

Beslutsunderlag

Styrelsen 2024-11-15

Beslutspunkt 12

Handläggare: Jerker Westerberg, projektchef nya arenor

Telefon: 031-368 53 93

E-post: jerker.westerberg@higab.se

Inriktningsbeslut avseende ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Styrelsen godkänner för egen del och ställer sig bakom rapportering och förstudie som underlag och förslag till fortsatt planeringsinriktning avseende ny arenafunktion inom evenemangsområdet.
2. Styrelsen översänder underlag och förslag till fortsatt planeringsinriktning till kommunfullmäktige för ställningstagande kring samlad inriktning för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet

Sammanfattning

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

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

För Higabs del omfattar uppdraget ersättning för nuvarande Scandinavium och tidigare Lisebergshallen. I uppdraget ingår även att integrera de nya anläggningarna med Svenska Mässan för att skapa gemensamma gods- och logistiklösningar och möjligheter för besökare att röra sig sömlöst genom kvarteret. Även en ersättning för Valhallarinken är inarbetat i förslaget tillsammans med andra kommersiella tillägg. Tillsammans skapar dessa ingående delar en helhetslösning för arenakvarteret där flera funktioner samnyttjas mellan olika verksamheter och aktörer. Bedömningen är att samtliga ingående delar i arenakvarteret behöver uppföras av en och samma part då många funktioner samnyttjas och integreras sinsemellan. En möjlighet kan dock eventuellt vara att utforma kvarteret så att det i ett senare förvaltningsskede kan vara möjligt att avyttra vissa kommersiella delar.

Det här är ett mycket omfattande och komplext projekt och utbyggnaden av evenemangsområdet kommer pågå under lång tid där exempelvis arenan planerade

byggstart är runt 2031. Det är därför inte möjligt att i nuläget sja om konjunkturläge, marknadsläget i byggbranschen eller räntenivåer. Dessa faktorer har stor inverkan på den slutgiltiga investeringens storlek och den affärsmässiga värderingen av färdigställda projekt.

Baserat på ovan resonemang kopplat till möjligheter och risker bör ett projekt av denna omfattning läggas i separata bolag. Exakt hur en framtida organisering ska se ut får utredas djupare men Higab förordar en separering från Higabs ordinarie verksamhet i detta läge.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hela Arenakvarteret, det vill säga Arena, Annex, Träningsrink, del av Rygggraden och Inre arenatorg samt kostnader i gemensamma anläggningar bedöms ligga i spannet 6,5 - 7,5 mdkr varav arenan med tillhörande funktioner bedöms till 4 - 5 mdkr.

Sen finns det ytterligare kommersiella ytor inklusive hotell som motsvarar investeringar i storleksordningen 2 – 2,5 mdkr. Alla investeringsnivåer är i kostnadsläge januari 2024, det vill säga ingen indexering har gjorts till färdigställande.

All finansiering av uppförandet av anläggningarna utgår ifrån att dessa lånefinansieras och därmed också påverka bolagets soliditet. Det innebär att förändrade räntenivåerna kommer få stort genomslag på bolagets och därmed stadens löpande resultat över tid.

Den totala affären består av två delar, arenakvarteret och kommersiella ytor.

För arenakvarteret kommer Higab att erhålla en hyresintäkt i spannet 340 – 390 mkr beroende på investeringsnivå. Kostnader i för denna del kommer att uppgå till 340 - 390 mkr. Det innebär att Higab's resultatpåverkan kommer att vara +/- 0.

För de kommersiella ytorna kommer Higab att få ett positivt driftsnetto om 105 mkr under förutsättning att maximala marknadsmässiga hyror tas ut. Avkastningen beräknas uppgå till 4,2 – 5,2 procent vilket i stort sett ligger i linje med marknadens förväntade avkastningsnivå. Investeringen lånefinansieras och kommer att belasta Higab's resultat med räntekostnad om 60 – 75 mkr beroende på investeringsnivå. Det innebär att Higab's resultat exklusive avskrivningar på den kommersiella delen kommer att uppgå till + 30 till + 45 mkr. Beaktas avskrivningar om 2 procent, dvs 50 år, landar den totala resultateffekten för de kommersiella delarna på mellan + 5 mkr till - 20 mkr.

Utöver ovan kommer Higab's resultat att påverkas av att nuvarande anläggningar (Valhallabadet, Valhalla IP och Scandinavium) försvinner. Higab's resultat förväntas påverkas med -1 mkr med anledning av detta.

Total årlig resultatpåverkan för Higab bedöms uppgå till + 4 mkr till – 21 mkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Arbete med utvecklingen av evenemangsområdet sker med ett stort fokus på de olika hållbarhetsperspektiven.

