. Kommunfullmäktiges uppdrag 2022-04-28 § 16 punkt 2 till kommunstyrelsen att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB parallellt utreda en om- och tillbyggnation av Scandinavium, antecknas och förklaras fullgjort och utreds därmed inte vidare.
3. Kommunfullmäktiges uppdrag 2022-04-28 § 16 punkt 3 till kommunstyrelsen att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB beakta utredningen som föreslår en placering av en ny arena på Valhallabadets tomt i det fortsatta arbetet, antecknas och förklaras fullgjort och utreds därmed inte vidare.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2022-04-28 § 16 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet.

Huvudinriktningen i beslutet anger en nybyggd arena på Scandinaviums nuvarande tomt. Samma parter fick även i uppdrag att parallellt utreda en om- och tillbyggnation av Scandinavium samt beakta tidigare utredning som föreslagit en placering på nuvarande Valhallabadets tomt. Detta tjänsteutlåtande berör de tre första uppdragen i kommunfullmäktiges beslut 2022-04-28 § 16, men har betydelse för fortsatt arbete och möjligheter till framdrift. Totalt innehöll beslutet nio uppdrag.

Ett nytt centralbad och behovet av ersättningsarenor är anslutande frågor som beskrivs i tjänsteutlåtandet, men ingår inte i vägvalsbeslutet.

Stadsledningskontoret delar slutsatserna i den rapport som tagits fram i nära samarbete med berörda parter under Higabs ledning där bedömningen är att huvudalternativet för ny arena uppfyller målen enligt beskrivning under rubriken "Metod för utvärdering", i högre grad än övriga beskrivna alternativ.

Även om uppdraget befinner sig i ett tidigt skede av genomförandeplaneringen anser stadsledningskontoret, med stöd av bilagda rapporter, att kunskapsläget är tillräckligt för att göra ett vägval för fortsatt arbete.

Med dessa slutsatser som grund bedömer stadsledningskontoret att punkt 2 och 3 i kommunfullmäktiges beslut, sammanträde 2022-04-28 § 16, kan anses vara fullgjorda och innebär att fortsatt arbete med arenan utgår från det sedan tidigare beslutade huvudalternativet, med en placering av arenan på Scandinaviums tomt.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Med anledning av att uppdraget befinner sig i ett tidigt skede av genomförandeplaneringen redovisas förslagens ekonomiska konsekvenser endast som övergripande volymer utifrån erfarenhetsmässiga bedömningar samt i nuläget tillgänglig kunskap. Med hänvisning till ett tidigt skede bedöms de ekonomiska osäkerheterna avseende såväl inkomster som utgifter som stora. Stadsledningskontoret ser behov av att berörda parter återkommer till kommunfullmäktige med inriktningsbeslut när de ekonomiska konsekvenserna tydliggjorts ytterligare i det fortsatta arbetet med att ta fram ett konkretiserat förslag.

Bedömningen ur ekonomisk dimension nedan är i första hand en övergripande beskrivning av möjliga ekonomiska scenarion i uppdraget som helhet och endast i vissa delar en konsekvens av vägvalsbeslutet. Vägvalsbeslutet i detta skede avser inte heller sätta de ekonomiska ramarna, utan behöver definieras i kommande inriktnings- och/eller genomförandebeslut för respektive uppdrag inom programmet.

### **Investeringsekonomi**

Higab bedömer i nuläget att alternativet att bygga en ny arena på Scandinaviums nuvarande tomt kan innebära en något lägre investeringsvolym än att bygga en ny arena på nuvarande Valhallabadets tomt, främst av grundläggningstekniska skäl. En om- och tillbyggd arena har i tidigare arbete bedömts kunna innebära cirka 10 – 15 procent lägre investeringsvolym jämfört med en nybyggd. Det är dock osäkert om målen för en konkurrenskraftig och modern arena kan uppnås utan att kostnaderna för en om- och tillbyggnation blir lika höga som vid nybyggnation.

Bedömningarna som utgör underlag till vägvalsbeslutet grundar sig inte på några nya kalkyler, utan utgår från tidigare genomförda grova investeringskalkyler för den nya arenan eller arenaparken som helhet.

Givet dagens osäkra läge i ekonomin, det allmänt osäkra säkerhetsläget i vår omvärld samt det faktum att den slutliga lösningen på anläggningarna inte är fastställd är det i dagsläget inte möjligt att redogöra för en tillförlitlig uppdaterad kalkyl. Med utgångspunkt från av Higab tidigare bedömda investeringsvolymer, svårbedömd indexutveckling och osäkerhet kring ambitionsnivå och vilken slutlig lösning av arenapark som väljs, bedömer stadsledningskontoret i detta tidiga skede av genomförandeplaneringen att utgifterna för en ny arena kan uppgå till cirka 3,5 – 5 mdkr och en ny arenapark totalt kan uppgå till cirka 4,5 – 6,5 mdkr i nuvarande prisnivå. Nivåerna och de bredare spannen i förhållande till tidigare redovisade nivåer speglar framför allt osäkerheten med anledning av konjunkturläget och pågående planeringsläge. Det är dock viktigt att påpeka att reviderade bedömningar och kalkyler kommer att ske succesivt i det pågående förstudiearbetet och är direkt beroende av programmeringen av

arenorna och arenaparken som helhet. I detta arbete kommer fortsatt investeringsvolymerna och det ekonomiska åtagandet för staden kontinuerligt behöver vägas mot de nyttor, utbud och kapacitet som eftersträvas.

### **Exploateringsekonomi**

Arbetet med projektutveckling för en integrerad lösning med samnyttjande av varierade funktioner och kommersiella lokaler i anslutning till arenaparken, centralbadet och området som helhet, bedöms kunna bidra till exploateringsfinansieringen.

Under förutsättning att samnyttjande kan ske, oberoende av den nya arenans placering, bedömer exploateringsförvaltningen att exploateringsinkomsterna för området som helhet kan täcka de exploateringsutgifter som uppstår för området, men endast i liten omfattning kunna bidra till stadens samlade finansiering av t.ex. arenaparken.

### **Driftsekonomi**

Det aktuella förslaget påverkar driftsekonomi i motsvarande grad som för investeringsekonomi, då de långsiktiga ekonomiska effekterna framför allt är knutna till tillkommande kapitalkostnader. Det betyder att föreslagen placering enligt huvudalternativet troligen ger en något lägre ökning av den årliga hyran för arenaparken jämfört med placering på nuvarande Valhallabadets tomt.

Vad gäller om- och tillbyggd arena jämfört med nybyggd arena så är det idag inte möjligt att svara på vilket alternativ som ger lägst hyra.

I tjänsteutlåtandet för utredning av ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet från 2022-01-04 beskrivs bedömningar kring driftsekonomi. På motsvarande sätt som för investeringsekonomi kommer den samlade årliga hyran att variera beroende på slutliga investeringsvolym, vilken utformning av arena som väljs och i vilken grad och på vilket sätt den integreras i de nya kvarteren, vilket påverkar möjligheten till intäkter både från exploateringen och från verksamheter under driftsperioden. I den tidigare utredningen från 2021 och då redovisade investeringsintervall, förväntades den samlade årliga hyran till driftoperatören för arenaparken uppgå till cirka 190-210 mnkr (varav 140-155 mnkr för arenan), exklusive driftskostnader såsom värme, el och vatten, om Higab ska bära hela investeringskostnaden. I samma utredning anges att Got Event AB har en nuvarande hyra för Scandinavium på strax under 20 mnkr. Med den stora osäkerhet som råder kring bl.a. investeringsvolymen och framtida konjunktur blir följaktligen en bedömning av den årliga hyran osäker och det är idag inte möjligt att ange ett precist belopp med tillräcklig säkerhet.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Skillnader i konsekvenserna av vägvalsbeslutet ur ekologisk dimension är svåra att bedöma i det här tidiga skedet då osäkerheterna är mycket stora. Dock är det möjligt att göra grova erfarenhetsmässiga bedömningar.

För att ett om- och tillbyggnadsalternativ ska uppnå målen för en konkurrenskraftig och modern arena, är bedömningen att arbetena blir så omfattande att det mer liknar en nybyggnation. En nybyggnation bedöms ge större möjligheter till energieffektiva lösningar än en om- och tillbyggnad och det finns goda förutsättningar för hög andel återbruk och cirkulärt byggande vid en nybyggnation. Sammantaget går det i dagsläget inte att avgöra vilken lösning som ger lägst miljöbelastning.

Placering på nuvarande Scandinaviums tomt bedöms ge lägre ekologisk belastning då delar av grundläggningen kan återanvändas.

## **Bedömning ur social dimension**

Skillnader i konsekvenserna av vägvalsbeslutet är svåra att bedöma i det här tidiga skedet då osäkerheterna är mycket stora. Dock är det möjligt att göra grova erfarenhetsmässiga bedömningar.

Placeringen av arenan har betydelse för hur mötesplatser kommer att fungera där bedömningen är att Scandinaviums tomt ger vissa fördelar med bl.a. tillgänglighet, trygghet och frågan om identitet (Scandinaviums ”legacy”). Vad gäller möjligheten att utöva t.ex. breddidrott går det inte i nuläget att se att det finns några avgörande skillnader för det permanenta skedet, däremot innebär det bättre förutsättningar under byggtiden med lägre verksamhetsbortfall för bredd- och skolidrott om arenan placeras på nuvarande plats.

## **Bilagor**

1. Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2022-04-28 § 16
2. Higab AB:s rapport, vägvalsbeslut 2023-01-25
3. Got Event AB:s behovsbeskrivning för nya inomhusarenor med mera i kvarteret söder om Valhallagatan, 2022-12-23, version 2.0 (rev 2023-01-30)

## Ärendet

Ärendet avser:

- en återrapportering av uppdrag 1. "Kommunstyrelsen får i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet enligt tjänsteutlåtandet, men med placering av arenan på Scandinaviums tomt."
- en slutrapportering av uppdrag 2. "Kommunstyrelsen får i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB parallellt utreda en om- och tillbyggnation av Scandinavium. Utgångspunkten är en konkurrenskraftig modern arena."
- en slutrapportering av uppdrag 3. "Kommunstyrelsen får i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB beakta utredningen (Slutrapport – Ny Arena och stadsutveckling i evenemangsområdet) som föreslår en placering av en ny arena på Valhallabadets tomt i det fortsatta arbetet."

i kommunfullmäktiges beslut 2022-04-28, §16 0367/21. Beslutet innehöll totalt nio uppdrag som listas under "Beskrivning av ärendet".

## Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2022-04-28, §16 0367/21 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, se bilagt protokollsutdrag.

Huvudinriktningen i beslutet anger en nybyggd arena på Scandinaviums nuvarande tomt. Samma parter fick även i uppdrag att parallellt utreda en om- och tillbyggnation av Scandinavium samt beakta tidigare utredning som föreslagit en placering på nuvarande Valhallabadets tomt. Detta tjänsteutlåtande berör de tre första uppdragen i kommunfullmäktiges beslut 2022-04-28 §16 0367/21, men har betydelse för fortsatt arbete och möjligheter till framdrift. Nedan redovisas samtliga nio uppdrag i beslutet:

1. Kommunstyrelsen får i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet enligt tjänsteutlåtandet, men med placering av arenan på Scandinaviums tomt.
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB parallellt utreda en om- och tillbyggnation av Scandinavium. Utgångspunkten är en konkurrenskraftig modern arena.
3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB beakta utredningen (Slutrapport – Ny Arena och stadsutveckling i evenemangsområdet) som föreslår en placering av en ny arena på Valhallabadets tomt i det fortsatta arbetet.