Ett programövergripande hållbarhetsarbete pågår och Higab har under arbetet med förstudien arbetat fram ett hållbarhetsprogram.

Med cirkulära materialflöden genom ingående och utgående återbruk samt materialåtervinning uppnås ett funktionellt kvarter där materialresurser från befintliga

anläggningar i stor utsträckning tas omhand. Befintliga byggnader återbruksinventeras och material för återbruk identifieras. Nya anläggningarna planeras att byggas med hög andel återbrukat material och effektiva och innovativa energisystem som möjliggör för klimatsmarta evenemang.

Takytan är en plats som bidrar till en biologisk mångfald och här finns en artrikedom som stärker de gröna kvaliteterna i hela området.

Bedömning ur social dimension

Arenakvarteret är en mötesplats för det lokala och globala. I Evenemangsområdet vistas göteborgare och besökare från när och fjärran. Här finns platser som stimulerar till ett rörelserikt och aktivt vardagsliv samt för internationella evenemang i världsklass. Arenan är en ikonbyggnad och kvarteret en lokal mötesplats med internationell prägel som upplevs inkluderande, tryggt och levande. Kvarteret bidrar till stärkt integration och sammanhållning genom ökad sysselsättning och en bredd av aktörer. De levande gatuplanen ger ett rikt stadsliv genom riktade målpunkter och aktiviteter.

Takytan är en öppen tillgänglig yta som möjliggör social interaktion mellan barn, unga och äldre besökare. Förutom ytor för biologisk mångfald finns vistelseytor och en tydlig programmering för lek och rörelse.

Arenakvarteret ska arbeta metodiskt, både i genomförande och i färdigt kvarter med social hållbarhet och skadeförebyggande ur ett helhetsperspektiv med systematisk analys av platserns trygghet, säkerhet och trivsel.

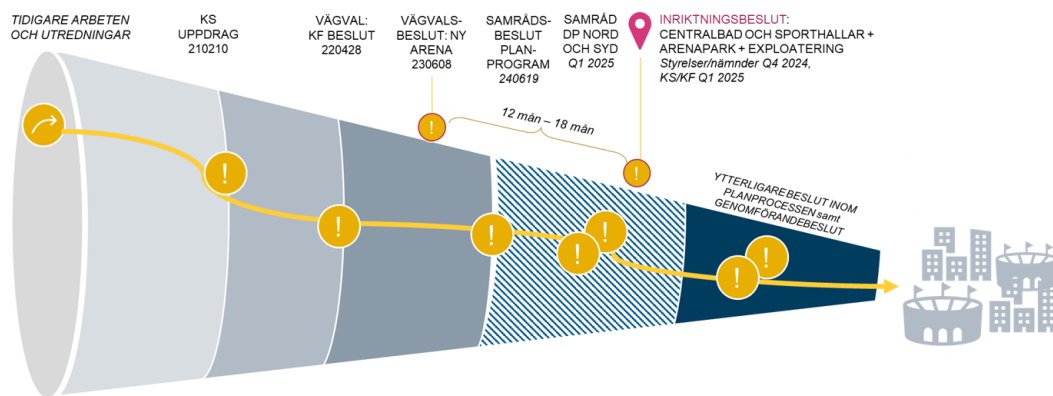
En annan viktig del är att uppdraget är formulerat i syfte att minimera verksamhetsbortfall i bad, sporthallar och arena vilket är mycket positivt ur ett socialt perspektiv.

Inriktningsbeslut som del av den sammanhållna beslutskedjan

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

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

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



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

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

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

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

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

Samverkan

Någon samverkan har inte skett med de fackliga organisationerna men kan bli aktuellt vid ett beslut om genomförande.

Bilagor

1. Rapport inriktningsbeslut Ny arena och stadsutveckling 241104
2. Nya Arenor Förstudie Slutleverans Bas

Expediering

Stadshus AB

Ärendet

Inriktningsbeslut avseende det fortsatta arbetet med ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet.

Beskrivning av ärendet

Higabs roll i uppdraget är att i egenskap av nuvarande och framtida fastighetsägare och hyresvärd uppföra och förvalta de anläggningar som nu planeras i arenakvarteret, söder om Valhallagatan. GotEvent blir hyresgäst i arenorna och dess tillhörande funktioner medans det i andra kommersiella delar tillkommer andra verksamheter och hyresgäster.

För Higabs del omfattar uppdraget ersättning för nuvarande Scandinavium och tidigare Lisebergshallen. I uppdraget ingår även att integrera de nya anläggningarna med Svenska Mässan för att skapa gemensamma gods- och logistiklösningar och möjligheter för besökare att röra sig sömlöst genom kvarteret. Även en ersättning för Valhallarinken är inarbetat i förslaget tillsammans med andra kommersiella tillägg.

I senare skede är Higab hyresvärd för de färdigställda anläggningarna medan GotEvent är hyresgäst. För vissa delar tillkommer andra externa hyresgäster som bedriver verksamhet.

Higab har färdigställt en förstudiehandling som utgår från den behovsbeskrivning med tillhörande bilagor som är framarbetad av Got Event.

I det södra arenakvarteret är Higab byggherre för arenan, annexet, det inre arenatorget, ryggraden, träningsrinken, hotellet, övrigt kommersiellt och en gemensam publik takyta. Tillsammans skapar dessa ingående delar en helhetslösning för arenakvarteret där flera funktioner samnyttjas mellan olika verksamheter och aktörer. Bedömningen är att samtliga ingående delar i arenakvarteret behöver uppföras av en och samma part då många funktioner samnyttjas och integreras sinsemellan. En möjlighet kan dock eventuellt vara att utforma kvarteret så att det i ett senare förvaltningsskede kan vara möjligt att avyttra vissa kommersiella delar.

En viktig knäckfråga är den så kallade serviceytan vid Levgrensvägen omfattande ca 18 000 kvm och som Higab idag arrenderar av Exploateringsförvaltningen. Serviceytan är en öppen och hårdgjord yta som är nödvändig för att uppnå full funktionalitet för att genomföra evenemang för arenorna i området. I genomförda utredningar anges att 10 000 kvm är den yta som utgör minsta godtagbara storlek för bibehållen funktionalitet. Det är av vikt att serviceytan om minimum 10 000 kvm säkerställs för att bibehålla arenornas och evenemangsområdets framtida funktion.

För att inte riskera Higab's ordinarie verksamhet bör ett projekt av denna omfattning läggas i separata bolag.

Fördelar med att skilja det från Higab's ordinarie verksamhet är att finansiell risk avgränsas till respektive bolag. Ett projekt av denna storlek kommer att kräva en egen organisation. Under uppförande av jämförande objekt rör det sig om ca 10 – 20 heltidstjänster. Verksamheten i de uppförda bolagen kommer att ha fullt fokus på projektet och med tanke på dess volym skulle dessa kunna överskugga Higab's nuvarande styrning och verksamhet.

Exakt hur en framtida organisering ska se ut får utredas djupare men Higab förordar en separering från Higabs ordinarie verksamhet i detta läge.

Mer detaljerade beskrivningar framgår av bifogade bilagor.

Sammanfattande bedömning

Higabs bedömning är att det i förstudien presenterade förslaget svarar väl upp till det politiska uppdraget och de effektmål som utvecklingen av evenemangsområdet ska uppnå.

Det här är ett mycket omfattande och komplext projekt och utbyggnaden av evenemangsområdet kommer pågå under lång tid där exempelvis arenan planeras byggstartas runt 2031. Det är därför inte möjligt att i nuläget sja om konjunkturläge, marknadsläget i byggbranschen eller räntenivåer. Dessa faktorer har stor inverkan på den slutgiltiga investeringens storlek och den affärsmässiga värderingen av färdigställda projekt.



Göteborgs
Stad

Rapport – beslutsunderlag inriktningsbeslut

Program "Ny arena och stadsutveckling i
evenemangsområdet"

2024-11-04

Sammanfattning

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

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

Rapporten består av två huvuddelar:

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

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

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

Innehåll

1	Inledning	4
1.1	Bakgrund	4
1.2	Om uppdraget.....	5
1.2.1	Det gemensamma politiska uppdraget.....	5
1.2.2	Inriktningsbeslut – omfattning i detta skede	8
1.2.3	Beroenden och avgränsningar	9
2	Utgångspunkter och ingångsvärden.....	11
2.1	Styrande dokument	11
2.2	Övriga ingångsvärden.....	11
2.2.1	Hållbarhet	11
2.2.2	Kultuhistoriska värden	13
3	Förslag till utveckling av evenemangsområdet.....	14
3.1	Samlat förslag för evenemangsområdet	14
3.1.1	Utgångspunkter i planprogrammet.....	14
3.1.2	Omfattning och innehåll	15
3.1.3	Avvägningar och prioriteringar i förhållande till uppdrag, effektmål och nyttor	16
3.1.4	Ekonomiska förutsättningar och konsekvenser.....	19
3.1.5	Övergripande tidplan för utbyggnad.....	25
3.2	Beskrivning av ingående komponenter och investeringsobjekt	27
3.2.1	Arenaparken.....	27
3.2.2	Bedömning av ekonomiska konsekvenser	31
3.2.3	Affärs- och finansieringsupplägg.....	36
3.2.4	Organisering för det fortsatta arbetet	37
4	Bilagor	37
	Bilaga 1 Ingående komponenter.....	37