4. Byggnadsnämnden får i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra en ny arena med annex och sporthallar i anslutning till arenan söder om Valhallagatan utifrån ovanstående förslag.
5. Kommunstyrelsen får i uppdrag att, i samverkan med berörda nämnder och bolag, återkomma med en uppdaterad förkortad tidplan, där det är möjligt, för att påskynda arbetet med en ny arena och ett nytt centralbad.
6. Kommunstyrelsen får i uppdrag att komplettera befintlig inriktning för en ny arena med placering av ett centralbad norr om Valhallagatan mot Burgårdsparken.
7. Byggnadsnämnden får i uppdrag att skyndsamt ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra ett centralbad och stadsutveckling norr om Valhallagatan.
8. Byggnadsnämnden får i uppdrag att, i samverkan med kommunstyrelsen, skyndsamt ta fram ett planprogram utifrån den fördjupade förstudien om ett nytt centralbad parallellt med framtagandet av en detaljplan för ett nytt centralbad och stadsutveckling norr om Valhallagatan.
9. Programplan för fortsatt arbete i enlighet med bilaga 3, antecknas som ett underlag för det fortsatta arbetet och revideras i enlighet med ovanstående ändringar.

Byggnadsnämnden, fastighetsnämnden respektive trafiknämnden har upphört efter årsskiftet 2022-2023 och ersatts av nya nämnder. Inom ramen för det här uppdraget ersätts de av stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Berörda förvaltningar omnämns i tjänsteutlåtandet med hänsyn tagen till om det avser innan eller efter årsskiftet.

Då arbetet befinner sig i ett tidigt skede i av genomförandeplaneringen och ett större arbete har påbörjats hos parterna inom uppdraget för att detaljerat komma fram till förslag till slutliga lösningar för ny arenapark, nytt centralbad och stadsutveckling i evenemangsområdet, Med det som bakgrund består underlaget av överslagsmässiga bedömningar utifrån tillgänglig kunskap, tidigare arbete och ett gemensamt workshopsarbete med berörda parter inom uppdraget, med genomgång av kriterierna i de fyra beskrivna perspektiven utifrån förutsättningar i kommunfullmäktiges beslut 2022-04-28. Det betyder att alla konsekvenser av ett vägvalsbeslut inte är kända och att osäkerheterna är stora avseende kostnader och tidsåtgång.

Som underlag till detta tjänsteutlåtande biläggs Higabs rapport ”Vägvalsbeslut Arena” samt Got Events ”Behovsbeskrivning för nya inomhusarenor m.m.”. I rapporten, som tagits fram i nära samarbete med berörda parter under Higabs ledning, framgår mer detaljerade beskrivningar av metod för utvärdering samt de tre olika alternativens för- och nackdelar. I Got Events behovsbeskrivning framgår den utgångspunkt för vilka behov som både arenor och sammanhängande funktioner bör uppfylla för att åstadkomma en konkurrenskraftig och modern arena. Detta arbete kommer att värderas iterativt parallellt med Higabs förstudie i det fortsatta arbetet.

### **Metod för utvärdering**

Grunden i utredningsarbetet har varit tvärfunktionella workshoppar med representanter från alla parter som utöver stadsledningskontoret och Higab är med i programledningsgruppen: fastighetskontoret, Got Event, idrotts- och föreningsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, och trafikkontoret.

Fyra olika perspektiv med underliggande kriterier har värderats:

- A. Effektmål och nyttor
- B. Kvalitet och genomförandeaspekter
- C. Tidsaspekter
- D. Ekonomi

Analysen har skett i två steg, först avseende geografisk placering och sedan avseende huvudalternativet nybyggnation eller om- och tillbyggnation av Scandinavium. Analysen består av bedömningar av för- och nackdelar utifrån kriterierna i de olika perspektiven. Samtliga parter har medverkat i bedömningarna under Higabs ledning. Detaljerade underlag för att kunna göra mer exakta värderingar har inte varit möjligt då kommande förstudiearbete ska ge svar på frågorna.

### **Huvudalternativet**

Huvudalternativet enligt beslut i kommunfullmäktige 2022-04-28 innebär att bygga en ny arena där Scandinavium ligger idag.

Sammantaget är bedömningen av för- och nackdelar av de olika alternativen att huvudalternativet är den mest lämpliga vägen framåt utifrån uppsatta kriterier.

Som främsta argument för huvudalternativet anges kortare genomförandetid och minskad risk för försening då genomförandet frikopplas från genomförande av ett nytt centralbad vilket ger störst möjlighet till kortast möjliga genomförandetid. Placeringen enligt huvudalternativet ger även bäst möjligheter till god funktionalitet utifrån identifierade behov, säkerhet och integrering i en ny attraktiv stadsmiljö. Den främsta nackdelen med huvudalternativet är ett mer utsträckt verksamhetsbortfall jämfört med en placering där Valhallabadet, Valhalla sporthallar och andra verksamheter idag ligger, med påtaglig påverkan på exempelvis Got Event, Frölunda Hockey, Gothenburg Horse show och andra arrangörer, vars evenemang behöver förläggas till andra arenor under genomförandetiden. Verksamhetsbortfallet för Scandinavium bedöms av Higab bli minst två till tre säsonger. Full funktionalitet för arenan uppnås först när arenaparken är komplett.

Huvudalternativet innebär att genomförandet av arenan är frikopplat från genomförandet av ett nytt centralbad. En grov bedömning i dagsläget innebär en total möjlig genomförandetid på åtta till elva år fr.o.m. att aktuellt vägvalsbeslutet är fattat. För huvudalternativet, vilket skulle kunna innebära en möjlig tidsbesparing på två till fyra år jämfört med placering på nuvarande Valhallabadets tomt.

### **Parallell utredning av om- och tillbyggnation av Scandinavium**

Ett alternativ som ska utredas parallellt enligt kommunfullmäktiges beslut 2022-04-28 är en om- och tillbyggnad av befintliga Scandinavium.

Som underlag för bedömningen av detta uppdrag hänvisas till rapport ”Vägvalsbeslut Arena” (bilaga 2) samt ”Behovsbeskrivning för nya inomhusarenor m.m.” (bilaga 3).

För att ett om- och tillbyggnadsalternativ ska uppnå målen för en konkurrenskraftig och modern arena, är bedömningen att arbetena blir så omfattande att det liknar en nybyggnation då exempelvis inga tak och väggar bedöms vara möjliga att spara.

Bedömningen är att en om- och tillbyggnad i liten grad skiljer sig från huvudalternativet när det gäller de uppsatta effektmålen och nyttorna. Det är i nuläget svårt att bedöma

konsekvenserna i detalj, men en om- och tillbyggnad innebär begränsningar avseende möjligheterna att inkorporera arenan i kvarteret på ett optimalt sätt, och därmed att uppnå en hög grad av samnyttjande och gemensamma lösningar med t.ex. Svenska Mässan.

En om- och tillbyggnation av Scandinavium innebär en lägre frihetsgrad avseende den nya arenans utformning, och det bedöms bli svårare och mer osäkert att uppnå den kvalitet i olika funktioner som efterfrågas i den framtida arenan. Befintlig konstruktion och struktur i Scandinavium medför inskränkningar i arenans och kvarterets utformning som i sin tur kan begränsa möjligheterna att uppnå optimala logistikflöden och besökarupplevelser. Frihetsgraden i utformningen minskar, vilket negativt påverkar möjligheterna till ett effektivt markutnyttjande.

Vad gäller tidsaspekterna är det i nuläget inte möjligt att bedöma huruvida tiden till färdigställande respektive tiden med verksamhetsavbrott nämnvärt skiljer sig mellan huvudalternativet och om- och tillbyggnadsalternativet.

Se kapitlet ”Bedömning ur ekonomisk dimension” ovan avseende ekonomiska konsekvenser.

Alternativet innebär inga uppenbara fördelar och innebär sannolikt svårigheter att uppnå målen för att åstadkomma en konkurrenskraftig och modern arena.

### **Beaktande av utredning kring placering på Valhallabadets tomt**

Ett tredje alternativ att beakta enligt kommunfullmäktiges beslut 2022-04-28, är att bygga en ny arena på den fastighet där Valhallabadet och sporthallarna idag ligger.

Som underlag för bedömningen av detta uppdrag hänvisas till rapport ”Vägvalsbeslut Arena” (bilaga 2) samt ”Behovsbeskrivning för nya inomhusarenor m.m.” (bilaga 3).

Alternativet innebär längre tid till färdigställande av en ny arena och en utökad risk för ytterligare förseningar. Total genomförandetid för placering av arenan på nuvarande Valhallabadets tomt har i tidigare arbete bedömts uppgå till mellan tolv och tretton år fr.o.m. start av projekten, motsvarande att aktuellt vägvalsbeslut är fattat.

Bedömningen är att en placering av arenan där Valhallabadet, Valhalla sporthallar och andra verksamheter idag ligger inte har samma möjligheter att uppfylla önskade effektmål och nyttor. En ny placering av arenan tar tid att etablera hos allmänheten och innebär att den största publikdragaren i kvarteret hamnar längre ifrån de stora kollektivstrafikstråken. Vidare skulle arenan som huvudnummer i området få ett sämre exponeringsläge, och placeringen medför också begränsade möjligheter att uppnå önskade kvaliteter i det blågröna stråket längs Mölndalsån.

När det gäller kvalitet och genomförandaspekter bedöms en placering enligt detta förslag i viss mån begränsa möjligheterna att skapa en kvalitativ helhet och gemensam logistiklösning. Vidare är Svenska Mässan tydliga med att det med detta alternativ inte är möjligt att skapa fungerande expansionsytor för deras verksamhet.

Se kapitlet ”Bedömning ur ekonomisk dimension” ovan avseende ekonomiska konsekvenser. Den främsta fördelen med alternativet är att verksamhetsbortfallet i Scandinavium uteblir. I övrigt innebär alternativet inga uppenbara andra fördelar utifrån de beskrivna utvärderingsperspektiven.



## Fortsatt arbete

Arbetet hos utförande parter befinner sig i ett tidigt skede. Berörda parter har dock prioriterat uppdragen inom ”Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet” och startat samtliga nödvändiga projekt och åtgärder. Följande arbeten och uppdrag har startat hos parterna och pågår fortsatt parallellt. Arbetena samordnas genom den gemensamma programorganisation som stadsledningskontoret ansvarar för.

- Stadsbyggnadsförvaltningen har påbörjat såväl ett detaljplaneprogram för området som två detaljplaner. Arbetet utförs parallellt i en gemensam projektorganisation vilket innebär att inget dubbelarbete utförs.
- Higab har rekryterat resurser och handlat upp arkitektstöd med särskild arenaprojekt kompetens för en förstudie för arenaparken som har startat. Samverkan med Svenska Mässan pågår för samordning av logistiklösningar m.m.
- Got Event har genomfört en behovsbeskrivning i en första version som ska utvärderas iterativt och utgör underlag för Higabs förstudie.
- Idrotts- och föreningsförvaltningen har rekryterat resurser och genomfört en volymstudie av badhuset, i syfte att illustrera en volym på tänkt placering. Arbetet pågår med att upphandla konsulter (förnyad konkurrensutsättning) för att ha en så bred tillgång till erforderliga kompetenser som möjligt under fortsatt fördjupad förstudie.
- Exploateringsförvaltningen har påbörjat arbetet med projektutveckling i nära samarbete med framför allt idrotts- och föreningsförvaltningen och Higab för att undersöka hur blandade funktioner kan integreras med ett nytt Centralbad och ny arenapark för att öka möjligheterna till exploateringsintäkter samt skapa en attraktiv och levande ny blandstadsmiljö.
- Berörda avdelningar på stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen (tidigare delar av trafikkontoret) medverkar i planprocessen och genomför bl.a. övergripande trafikanalyser och har påbörjat utredning avseende gods- och logistikfrågor
- Det gemensamma programmet har arbetat med klassiska ”projektledningsfrågor” så som programdirektiv, programplan, tidplan, intressentanalyser, kommunikationsplan, riskhantering, hållbarhetssamordning, IT-stöd m.m. Arbetet fortsätter med att lägga fast programplanen och att fortsätta fördjupa samverkan och samordning mellan berörda förvaltningar och bolag.

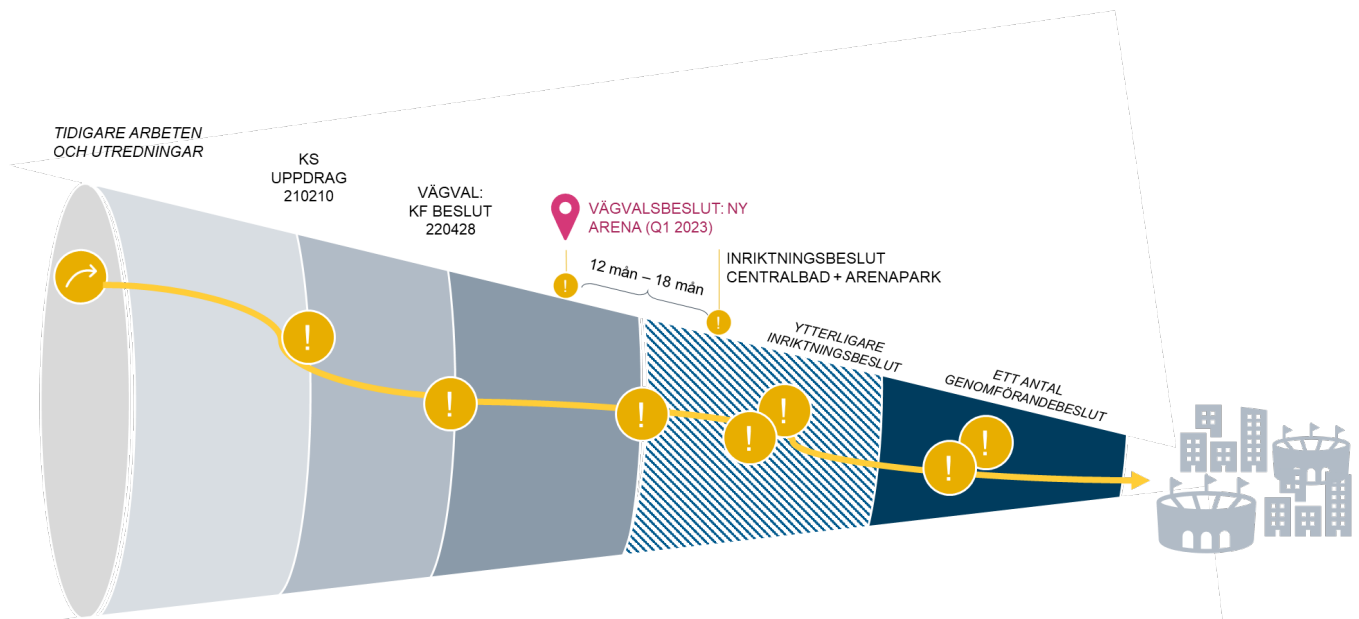


Bild 1. Beskrivning av processen och kommande beslut.

## Anslutande centrala frågeställningar som inte ingår i vägvalsbeslutet

### Nytt Centralbad

Det nya planerade Centralbadet är inte direkt beroende av aktuellt vägvalsbeslut, men kan komma att påverkas avseende bl.a. logistiklösningar, energieffektivitet och stadsmiljö. På vilket sätt och i vilken omfattning går inte att svara på i dagsläget. Kunskapen kommer att öka under kommande arbete med förstudie, projektutveckling och planarbete.

Idrotts- och föreningsförvaltningen och exploateringsförvaltningen jobbar tillsammans med en projektutveckling för exploateringen för att hitta en väl avvägd integrerad lösning med blandade funktioner i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag.

Exploateringsförvaltningen bedömer att det arbetet kan pågå parallellt med planarbetet utan att fördröja möjlig byggstart. En integrerad lösning med blandade funktioner ökar komplexiteten och osäkerheten i projektet samtidigt som det ger goda förutsättningar till ökad intäkt och en mer attraktiv stadsmiljö.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att tiden för planarbete inte skulle förkortas om en detaljplan endast skulle avgränsas till Centralbadet. Begränsar man detaljplanen på ett sådant sätt bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att risken även är mycket stor för att exploateringsekonomi försämras på grund av ineffektiv markanvändning samt att de kvaliteter i övrigt som redovisas i kommunfullmäktiges beslut 2022-04-08 inklusive yrkandet inte kan uppnås norr om Valhallagatan

## **Ersättningsarenor**

I arbetet med programmet för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet har parterna genom gemensam riskanalys för programmet identifierat att behovet av ersättningsarenor utgör en stor risk även om det inte ingår i det beslutade uppdraget. Risken avser uteblivna funktioner både tillfälligt och permanent för såväl elit- som breddidrott samt en risk för negativ opinionsbildning som följd av detta.

Ledningen för berörda parter har uppmärksammat behovet av att i tidigt skede av genomförandeplaneringen säkerställa att processerna för behovet av ersättningsarenor samordnas inom hela Staden och startar utan dröjsmål. Samma parter har startat en gemensam dialog för att säkerställa att ansvarsfördelningen blir tydlig utifrån gällande reglementen och ägardirektiv samt att nödvändiga beslut fattas inom respektive berörda bolags/förvaltningars ledning som på berörda bolagsstyrelser/nämnder.

## **Stadsledningskontorets bedömning**

Stadsledningskontoret bedömer att ett vägvalsbeslut i det här skedet ökar framdriften för uppdraget, då förutsättningar för fortsatt arbete sätts, uppdraget avgränsas och samtliga resurser kan fokusera på huvudalternativet.

Även om uppdraget befinner sig i ett tidigt skede av genomförandeplaneringen anser stadsledningskontoret, med stöd av bilagda rapporter, att kunskapsläget är tillräckligt för att göra ett vägval för fortsatt arbete.

Stadsledningskontoret delar slutsatserna i den rapport som tagits fram i nära samarbete med berörda parter under Higabs ledning där bedömningen är att huvudalternativet för ny arena uppfyller målen enligt beskrivning under rubriken ”Metod för utvärdering”, i högre grad än övriga beskrivna alternativ.

Som främsta argument för huvudalternativet anges kortare genomförandetid och minskad risk för försening då genomförandet av arenan frikopplas från genomförandet av ett nytt centralbad. Placeringen enligt huvudalternativet ger även bäst möjligheter till god funktionalitet utifrån identifierade behov, säkerhet och integrering i en ny attraktiv stadsmiljö. Den främsta nackdelen med huvudalternativet är ett mer utsträckt verksamhetsbortfall jämfört med en placering där Valhallabadet, Valhalla sporthallar och andra verksamheter idag ligger, med påtaglig påverkan på exempelvis Got Event, Frölunda Hockey, Gothenburg Horse show och andra arrangörer, vars evenemang behöver förläggas till andra arenor under genomförandetiden.

En om- och tillbyggnad bedöms innebära begränsningar avseende möjligheterna att inkorporera arenan i kvarteret på ett optimalt sätt, och därmed att uppnå en hög grad av samnyttjande och gemensamma lösningar med till exempel Svenska Mässan. En om- och tillbyggnation av Scandinavium innebär en lägre frihetsgrad avseende den nya arenans utformning, och det bedöms bli svårare och mer osäkert att uppnå den kvalitet i olika funktioner som efterfrågas i den framtida arenan. Frihetsgraden i utformningen minskar, vilket negativt påverkar möjligheterna till ett effektivt markutnyttjande. Vad gäller tidsaspekterna är det i nuläget inte möjligt att bedöma huruvida tiden till färdigställande respektive tiden med verksamhetsavbrott nämnvärt skiljer sig mellan huvudalternativet och om- och tillbyggnadsalternativet. En om- och tillbyggd arena kan innebära en lägre investeringsvolym, men det är dock osäkert om målen för en konkurrenskraftig och modern arena kan uppnås utan att kostnaderna för en om- och tillbyggnation blir lika

höga som vid nybyggnation. Alternativet innebär inga uppenbara fördelar och innebär sannolikt svårigheter att uppnå målen för att åstadkomma en konkurrenskraftig och modern arena.

Alternativet med en placering av arenan på nuvarande Valhallabadets tomt innebär längre tid till färdigställande av en ny arena och en utökad risk för ytterligare förseningar. Det här alternativet bedöms ha sämre möjligheter att uppnå effektmål och nyttor kopplat till stadsutveckling och attraktivt läge. Det bedöms även ge begränsningar i möjligheten att skapa en gemensam logistiklösning med Svenska Mässan och ger även sämre möjligheter för Svenska Mässan att expandera. Alternativet att bygga en ny arena på Valhallas nuvarande tomt kan innebära en något högre investeringsvolym än att bygga en ny arena på nuvarande Scandinaviums tomt, främst av grundläggningstekniska skäl. Den främsta fördelen med alternativet är att verksamhetsbortfallet i Scandinavium uteblir. I övrigt innebär alternativet inga uppenbara andra fördelar utifrån de beskrivna utvärderingsperspektiven.

Uppdraget bedrivs i programform där samtliga parter medverkar till att säkerställa en bra samordning och leverans med helhetstänk i fokus. Samtliga berörda parter har prioriterat uppdraget högt och startat nödvändiga processer med stort inslag av parallellitet för att korta ledtiderna så mycket som möjligt. Stadsledningskontoret bedömer att arbetsformen är gynnsam för framdriften och att parterna har tillsatt resurs i hög utsträckning för att möta förväntan på snabb leverans.

Med dessa slutsatser som grund bedömer stadsledningskontoret att punkt 2 och 3 i kommunfullmäktiges beslut, sammanträde 2022-04-28 §16 0367/21 kan anses vara fullgjorda och att fortsatt arbete med arenan utgår från det sedan tidigare beslutade huvudalternativet, med en placering av arenan på Scandinaviums tomt.

Magnús Sigfússon

Eva Hessman

Direktör Samhälle och omvärld

Stadsdirektör



## Utredning av ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet

§ 16, 0367/21

### Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Kommunstyrelsen får i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet enligt tjänsteutlåtandet, men med placering av arenan på Scandinaviums tomt.
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB parallellt utreda en om- och tillbyggnation av Scandinavium. Utgångspunkten är en konkurrenskraftig modern arena.
3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB beakta utredningen (Slutrapport – Ny Arena och stadsutveckling i evenemangsområdet) som föreslår en placering av en ny arena på Valhallabadets tomt i det fortsatta arbetet.
4. Byggnadsnämnden får i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra en ny arena med annex och sporthallar i anslutning till arenan söder om Valhallagatan utifrån ovanstående förslag.
5. Kommunstyrelsen får i uppdrag att, i samverkan med berörda nämnder och bolag, återkomma med en uppdaterad förkortad tidplan, där det är möjligt, för att påskynda arbetet med en ny arena och ett nytt centralbad.
6. Kommunstyrelsen får i uppdrag att komplettera befintlig inriktning för en ny arena med placering av ett centralbad norr om Valhallagatan mot Burgårdsparken.
7. Byggnadsnämnden får i uppdrag att skyndsamt ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra ett centralbad och stadsutveckling norr om Valhallagatan.
8. Byggnadsnämnden får i uppdrag att, i samverkan med kommunstyrelsen, skyndsamt ta fram ett planprogram utifrån den fördjupade förstudien om ett nytt centralbad parallellt med framtagandet av en detaljplan för ett nytt centralbad och stadsutveckling norr om Valhallagatan.
9. Programplan för fortsatt arbete i enlighet med bilaga 3, antecknas som ett underlag för det fortsatta arbetet och revideras i enlighet med ovanstående ändringar.

### Handlingar

2022 nr 84.

Yrkande från KD den 28 april 2022.

Yrkande från MP och FI den 28 april 2022.

## Yrkanden

Jonas Attenius (S), Per Anders Örtendahl (D), Emmyly Bönfors (C), Daniel Bernmar (V) och Axel Josefson (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Karin Pleijel (MP) och Stina Svensson (FI) yrkar bifall till yrkande från MP och FI den 28 april 2022.

Jörgen Knudtson (KD) yrkar bifall till yrkande från KD den 28 april 2022.

Henrik Munck (D) yrkar bifall till eget yrkande från den 26 januari 2022 med den justering att stadsledningskontoret ändras till kommunstyrelsen.

Jörgen Fogelklou (SD) anmäler att ledamöterna från SD inte deltar i beslutet.

## Propositionsordning

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag har bifallits. Omröstning begärs.

Ordföranden antecknar kommunstyrelsens förslag som Ja-proposition i huvudvoteringen. Återstående yrkanden ställs under proposition. Ordföranden finner att förslaget från Karin Pleijel och Stina Svensson antagits som motförslag i huvudvoteringen.

## Omröstning – huvudvotering

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till kommunstyrelsens förslag och Nej för bifall till yrkandet från Karin Pleijel och Stina Svensson”.

Omröstningen utfaller med 62 Ja mot 7 Nej. 11 ledamöter avstår från att rösta. 1 ledamot är frånvarande. Hur var och en röstar framgår av bilaga 4.

## Protokollsanteckning

Ledamöterna från SD deltar inte i beslutet.

## Reservationer

Ledamöterna från MP reserverar sig mot beslutet.

Ledamöterna från KD reserverar sig mot beslutet.

Ledamöterna från FI reserverar sig mot beslutet.



## Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen  
Byggnadsnämnden  
Fastighetsnämnden  
Trafiknämnden  
Higab AB  
Got Event AB

## Dag för justering

2022-05-09

## Vid protokollet

### Sekreterare

Lina Isaksson

### Ordförande

Anneli Rhedin

### Justerande

Pär Gustafsson

### Justerande

Håkan Eriksson



## BILAGA 4

## Ärende: 16

## Ärendemening: Utredning av ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet

Antal Ja: 62    Antal Nej: 7    Antal Avstår: 11    Antal Frånv: 1

| Namn                  | Parti | Plats | Funktion   | Resultat |
|-----------------------|-------|-------|------------|----------|
| Aslan Akbas           | S     | 61    | Ledamot    | Ja       |
| Karin Alfredsson      | D     | 53    | Ersättare  | Ja       |
| Bettan Andersson      | V     | 8     | Ledamot    | Ja       |
| Mats Arnsmar          | S     | 59    | Ledamot    | Ja       |
| Jonas Attenius        | S     | 56    | Ledamot    | Ja       |
| Jesper Berglund       | V     | 20    | Ersättare  | Ja       |
| Kristina Bergman Alme | L     | 33    | Ledamot    | Ja       |
| Torkel Bergström      | D     | 47    | Ledamot    | Ja       |
| Daniel Bernmar        | V     | 10    | Ledamot    | Ja       |
| Jessica Blixt         | D     | 54    | Ledamot    | Ja       |
| Jenny Broman          | V     | 9     | Ledamot    | Ja       |
| Ajsela Bruncevic      | C     | 29    | Ersättare  | Ja       |
| Emmyly Bönfors        | C     | 31    | Ledamot    | Ja       |
| Ulf Carlsson          | MP    | 40    | Ledamot    | Nej      |
| Peter Danielsson      | D     | 67    | Ledamot    | Ja       |
| Axel Darvik           | L     | 18    | Ledamot    | Ja       |
| Dalibor Eminefendic   | MP    | 38    | Ersättare  | Nej      |
| Anneli Eriksson       | S     | 62    | Ersättare  | Ja       |
| Håkan Eriksson        | V     | 3     | 2:e v Ordf | Ja       |
| Krista Femrell        | SD    | 75    | Ledamot    | Avstår   |
| Eva Flyborg           | L     | 32    | Ledamot    | Ja       |
| Ann Catrine Fogelgren | L     | 16    | Ledamot    | Ja       |
| Jörgen Fogelklou      | SD    | 73    | Ledamot    | Avstår   |
| Pär Gustafsson        | L     | 2     | 1:e v Ordf | Ja       |
| Sofie Gyllenwaldt     | M     | 27    | Ledamot    | Ja       |
| Joakim Hagberg        | S     | 77    | Ersättare  | Ja       |
| Håkan Hallengren      | S     | 63    | Ledamot    | Ja       |
| Robert Hammarstrand   | S     | 64    | Ledamot    | Ja       |





|                       |    |              |        |
|-----------------------|----|--------------|--------|
| Bengt-Åke Harrysson   | D  | 68 Ledamot   | Ja     |
| Åsa Hartzell          | M  | 15 Ersättare | Ja     |
| Finn Hellman          | V  | 21 Ersättare | Ja     |
| Christer Holmgren     | M  | 13 Ledamot   | Ja     |
| Mariette Höij-Risberg | D  | 52 Ledamot   | Ja     |
| Alfred Johansson      | S  | 46 Ersättare | Ja     |
| Marina Johansson      | S  | 57 Ledamot   | Ja     |
| Axel Josefson         | M  | 5 Ledamot    | Ja     |
| Urban Junevik         | V  | 24 Ledamot   | Ja     |
| Magnus Kindmark       | S  | 80 Ledamot   | Ja     |
| Agneta Kjaerbeck      | SD | 74 Ledamot   | Avstår |
| Hannah Klang          | V  | 22 Ledamot   | Ja     |
| Jörgen Knudtzon       | KD | 35 Ledamot   | Avstår |
| Martin Kurzwelly      | KD | 34 Ledamot   | Avstår |
| Lena Landén Ohlsson   | S  | 78 Ledamot   | Ja     |
| Karin Lindberg        | D  | 48 Ledamot   | Ja     |
| Thomas Lingefjärd     | D  | 50 Ersättare | Ja     |
| Hampus Magnusson      | M  | 6 Ledamot    | Ja     |
| Anders Moberg         | S  | 81 Ledamot   | Ja     |
| Henrik Munck          | D  | 76 Ledamot   | Avstår |
| Sabina Music          | C  | 30 Ledamot   | Ja     |
| Erik Norén            | V  | 23 Ledamot   | Ja     |
| Kristina Norén Lallo  | KD | 36 Ersättare | Avstår |
| Helena Norin          | MP | 41 Ledamot   | Nej    |
| Helene Odenjung       | L  | 17 Ledamot   | Ja     |
| Toni Orsulic          | M  | 11 Ledamot   | Ja     |
| Bosse Parbring        | MP | 39 Ledamot   | Nej    |
| Karin Pleijel         | MP | 37 Ledamot   | Nej    |
| Rasmus Ragnarsson     | SD | 69 Ledamot   | Avstår |
| Parisa Rezaeivar      | S  | 44 Ersättare | Ja     |
| Anneli Rhedin         | M  | 1 Ordförande | Ja     |
| Amalia Rud Pedersén   | S  | 79 Ledamot   | Ja     |
| Iréne Sjöberg-Lundin  | D  | 49 Ledamot   | Ja     |
| Yvonne Stafrén        | SD | 70 Ledamot   | Avstår |



---

|                              |    |              |             |
|------------------------------|----|--------------|-------------|
| Anders Sundberg              | M  | 12 Ledamot   | Ja          |
| Anders Svensson              | M  | 26 Ledamot   | Ja          |
| Stina Svensson               | FI | 42 Ledamot   | Nej         |
| Pernilla Taxén Börjesson     | SD | 71 Ledamot   | Avstår      |
| Kristina Tharing             | M  | 14 Ledamot   | Ja          |
| Björn Tidland                | SD | 72 Ledamot   | Avstår      |
| Viktoria Tryggvadottir Rolka | S  | 58 Ledamot   | Ja          |
| Mattias Tykesson             | M  | 28 Ledamot   | Ja          |
| Frida Tånghag                | V  | 25 Ledamot   | Ja          |
| Åse-Lill Törnqvist           | MP | 4 Ledamot    | Frånvarande |
| Masoud Vatankhah             | FI | 43 Ersättare | Nej         |
| Mariya Voyvodova             | S  | 60 Ledamot   | Ja          |
| Martin Wannholt              | D  | 55 Ledamot   | Ja          |
| Camilla Widman               | S  | 45 Ledamot   | Ja          |
| Lillemor Williamsson         | D  | 66 Ersättare | Ja          |
| Johan Zandin                 | V  | 19 Ledamot   | Ja          |
| Veronica Öjeskär             | D  | 51 Ledamot   | Ja          |
| Hakan Önal                   | M  | 7 Ersättare  | Ja          |
| Per Anders Örtendahl         | D  | 65 Ledamot   | Ja          |

## Rapport avseende vägvalsbeslut för arenan

Denna rapport beskriver utredningen av tre olika alternativ avseende framtida arena, dels beskrivs kortfattat hur utredningsarbetet bedrivits, dels resultatet i form av argument för och emot de tre alternativen och baserat på dessa argument, de slutsatser som dragits. Vidare redovisas kortfattat de största riskerna och möjligheterna. Utredningen har genomförts inom ramarna för programmet *Ny Arena och Stadsutveckling i Evenemangsområdet*, samordnat av Stadsledningskontoret på uppdrag av kommunstyrelsen i Göteborg.

### Bakgrund och kort om uppdragets omfattning

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2022-04-28 via gemensamt yrkande från M, S, D, V, L och C har kommunstyrelsen fått i uppdrag att planera vidare för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet i samverkan med flertalet nämnder och bolagsstyrelser inom Göteborgs Stad. Uppdraget omfattar bland annat ersättning för nuvarande Scandinavium ("arenan"), Valhalla sporthallar ("sporthallarna") och Valhallabadet samt tidigare Lisebergshallen ("annexet"). Även stadsutveckling inklusive blandstad och utveckling av grönområden inom utpekad del av evenemangsområdet samt ökad skolkapacitet omfattas. För vidare innehåll i beslutet se Programdirektivet kapitel 1.4.

Stadsledningskontoret har efter muntlig dialog med KSAU bestämt att ett beslutsunderlag för ett vägvalsbeslut för arenan ska arbetas fram. Higab har åtagit sig uppdraget att i samverkan med övriga parter i programmet analysera alternativen och sammanställa resultatet.

Alternativen som ska belysas är:

- Ny arena på Scandinaviums fastighet (huvudalternativ)
- Om- och tillbyggd arena på Scandinaviums fastighet (att parallellt utreda)
- Ny arena där Valhallabadet, Valhalla sporthallar och andra verksamheter ligger (att beakta)

Formuleringarna *huvudalternativ*, *att parallellt utreda* och *att beakta* är tagna ur yrkandet "Utredning av ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet" daterat 2022-03-30 som ligger till grund för uppdraget.

## Sammanfattande slutsatser

Sammantaget ger bedömningen av för- och nackdelar av de olika alternativen att huvudalternativet är den mest lämpliga vägen framåt utifrån de uppsatta kriterierna. En placering på Scandinaviums tomt innebär fördelar ur i princip samtliga bedömda perspektiv såsom ekonomi, tid till färdigställande, genomförbarhet och uppfyllelse av effektmål och nyttor. Den stora nackdelen med huvudalternativet är ett mer utsträckt verksamhetsbortfall jämfört med en placering där Valhallabadet, Valhalla sporthallar och andra verksamheter idag ligger. Följden blir en påtaglig påverkan på exempelvis Got Event, Frölunda Hockey, Gothenburg Horse show och andra arrangörer, vars evenemang behöver förläggas till andra arenor under genomförandetiden.

Gällande valet mellan ny arena (huvudalternativet) och om- och tillbyggnad av befintlig arena, är för- och nackdelar med respektive alternativ svåra att bedöma i detalj så här tidigt i processen. Det är dock tydligt att huvudalternativet med en nybyggd arena ger större frihetsgrader och därmed större möjligheter att nå en kvalitativ slutprodukt både avseende arenan, kvarterets utformning som helhet och gemensamma logistiklösningar. De funktions- och kvalitetskrav som ställs på den framtida arenan innebär att få delar av den befintliga arenan kan behållas i nuvarande läge. Exempelvis kommer varken nuvarande takkonstruktion eller fasader vara möjliga att bevara. Det innebär att exteriört kommer det inte upplevas någon skillnad mellan alternativen. Med ett antagande om att bevara arenagolv och delar av befintliga gradänger medför det begränsningar i utformningen av den nya arenan avseende exempelvis besökarupplevelse, publikflöden och omställningsbarhet.

Vidare är det viktigt att poängtera att oaktat alternativ och placering kommer återbruk och cirkulärt byggande vara i stort fokus. Med planering och framförhållning finns det goda möjligheter att tillvarata och återbruka byggnadsdelar från Scandinavium, antingen i den nya arenan, i någon av de andra byggnaderna som ska uppföras inom programmets ramar eller i något annat samtidigt pågående byggprojekt.

## Tillvägagångssätt

Grunden i utredningsarbetet har varit tvärfunktionella workshoppar med representanter från alla parter som utöver Stadsledningskontoret och Higab är med i programledningsgruppen: Fastighetskontoret, Got Event, Idrotts- och föreningsförvaltningen, Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret.

I den första delen av arbetet diskuterades och fastställdes fyra olika perspektiv med underliggande specificeringar som tillsammans representerar de mest väsentliga aspekterna att ta hänsyn till i vägvalsbeslutet – dels utifrån vad som lyfts fram i uppdragsdirektivet, dels vad som erfarenhetsmässigt bedömts vara viktigt att beakta. Det finns vissa kopplingar mellan perspektiven, men inte större än att analysen med fördel kan göras utifrån ett perspektiv åt gången – detta för att skapa tydlighet i underlaget till det komplexa vägvalsbeslutet.

- A. Effektmål – med fastställda nyttor som specifika aspekter (de nyttor som är tillämpliga för vägvalsbeslutet). Fokus i detta perspektiv är uppfyllandet av de långsiktiga effekterna som eftersträvas med den färdiga lösningen, där vissa nyttor relaterar mer till övriga delar i programmets uppdrag snarare än till placering och utformning av arena.
- B. Kvalitet och genomförandeaspekter – där underliggande kriterier utgörs av aspekter som av programledningsgruppens gemensamma erfarenhet bedömts vara särskilt viktiga. Kriterierna handlar både om den färdiga lösningen och konsekvenser under genomförandetiden.
- C. Tidsaspekter – där underliggande kriterier dels handlar om tid till färdigställande av arena, arenaparken och andra delar av programmet som påverkas, dels hur lång tid olika verksamheter påverkas av rivning och byggnation, inklusive nedstängning och/eller omlokalisering.
- D. Ekonomi – där underliggande kriterier dels handlar om investeringskostnaden, dels intäktsbortfall under genomförandet samt framtida driftskostnader och intäktsmöjligheter.

För att kunna greppa om den totalt sett komplexa frågeställningen beslutades att dela upp analysen i två steg, där steg ett handlade om placering av arenan (befintlig plats eller där Valhallabadet, Valhalla sporthallar och andra verksamheter idag ligger), och steg två handlade om huruvida nybyggnad eller om- och tillbyggnad bäst uppfyllde uppsatta perspektiv och aspekter. Resultatet av dessa två steg gav den samlade kunskap/information som behövdes för att tänka igenom och dokumentera analysen av de tre olika alternativ som enligt uppdragsdirektivet skulle utredas.

## Beskrivning och jämförelse av de tre alternativen

I detta kapitel redovisas huvudalternativet i detalj, och därefter de andra alternativen genom att resonera om för- och nackdelar jämfört med huvudalternativet.

### Ny arena på Scandinaviums fastighet (huvudalternativ)

Huvudalternativet innebär att bygga en ny arena där Scandinavium ligger idag. Nedan följer en beskrivning och utvärdering av nybyggnadsalternativet på befintlig plats utifrån de definierade perspektiven.

#### *A. Effektmål och därtill kopplade nyttor*

Bedömningen är att placering av arenan där Scandinavium ligger idag innebär en fördel då placeringen ligger invid intilliggande huvudstråk med kollektivtrafik, inklusive närhet till Västlänkens framtida station vid Korsvägen. Vidare är platsen redan etablerad hos allmänheten, och den medför att arenan tydligt hamnar i blickfånget. Dessutom är det bra att undvika placering av en hög och homogen arenabyggnad i anslutning till det blågröna stråket längs Mölndalsån, som då riskerar upplevas som instängt.

Den ökade frihetsgraden vid nybyggnation av arenan ger möjligheter att attrahera fler besökare och skapa bättre besökarupplevelser, liksom optimerade logistikflöden för arrangörer vilket i sin tur kan leda till ett större och bredare evenemangsutbud. Vidare innebär en nybyggd arena goda möjligheter att samnyttja ytor och funktioner genom att integrera arenan i stadsmiljön. Avseende hållbarhetsaspekterna är bedömningen att nybyggnadsalternativet ger mycket goda möjligheter till återbruk av byggnadsdelar och inredning, inte bara i den framtida arenan, utan även i andra anläggningar/byggnader som planeras inom programmets ramar, liksom i helt andra samtidigt pågående byggprojekt. Vidare är det sannolikt att en ny arena medför bättre möjligheter till energieffektiva lösningar i driftsskedet.

#### *B. Kvalitet och genomförandeaspekter*

Det finns tydliga fördelar med en placering på Scandinaviums tomt när det gäller kvalitet och genomförandeaspekter. Det innebär exempelvis goda förutsättningar för kvalitativa utomhusytor, samt att placeringen ger arenan en tydlig plats i staden med närhet till kollektivtrafik. Närheten till Skånegatan är en fördel då denna kan hantera stora flöden av människor i samband med evenemang. Vidare anser Svenska Mässan att en placering i befintligt läge skapar bättre förutsättningar för efterfrågade expansionsytor för deras verksamhet. En nybyggd arena medför också större frihetsgrad avseende utformning, som gör det lättare att uppfylla krav på exempelvis takhöjd, takbelastning, publikkapacitet och omfattning av och kvalitet på övriga ytor. Huvudalternativet innebär färre låsningarna i befintliga strukturer vilket ger bättre förutsättningar att skapa yteffektiva och gemensamma logistiklösningar med Svenska Mässan. En viktig fråga framåt är att i en ny arena bejaka platsens och Scandinaviums identitet (*legacy*) även för framtida generationer.

## *C. Tidsaspekter*

Eftersom ett krav i det politiska uppdraget är att Valhallabadet ska vara i drift tills dess att det nya Centralbadet är på plats, är det tydligt att placeringen på Scandinaviums tomt innebär en stor fördel i det att den nya arenan kan påbörjas utan hänsyn till när ett nytt Centralbad står färdigt. Vidare är rådigheten bättre, det vill säga att uppförandet av arenan i mindre grad är påverkat av olika intressenter och omflyttningar av befintliga verksamheter i flera etapper. I huvudalternativet bedöms det primärt vara Scandinavium som påverkas, medan påverkan på övriga anläggningar i området är oklar innan den nya arenans utbredning är klarlagd. Den stora nackdelen är ett mer utsträckt verksamhetsbortfall jämfört med en placering där Valhallabadet, Valhalla sporthallar och andra verksamheter idag ligger, med påtaglig påverkan på exempelvis Got Event, Frölunda Hockey, Gothenburg Horse show och andra arrangörer, vars evenemang behöver förläggas till andra arenor under genomförandetiden.

Det är mycket svårt att i dagsläget bedöma tidsaspekter i detalj. Det är lätt hänt att en analys utifrån nuvarande kunskapsläge blir spekulativ – det saknas helt enkelt tid att gå till botten med olika aspekter som handlar om tid – det gäller såväl färdigställandetiden som tidsspann då olika verksamheter står utan lokaler. Erfarenheten är dock att generellt sett så innebär en nybyggnation färre osäkerheter jämfört med en om- och tillbyggnad.

## *D. Ekonomi*

Den totala investeringen blir sannolikt mindre vid placering av framtida arena på den plats där Scandinavium idag står – dels för att det troligtvis går att nyttja en del av den befintliga grundläggningen, dels för att markbeskaffenheter generellt sätt bedöms vara bättre ju längre ifrån Mölndalsån man kommer. Dock blir intäktsbortfallet sannolikt påtagligt då evenemangen i Scandinavium kommer att behöva ha ett relativt långt uppehåll. Vidare kan det krävas investeringar i andra anläggningar för att det ska vara möjligt att flytta evenemang dit.

Att göra exakta beräkningar avseende investeringens storlek respektive framtida driftskostnader och intäkter är oerhört svårt utifrån nuvarande kunskapsläge och tillgänglig tid – det är lätt hänt att det blir spekulativt och att förväntningar skapas som sen inte kan infrias. Erfarenheten är dock att det generellt sett är lättare att beräkna kostnaderna för nybyggnation jämfört med en om- och tillbyggnad.

### **Om- och tillbyggd arena på Scandinaviums fastighet (parallell utredning)**

Ett alternativ som föreslagits för parallell utredning är en om- och tillbyggnad av befintliga Scandinavium. Det är dock tydligt att det handlar om en mycket omfattande om- och tillbyggnad om efterfrågade kvaliteter i den färdiga arenan ska vara möjliga att uppfylla. Ett antagande är att befintligt arenagolv samt delar av befintliga gradänger behålls.

Nedan följer en beskrivning av avgörande för- och nackdelar med en om- och tillbyggnad av befintlig arena, jämfört med huvudalternativet, utifrån uppsatta perspektiv och underliggande kriterier.

## *A. Effektmål och därtill kopplade nyttor*

Bedömningen är att en om- och tillbyggnad i liten grad skiljer sig från huvudalternativet när det gäller de uppsatta effektmålen och nyttorna. Det är i nuläget svårt att bedöma konsekvenserna i detalj, men en om- och tillbyggnad innebär begränsningar avseende möjligheterna att inkorporera arenan i kvarteret på ett optimalt sätt, och därmed att uppnå en hög grad av samnyttjande och gemensamma lösningar.

## *B. Kvalitet och genomförandenaspekter*

En om- och tillbyggnation av Scandinavium innebär en lägre frihetsgrad avseende den nya arenans utformning, och det bedöms bli svårare och mer osäkert att uppnå den kvalitet i olika funktioner som efterfrågas i den framtida arenan. Befintlig konstruktion och struktur i Scandinavium medför inskränkningar i arenans och kvarterets utformning som i sin tur kan begränsa möjligheterna att uppnå optimala logistikflöden och besökarupplevelser. Frihetsgraden i utformningen minskar helt enkelt, vilket negativt påverkar möjligheterna till ett effektivt markutnyttjande. Att spara befintligt arenagolv och delar av befintliga gradänger innebär bland annat att avståndet från publik till arenagolv blir som idag och att gradängernas utformning och lutning bibehålls. Som en följd går det inte att uppnå samma höga nivå som i huvudalternativet avseende exempelvis besökarupplevelse, publikflöden och omställningsbarhet, det vill säga förmågan att snabbt ställa om mellan olika evenemang. Vid en om- och tillbyggnad kan det dock vara möjligt att i viss mån bevara en del av Scandinaviums kulturvärde och utveckla dess fortsatta *legacy*.

## *C. Tidsaspekter*

Vad gäller tidsaspekterna är det i nuläget inte möjligt att bedöma huruvida tiden till färdigställande respektive tiden med verksamhetsavbrott nämnvärt skiljer sig mellan huvudalternativet och om- och tillbyggnadsalternativet.

## *D. Ekonomi*

Avseende ekonomi är det svårt att i dagsläget definiera skillnaden mellan huvudalternativet och en om- och tillbyggnad. Vad gäller om- och tillbyggnadsalternativet så har det tidigare bedömts innebära upp till 10–15% lägre investering än en nyproducerad arena men dessa uppgifter är i dagsläget förknippade med en stor osäkerhet. Anledningen är att skillnaden mellan de olika alternativen inte är helt tydlig. En annan aspekt är att i ett om- och tillbyggnadsalternativ kan framtida intäktsmöjligheter vara lägre än i huvudalternativet, eftersom intäkterna är beroende av de funktioner och attraktiviteten arenan uppnår hos arrangörer och besökare. En bedömning är vidare att värdet och kvalitén på kvarvarande ytor för kommersiella verksamheter kan påverkas negativt vid en om- och tillbyggnad, då dessa ytors utformning och placering eventuellt kan begränsas av befintlig struktur i arenan. Även i om- och tillbyggnadsalternativet blir intäktsbortfallet sannolikt påtagligt då evenemangen i Scandinavium kommer att behöva ha ett relativt långt uppehåll. Vidare kan det krävas investeringar i andra anläggningar för att det ska vara möjligt att flytta evenemang dit.

## **Ny arena där Valhallabadet, Valhalla sporthallar och andra verksamheter ligger (beakta)**

Ett tredje alternativ att beakta, är att bygga en ny arena på där Valhallabadet, Valhalla sporthallar och andra verksamheter idag ligger. Eftersom det finns ett tydligt politiskt beslut att det befintliga Valhallabadet ska vara i drift till dess att ett nytt centralbad är invigt, förskjuts byggstart av arenan i detta alternativ motsvarande tid.



Nedan följer en beskrivning av avgörande för- och nackdelar med att bygga en ny arena där Valhallabadet, Valhalla sporthallar och andra verksamheter idag ligger, jämfört med huvudalternativet, utifrån uppsatta perspektiv och underliggande kriterier.

## *A. Effektmål och därtill kopplade nyttor*

Bedömningen är att en placering av arenan där Valhallabadet, Valhalla sporthallar och andra verksamheter idag ligger inte har samma möjligheter att uppfylla önskade effektmål och nyttor. En ny placering av arenan tar tid att etablera hos allmänheten och innebär att den största publikdragaren i kvarteret hamnar längre ifrån de stora kollektivstrafikstråken. Vidare skulle arenan som huvudnummer i området få ett sämre exponeringsläge, och placeringen medför också begränsade möjligheter att uppnå önskade kvalitéer i det blågröna stråket längs Mölndalsån.

## *B. Kvalitet och genomförandenaspekter*

När det gäller kvalitet och genomförandenaspekter bedöms en placering enligt detta förslag i viss mån begränsa möjligheterna att skapa en kvalitativ helhet och gemensam logistiklösning. Vidare är Svenska Mässan tydliga med att det med detta alternativ inte är möjligt att skapa fungerande expansionsytor för deras verksamhet.

## *C. Tidsaspekter*

Det är tydligt att en placering av den nya arenan där Valhallabadet, Valhalla sporthallar och andra verksamheter ligger idag har en påtagligt negativ inverkan på tiden till färdigställande. Anledningen är att placeringen medför att en rivning av Valhallabadet och därefter en byggnation av arenan kan påbörjas först efter det att det nya Centralbadet är invigt. Vidare medför alternativet troligen ett mer omfattande verksamhetsbortfall i sporthallarna vilket kan påverka bredd- och skolidrotten negativt, det vill säga många olika föreningar och intressenter. Fördelen i alternativet är att verksamheten i Scandinavium kan pågå i väntan på den nya arenan.

## *D. Ekonomi*

Arenan är den största anläggningen som planeras i kvarteret, vilket också innebär de mest komplexa kraven avseende omhändertagande av såväl statiska som dynamiska laster och därmed grundläggningens utformning. Ju närmare Mölndalsån byggnation ska ske, desto sämre blir grundläggningsförutsättningarna, och en placering av arenan där medför därför både komplicerade, svårbedömda och kostsamma lösningar. Som en följd blir arenans investering såväl som den totala arenainvesteringen sannolikt både större och mer svårbedömd än i huvudalternativet. Dock medför placeringen att Scandinavium fortsatt kan vara i drift under byggnationen av arenan vilket har en positiv inverkan på intjäningsförmågan.

## **Investeringsvolym & ekonomi**

I rapporten inför beslutet i kommunfullmäktige i april 2022 indexerades tidigare kostnadsbedömningar till kostnadsläget för november 2021, och indikerade då en total investering för arenan, annexet och sporthallarna i spannet mellan 4 000 - 4 500 mnkr. Fördelat på ingående funktioner ser kostnaden ut som följande:

Arenan: 3 000 – 3 350 mnkr  
Annexet: 650 – 750 mnkr  
Sporthallarna: 350 – 400 mnkr

Beträffande investeringsvolymen så är tidigare kostnadsbedömning fortsatt det projektet förhåller sig till. Någon ny bedömning har inte varit möjlig att göra då det kräver ett kalkylerbart förslag, vilket är en del av förstudiearbetet som startar i januari 2023. Spannet i tidigare kostnadsbedömning är relativt smalt i förhållande till uppgiftens omfattning och karaktär, och investeringen bedöms kunna hamna såväl under som över intervallet. För att den tidigare kostnadsbedömningen ska vara jämförbar med nya kostnadsbedömningar kommer den att indexeras utifrån tillämpliga entreprenadindex.

I det fortsatta arbetet, från förstudie till färdigställd entreprenad, kommer externt kalkylstöd att fortlöpande följa arbetet med arenorna och återkommande genomföra och justera kostnadsbedömningar. Efter genomförd förstudie och arkitektävling är det möjligt att med ökad precision göra en reviderad kostnadsbedömning.

Den allmänna kostnadsökningen i samhället har naturligtvis även kraftigt påverkat byggsektorn och prisnivån på de anbud Higab och andra byggherrar får in. Det råder en mycket stor osäkerhet på marknaden vilket gör att det i nuläget i vissa fall är svårt att överhuvudtaget få in anbud med fast pris. Med tanke på den långa projekttiden och att entreprenaden inte handlas upp än på många år är det i nuläget omöjligt att förutspå hur konjunkturläget ser ut vid upphandlingstillfället. Av den anledningen bedöms det inte relevant att indexera tidigare kostnadsbedömning till ett presumtivt färdigställande då osäkerheten som är förknippad med en sådan indexering bedöms vara alltför stor.

## Risker och osäkerheter

I enlighet med vad som beskrivits under rubriken investeringsvolym och ekonomi, så råder det i nuläget en mycket stor osäkerhet i byggbranschen, som i resten av samhället, avseende konjunkturs och inflationens utveckling framåt. Framtida prisutveckling och konjunkturläge kommer ha stor påverkan på arenainvesteringen, och beroende på hur läget är när förfrågan avseende entreprenaden kommer ut kan prisbilden påverkas både positivt och negativt.

I nuläget finns det inget genomarbetat och uppritat förslag för det södra kvarteret. Beroende på hur kvarteret utformas kommer det få ekonomiska konsekvenser, dels vad gäller arenainvesteringen, dels avseende möjliga exploateringsintäkter. Ett stort samnyttjande avseende exempelvis logistik eftersträvas inom kvarteret, men vilka kostnader som landar som en del av arenainvesteringen är just nu oklart. Samma osäkerhet råder även gällande arenornas gränsdragning mot andra verksamheter och övrig blandstad.

En första version av Got Events behovsbeskrivning är nyligen färdigställd, och innehållet i behovsbeskrivningen har stor påverkan på arenornas utformning. I arbetet med förstudien kommer behovsbeskrivningens innehåll att översättas till ett lokalprogram och ett första genomarbetat och uppritat arenaförslag. Det är först i det läget det är möjligt att genomföra nya kostnadsbedömningar med nu aktuella förutsättningar.

En om- och tillbyggnation av Scandinavium innebär en lägre frihetsgrad avseende den nya arenans utformning, och det bedöms som en följd bli svårare och mer osäkert att uppnå den kvalité i olika funktioner som efterfrågas i den framtida arenan, och att därmed leva upp till Got Events behovsbeskrivning.

Det är många olika funktioner och anläggningar som efterfrågas i det södra kvarteret. Det kommer sannolikt inte vara möjligt att inrymma alla dessa i kvarteret, och som en följd kommer olika prioriteringar att behöva göras, såväl mellan olika anläggningar som mellan olika ytor inom respektive anläggning.

## **Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet**

**Behovsbeskrivning för nya inomhusarenor  
m.m. i kvarteret söder om Valhallagatan**

Göteborg 2022-12-23

GOT EVENT AB

| <u>Version</u> | <u>Datum</u> | <u>Beskrivning av ändring</u> |
|----------------|--------------|-------------------------------|
| 2.0            | 2023-01-30   | kap. 3.7 reviderat            |

# **1. Bakgrund och uppdrag**

## **1.1 Bakgrund**

Göteborgs kommunfullmäktige beslutade 2022-04-28 efter yrkande från en majoritet av partierna att planera för en ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet.

Kommunstyrelsen med berörda kommunala nämnder och bolag har fått i uppdrag att planera för en ny arena på Scandinaviums tomt, parallellt utreda en om- och tillbyggnad av Scandinavium samt beakta tidigare utredning avseende ny arena på Valhallabadets tomt. På övriga delar av tomten bredvid den nya arenan ska ett annex och sporthallar placeras. Svenska Mässan ska samtidigt ges möjlighet till en framtida expansion. Samtliga anläggningar är planerade söder om Valhallagatan.

I arenan och annexet som blir multiarenor ska främst bedrivas evenemangsverksamhet i form av elitidrott och show/musik. I sporthallarna kommer det att utövas bredd- och skolidrott, men även viss elitverksamhet. Svenska Mässans utbyggnad ska tillgodose lokaler för logistik-, mäss- och mötesverksamhet.

Ett programarbete med berörda kommunala förvaltningar och bolag under ledning av stadsledningskontoret har påbörjats för att genomföra ovanstående uppdrag. I uppdraget ingår även att planera området norr om Valhallagatan med ett nytt Centralbad, bostäder, skola m.m.

## **1.2 Uppdrag - behovsbeskrivning**

I programarbetet ingår som ett av de första stegen att arbeta fram en behovsbeskrivning för det blivande arenakvarteret söder om Valhallagatan. Beskrivningen kommer ligga till grund för fastighetsägaren Higabs kommande arbete med att ta fram en förstudie för hela det framtida kvarteret. Förstudien beskriver det fysiska projektet i sin helhet - innehåll (ytor och volymer), disposition, samband, investeringsnivå, driftekonomi, tider, utbyggnadsordning etc.

Got Event har fått uppdraget att ta fram behovsbeskrivningen.

De anläggningar och funktioner som omfattas av behovsbeskrivningen är:

- **Arena**  
En multiarena som är ersättning för Scandinavium.
- **Annex**  
En mindre multiarena som ersätter tidigare Lisebergshallen.
- **Sporthallar**  
Tre sporthallar varav en större hall med publikkapacitet, som ersätter de tre sporthallar som ska rivas.
- **Utvändiga markytor**  
Behoven av utvändiga ytor för publik på evenemangsdagar ska beskrivas. Det handlar om flera aspekter; upplevelse, komfort, logistik och säkerhet. Både kvartersmark och allmän plats berörs. Bland annat utgör Valhallagatan ett tvärgående stråk genom hela evenemangsområdet.
- **Gemensamt**  
Varje anläggning har sina egna förutsättningar vad gäller gods och transporter m.m. som hanteras under respektive rubrik, men även de för arenakvarteret gemensamma behoven ska beskrivas, exempelvis logistik, gemensamma stråk etc. Samnyttjande av funktioner bör eftersträvas vilket också kan ge synergieffekter.

Uppdraget har utförts av en arbetsgrupp med följande deltagare:

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Tomas Tejland, projektledare          | Got Event |
| Lotta Nibell, vd                      | Got Event |
| Henrik Jutbring, evenemangschef       | Got Event |
| Charlotta Lechtaler, affärsutvecklare | Got Event |
| Jerker Westerberg                     | Higab     |

Uppdraget har bedrivits perioden september-december 2022.

Vissa intervjuer är gjorda sommaren 2022.

### 1.3 Effektmål och nyttor

Det övergripande programmet ställer upp ett antal nyttor och effektmål som arenakvarteret, centralbadet och stadsutvecklingen ska uppfylla.

Behoven som beskrivs under avsnitt 3 har värderats mot dessa mål och nyttor.

Se bilaga 1 *Effektmål och nyttor*.

## 2. Metodik

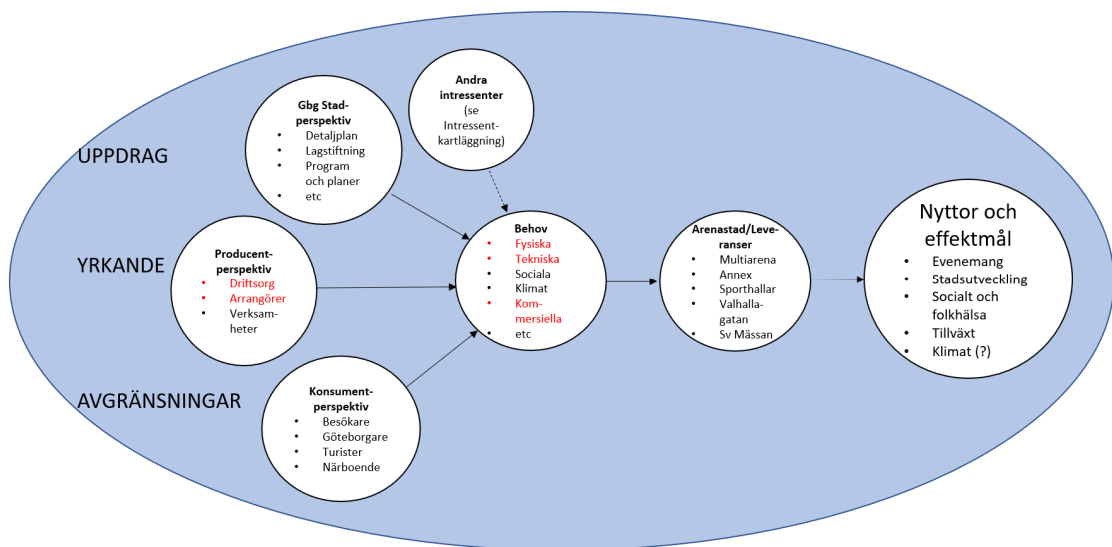
### 2.1 Analysmodell

Behovsbeskrivningen grundas på en intressentsamverkan, där identifierade nyckelintressenters krav och önskemål tas om hand, behandlas och värderas.

Modellen kan sammanfattas i frågeställningen: vilka nyckelintressenters behov måste tillgodoses för att nyttor och effektmål ska realiseras?

Analysmodellen visas nedan.

Grundtanken är att nyckelintressenterna delas in i fyra sfärer. Information om behoven hämtas ur samtliga sfärer. Producentområdet är av naturliga skäl störst (röd text) och har i tidigare arbete varit den huvudsakliga behovsgrunden. Det nu aktuella uppdraget kommer att bredda behovsbeskrivningen jämfört med tidigare genom att också analysera de övriga tre områdena.



Behovsbeskrivningen kommer sedan att generera ett antal projektmål och krav i det fortsatta förstudiearbetet och vidare i genomförandeprocessen,

## 2.2 Metod

### *Inventering*

Det första steget i arbetet har utgjorts av en inventeringsfas.

#### *1. Genomgång av tidigare utfört arbete som Got Event deltagit i eller initierat:*

- Program inomhusarena, Pöyry 2011 (Framtiden Arena)
- Affärsmässiga förutsättningar, Got Event 2013
- Vision Scandinavium, Got Event 2020 (om- och utbyggd arena)
- Kartläggning drivkrafter bakom renoveringar av inomhusarenor, Kurppa Hosk 2022.

#### *2. Uppdateringar:*

- Arrangörskrav ytor och volymer (2017) med input från Frölunda Hockey/SHL, SIF/IIHF, Gothenburg Horse Show, och Live Nation

#### *3. Intervjuer nyckelintressenter:*

- Gothenburg Horse Show
- Luger/Live Nation
- Frölunda Hockey
- Svenska Mässan
- Idrott- & föreningsförvaltningen
- Göteborg & Co
- Got Event - Evenemang
- Got Event - Arenaservice (drift)
- Got Event - Sälj

#### *4. Internationell programmering (konsultuppdrag):*

- IPW.../ASM
- OVG/Live Nation

De två företagskonstellationerna presenteras i bilaga 5 och 6. Konsultrapporterna biläggs inte, eftersom sekretessavtal (NDA) har tecknats med företagen.

#### *5. Dialoger och enkäter:*

- dialog Got Event partners - *pågå*
- dialog med och studiebesök på utvalda arenor inom European Arena Association - *pågå*
- besökardialog (gemensamt med Higab) - *pågå*



## *Sammanställning och analys*

Efter inventeringen har materialet sammanställts. Värdering och prioritering av behoven har gjorts utifrån en sammanlagd bedömning i "göteborgskontext" och med hänsyn till beslutade effektmål/nyttor.

## *Behovsbeskrivning-resultat*

Resultatet sammanfattas i avsnitt 3 och i tillhörande bilagor. Behovsbeskrivningen kommer användas i det fortsatta förstudiearbetet, där resultatet ska tydliggöra för arkitekt/generalkonsult vilka behov, funktioner och krav som ska tillgodoses i området.

## *Uppföljning*

Under förstudieskedet kommer uppstå behov av kompletteringar, förtydliganden och ev. omprioriteringar av behovsbeskrivningen. Detta sker fortlöpande och hanteras med versionshistorik.

## **2.3 Avgränsning**

Geografiskt är avgränsningen kvarteret mellan Valhallagatan och Svenska Mässan, där Valhallagatan ingår i arbetet. Ytbehov utanför detta område är kopplat till större evenemang och kommer beskrivas separat.

En översiktlig bedömning av Svenska Mässans ytbehov för en framtida expansion med lokaler för logistik- mäss- och mötesverksamhet redovisas i beskrivningen. Svenska Mässan ansvarar för att ta fram en egen behovsbeskrivning under förstudieskedet.

Behovet av blandstad i kvarteret kommer inte att analyseras i uppdraget. Detta utförs senare under förstudieskedet, då kvartersstrukturen börjar klarläggas. Fastighetskontoret ansvarar för denna aktivitet.

Ersättningsanläggningar för funktioner som försvinner (t.ex. Valhallarinken) ingår inte i behovsbeskrivningen

### 3. Resultat - behovsbeskrivning

#### 3.1 Arena

Ambitionsnivån för arenan bör vara att skapa *Nordens modernaste, största och mest hållbara inomhusarena*. Man kan jämföra med när Scandinavium byggdes 1971, då var målsättningen att bli; *Nordens största centrum för kultur, näringsliv och idrott*.

De framtida behoven för en multiarena utgår från ett antal branschtrender som identifierats genom omvärldsanalys, genom branschorganisationer samt från internationell expertis.

##### *Hållbarhet*

Kraven på ett hållbart tänkande i både byggande, drift och verksamhet är högaktuellt redan idag. I framtiden kommer samhällskraven och kraven från arrangörer och besökare bli än högre. Den största hållbarhetsfrågan kommer av naturliga skäl vara klimatpåverkan. Detta påverkar både byggnation, utformning och driftskede. Även jämlikhets- och tillgänglighetsaspekter kommer att få större betydelse. Arenans integrering med stadslivet är också en angelägen fråga.

##### *Flexibilitet och omställning*

Tendensen är att evenemangen ställer större krav på flexibilitet och allt snabbare omställningar. Olika typer och storlekar på evenemang ska kunna genomföras, i vissa fall parallellt. Konsert- och showproduktioner blir större. Allt detta har koppling till ekonomi och publikupplevelser, men även behov från målgrupper som artister/utövare, sponsorer och media. Produktionslogistikens krav påverkar arenans utformning, men även externa funktioner och ytor. Här måste rimliga avvägningar göras med tanke på marknadens storlek och beteende.

##### *Säkerhet och trygghet*

Olika händelser i omvärlden (t.ex. attentat, pandemi, läktarvåld) ökar kraven på säkra och trygga evenemang. Krav på tillräckliga foajéytor för publik och yttre ytor för flexibilitet, zonering, avstånd etc. är ett exempel. Behov av sektionering kan uppstå, där varje sektion har krav på sin egen publikservice. Tekniska säkerhetssystem blir mer omfattande.

##### *Helhetsupplevelse - Komfort - Mat- & dryck*

Evenemangen konkurrerar om publiken med tv-upplevelser, speciellt sportevenemang, vilket kräver fokus på digital teknik som LED-system och skärmar, uppkopplinghastighet, ljudsystem etc.

Behov av hög komfort, kvalitet och större ytor ökar. Mat- och dryckutbud måste ha hög kvalitet och variation inom alla prissegment. Köbildningar för publik ska minimeras. Kraven omfattar även till viss del ökad bekvämlighet för arrangör i backstageområde.

Ovanstående kan sedan omsättas i ett antal behovsparametrar, vilka beskrivs nedan.

Mer detaljerade behov och krav avseende ytor, volymer och funktioner som krävs vid genomförande av stora evenemang beskrivs i bilaga 2 *Arrangörskrav ytor och volymer*.

### **1. Publikkapacitet läktare**

Arenan ska ha en läktarkapacitet på 16.000 sittande personer.

För sportevenemang - främst ishockey - ska det finnas möjlighet att enkelt konvertera delar av läktaren till ståplatssektioner.

Det översta gradängplanet ska ha en kapacitet på 5.000-6.000 platser, så att arenans kapacitet vid en nedskalning blir 10.000-11.000 platser.

*Här förutsätts tre gradängplan: Nedre (inkl. teleskopläktare) – Premium – Övre*

### **2. Publikkapacitet arenagolv**

Arenagolvet ska medge en publikkapacitet på upp till 5.000 personer vid konsert. Hänsyn ska tas till publikkomfort, trygghet, tillgänglighet och utrymningskrav. Plats och försörjning för publikbarer ska finnas.

Vid EDM-konserter (endast publik på arenagolvet) ska kapaciteten vara 6.000-7.000 personer med samma förutsättningar.

### **3. Teleskopläktare**

Teleskopläktare ska vara av hög kvalitet, funktionell och automatiserad. Läktaren ska vara flyttbar och underlätta ett stort och flexibelt arenagolv och för olika typer av konfigurationer. Möjlighet att ordna rullstolsläktare ska finnas.

Läktaren ska vara dimensionerad för hoppande ståplatspublik.

Der bör eftersträvas att publik kan komma nära spelplanen vid sportevenemang.

#### **4. Nedskalning arenarum**

Nedskalning av arenarummet innebär att vid mindre evenemang eller mindre publiktal ska arenarummet ändå upplevas tätt, nära och intimt. Detta kan åstadkommas med avskärmningar vertikalt och horisontellt, se även punkt 1 ovan, och/eller med undertakslösningar. Även projiceringar och ljuseffekter kan behövas för att skapa efterfrågad känsla. Akustiken får inte försämrast vid nedskalning.

#### **5. Komfort läktare**

Premiumplatser ska ha hög komfort med bredare stolsavstånd och större gradängdjup.

För övre publikgradäng bör övervägas bredare gradängdjup.

#### **6. Fri höjd över arenagolvet**

Den fria höjden till underkant bärverk (grid) för upphängning av scenproduktion ska vara 25 meter. Griden ska vara lägsta punkten i taket, se även bilaga 2 *Arrangörskrav ytor och volymer*.

#### **7. Upphängningslast**

Kapaciteten för upphängningslast ska vara 200 ton för ett konsertevenemang.  
*Sammanlagd last över scenområde*

Kapaciteten ska vara lika över hela takytan. All grundlast dvs egenvikt, snölast, högtalare, belysning, videokub, grid etc. är exkluderad.

Griden ska täcka område vid ena kortsidan där scen normalt placeras och ett område över centrum golv. Vid andra ovanligare scenkonfigurationer förutsätts att man hänger lasten i takbalkarna. Det bör övervägas att göra griden höj- och sänkbar.

#### **8. Logistik – inlast/utlast**

Trailers ska kunna lasta i direkt anslutning till arenarummet. Två inlastpunkter vid hörnen på kortsidan där scenen normalt placeras. Plats för 6 st. trailers. Golvnivå inlastning bör vara densamma som arenagolvet nivå.

Utöver detta bör det finnas en in/utlastningspunkt som reserv eller som alternativ vid andra scenplaceringar. I mitten eller vid ett hörn på motsatta kortsidan. Plats för 3-4 trailers.

## **9. Arenateknik och digitalisering**

LED-skärmar ska integreras i byggnaden i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn tagen till estetiken. Akustiken i arenarummet får inte försämrats. LED-sarg installeras. LED-belysning i "isen" kan övervägas om lämplig teknik finns utvecklad för detta.

Höj- och sänkbar mediakub och högtalaranläggning. Mediakub ovanför grid i uppfällt läge.

*Kan påverka byggnadens totalhöjd*

Det ska finnas väl utbyggd teknisk infrastruktur för dagens behov för arrangör och tv-bolag och som även medger olika typer av framtida evenemang som E-sport etc. Det ska vara en hög nivå på uppkoppling så att både arrangör och publik tillgodoses.

*5G eller senare (6G och uppåt)*

## **10. Arrangörsområde-lokaler**

Behovet av större ytor för arrangörslokaler har ökat de senaste åren i spåren av pandemin och av säkerhetsskäl. Ökad separering krävs generellt för både sport- och musikevenemang. För musikevenemang vill man hålla isär artistcrew, lokal produktion och arenadrift. Detta kräver även separata trapphus, hissar och servicegångar.

För lokalbehovet vid olika typer av evenemang, se bilaga 2 *Arrangörskrav ytor och volymer*.

## **11. Premiumplatser och hospitality**

Premiumplatserna vänder sig till arrangörens och Got Events kunder med lite olika fördelning beroende på evenemang samt inbjudna gäster.

För en arena med publikkapacitet 16.000 bedöms behovet av premiumplatser vara ca 3.000. Platserna ska ha direkt access till bakomliggande hospitality-område.

Restaurang- och barplatser ska matcha denna premiumkapacitet.

Hospitality-ytorna ska främst bestå av lounger/nätverksytor och ett mindre antal loger. Restauranger och barer ska integreras i loungemiljöerna.

Logerna ska ha varierade storlekar och klasser samt vara skalbara.

Premiumgästerna ska ha en separat (VIP-)entré med uppsamlingsplats. "förmingel" Entrén bör ligga i gatuplan.

Köskapacitet ska också finnas i källarplan för att kunna betjäna arenagolvet vid banketter eller liknande för 1.500 - 2.000 personer.

## **12. Publika kiosker, barer och restauranger**

Det ska finnas ett varierat utbud för publiken. Grab-and-go", streetfood, kiosker, barer och kafeér. Man eftersträvar 7 löpmeter kiosk-/barlängd per 1.000 personer, vilket för denna arena innebär ca 85 löpmeter kiosk/bar.

Övre publikgradäng ska ha samma servicenivå som publiken på nedre gradäng.

Det ska finnas minst två restauranger/barer/caféeer i gatuplan som sammanlagt kan servera 500 personer. Lokalerna ska vända sig inåt mot arenan vid evenemang och utåt mot gatan övriga tider på året.

## **13. Arenafunktioner icke-evenemangsdagar**

Arenan ska kunna användas även dagar då publika evenemang inte förekommer.

Privata event eller företagsevenemang ska kunna hyra arenan eller delar av den. Hospitality-utrymmen ska kunna användas av premiumkunderna året om.

Restauranger/barer/cafée i gatuplan ska kunna vara öppna året om, se även punkt 12. Arenan bör också innehålla små butiker, souvenirshop etc. Andra typer av evenemangsstödjande eller offentliga verksamheter kan förekomma i kombination med annex och sporthallar. Reception/lokal ska finnas att för arrangera arenatours/guidning.

I gatuplan ska delar av foajé kunna vara tillgängligt för allmänhet, skolor och föreningar.

Backup-lokaler och teknik för evenemang och aktivering av ytor på utsidan ska finnas.

#### **14. Miljömässig hållbarhet**

Arenan ska vara koldioxidneutral. All tillgänglig teknik och processer för att åstadkomma detta ska användas i de kombinationer som anses lämpligast. Exempel kan vara; solceller, gröna tak, inga engångsprodukter, vattenhushållning etc.

*Certifiering bör övervägas*

Stort miljöfokus ska finnas i samband med byggnation; val av byggmaterial, val av energisystem, återbruk etc.

#### **15. Social hållbarhet**

Arenan ska ha hög nivå på tillgänglighet, t.ex. rullstolsplatser jämnt fördelat runt om i arenan, även på arenagolvet vid konsert.

Arenan ska vara jämställd, t.ex. fördelning toaletter.

### **3.2 Annex**

Benämningen *Annex* pekar på att det inte enbart är en mindre multiarena som planeras. Det handlar också om ett stödjande komplement till arenan.

|                             |                                                                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - publikkapacitet           | 3.000-3.500 sittande                                                                              |
| - teleskopläktare           | alla fyra läktarsidor, man ska kunna skapa en golvyta för att få plats med en temporär hockeyrink |
| - fri höjd över arenagolvet | 15 meter                                                                                          |
| - upphängningslast          | 30 ton                                                                                            |
| - premiumplatser            | 600 ( <i>ej avstämt</i> )                                                                         |

I övrigt gäller samma behovsparametrar som redovisas för arenan, men i en proportionellt mindre skala. Annexet ska också på samma sätt som arenan integreras med stadslivet.

För att ge en kompletterande bild visas också slutsatserna i *Behovsanalys - ersättning för Lisebergshallen* som togs fram 2017, se bilaga 3. Vissa delar av detta gäller även idag för annexet.

### **3.3 Sporthallar**

I grunden är sporthallarna breddidrottsanläggningar, men viss evenemangsverksamhet kan förekomma såsom elitmatcher och vissa idrottsturneringar.

Behoven för sporthallarna är noterade i bilaga 4, som är resultatet från en intervju med idrott- och föreningsförvaltningen.

### **3.4 Utvändiga markytor (yttre område runt arena och annex)**

*Med yttre område avses allmänna/publika områden utanför arena och annex. Inte bara kvartersmark avses utan även allmän platsmark ska kunna användas om så erfordras. Valhallagatan i huvudsak, men även Skånegatan berörs av detta.*

Yttre området runt arenan och annexet ska kunna användas för t.ex. utomhusevenemang, festivaler, sportaktiviteter, skateanläggning, utegym, souvenirförsäljning, julmarknad etc.

Vid större sportevenemang i arena/annex ska det gå att arrangera område för Fan Zone.

Teknisk försörjning i marken för ovanstående ska finnas.

Separering av supportrar (hockey) ska kunna göras.

Det ska finnas plats för angöring av bussar och shuttles.



### 3.5 Gemensamt

Anläggningarna ska planeras så att olika verksamheter kan pågå parallellt i Arena-Annex-Sporthallar.

*Ett hypotetiskt exempel kan vara att en hockeymatch i arenan, en konsert i annexet och en idrottsturnering i sporthallarna pågår samtidigt.*

Samtidigt ska eftersträvas att funktioner kan samnyttjas i kvarteret.

Produktion/drift:

- infarter och utfarter
- inlastningszoner (*om möjligt*)
- uppställningsplatser trailers
- servicefunktioner för chaufförer t.ex. toaletter, pentry etc.
- tekniska system t.ex. värme/kyla, elförsörjning, ringmatning
- miljöstationer

Publikt:

- gemensamma kommunikationsstråk genom kvarteret
- utrymningsstråk
- foajéyer
- kiosker/barer/restauranger/garderober
- utvändiga markytor (se punkt 3.4)

### 3.6 Ytor utanför kvarteret

Behov av ytor utanför arenakvarteret beskrivs i bilaga 2 *Arrangörskrav ytor och volymer*.

### 3.7 Svenska Mässan

Svenska Mässan har översiktlig beskrivit trender, marknadsförändringar, framtida programmering etc. inom sitt branschsegment.

Det är Svenska Mässans ambition att möta ökat antal internationella förfrågningar gällande kongresser och events samtidigt som de egna mässorna utvecklas och förväntas bli fler till antalet i framtiden.

Man ser också en efterfrågan från utställare på större mässytor under attraktiva genomförandeperioder. Parallella arrangemang med internationella mässor-kongresser förväntas också ge fler utställare och besökare.

Svenska Mässan förutspår också att en ökad och jämnare beläggning kommer att leda till att området blir mer levande året om och inte bara under vissa perioder. Man betonar att medan Göteborg i övrigt har växt i befolkning, antal besökare, infrastruktur, hotellkapacitet m.m., så har inte Svenska Mässan mäss- och möteskapacitet förändrats under denna tid och att man måste möta stadens övriga utveckling och tillväxt.

Allt detta ställer krav på större ytor. Svenska Mässan har formulerat ett preliminärt ytbehov på ca 7.000 m<sup>2</sup> BYA i tre plan dvs en tillkommande våningsyta på ca 20.000 m<sup>2</sup> (BTA). Våningsplanen ska följa befintliga garageplan och mässplan.

Utöver ytbehovet ser man bl.a. följande frågor som viktiga i samband med den framtida programmeringen av kvarteret.

- Rangeringsyta i mässplan. I dessa ytor finns samnyttjandefördelar inom kvarteret och hela evenemangsområdet
- En tydlig "evenemangsport" måste finnas tillgänglig norrifrån
- Gemensamma ytor måste vara styrda och ägda från respektive verksamhet och med samma systematik
- Personalytor, teknisk infrastruktur, lagring, förberedelsekök, accessgångar
- Utrymning av området
- Ytterligare produktions- och logistikområden (inomhus och utomhus)
- Uppställningsplats för lastbilar och trailers (inom en 15 min radie) på 3 000 m<sup>2</sup>

Hållbarhet tas upp som en fråga som måste finnas i alla aspekter från konstruktioner, till partners, leverantörer och genomsyra allt från "Green City Zones" och Agenda 30's nollvision.

#### Bilagor

1. Effektmål och nyttor
2. Arrangörskrav ytor och volymer 2022-09-08
3. Slutsatser behovsanalys *Ersättning för Lisebergshallen* 2017-01-27
4. Intervju idrott- och föreningsförvaltningen avseende sporthallar 2022-10-25
5. Presentation IPW.../ASM
6. Presentation OVG/Live Nation
7. Intervjuförteckning