1 Inledning

1.1 Bakgrund

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Om uppdraget

1.2.1 Det gemensamma politiska uppdraget

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

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

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

1.2.1.1 Effektmål och nyttor

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

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

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

1.2.1.2 Leveranser

Samverkansarbetet ska resultera i ett antal konkreta leveranser:

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

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

Utöver detta har följande behov identifierats under arbetets gång:

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

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

1.2.1.3 Krav och kriterier

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

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

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

1.2.2 Inriktningsbeslut – omfattning i detta skede

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

- *Arenaparken*, som omfattar
 - En multiarena med kapacitet för 16 000 läktarplatser, med inre arenatorg och stråk som kopplar an mot Svenska Mässan, samt logistikfunktioner samlade i en ”rygggrad” gemensam med Svenska Mässan. Här finns möjlighet till kommersiella tillägg

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

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

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

1.2.3 Beroenden och avgränsningar

1.2.3.1 Beroenden

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

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

- *Svenska Mässan* - samverkan ska ske med och deras verksamhet som är belägen i södra delen av området och ingår därmed delvis i uppdraget.
- *Ullevi* – ingår ej i programområdet, men i uppdraget ingår att ta hänsyn till arenan i planeringen av evenemangsområdet för att säkra bibehållen funktionalitet (Got Event)

- *Green City Zone* – samarbete med syfte att hantera parkering och logistik i besöksstata områden (Business Region, SBF).
- *Pågående investerings- och reinvesteringsprojekt hos Stadsmiljöförvaltningen (inom investeringsram)*, såsom exempelvis utveckling av Åstråket inklusive upprustning av kanalmurar, Örgrytevägen, Skånegatan m.m.

1.2.3.2 Avgränsningar

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

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

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

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

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

2 Utgångspunkter och ingångsvärden

2.1 Styrande dokument

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

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

2.2 Övriga ingångsvärden

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

2.2.1 Hållbarhet

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

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

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

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

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

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

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

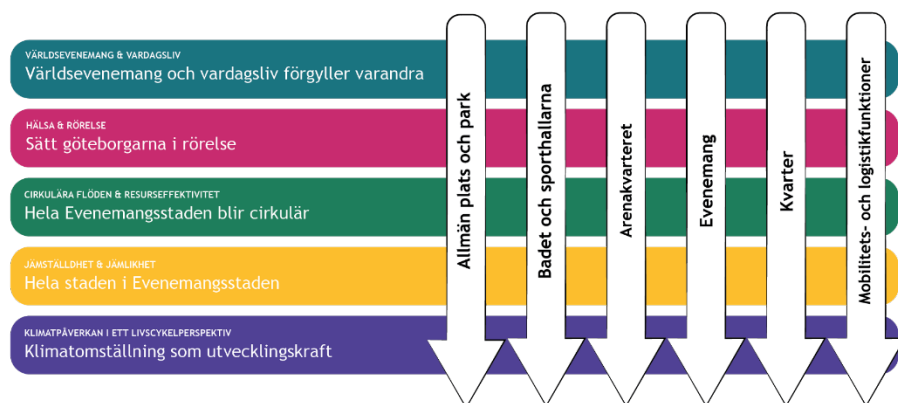
3. **Hela evenemangsområdet blir cirkulärt. Området driver på för cirkulär livsstil, besöksnäring och byggbransch där energi, vatten och material nyttjas resurseffektivt.**

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

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

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

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



2.2.2 Kulturhistoriska värden

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

3 Förslag till utveckling av evenemangsområdet

3.1 Samlat förslag för evenemangsområdet

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

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

3.1.1 Utgångspunkter i planprogrammet

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Omfattning och innehåll

Innehåll i planprogrammet:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2.1 *Ingående komponenter*

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

Komponenterna organiseras i följande övergripande områden:

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3.2 Avvägningar och prioriteringar i det samlade förslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3.1 Specifika avvägningar, möjligheter och vägval inom komponenterna

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

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

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

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

3.1.4 Ekonomiska förutsättningar och konsekvenser

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

3.1.4.1 Finansiellt sammanhang

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

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

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

Investeringar i stadsutvecklingen



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

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

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

3.1.4.2 Beräkningsgrunder och utgångspunkter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4.4 Sammanställning av ekonomiska bedömningar

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

3.1.4.4.1 Exploateringsinvesteringar

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

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

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

3.1.4.4.2 Centralbad och idrottshallar

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

De tillkommande årliga driftkonsekvenserna medför en tillkommande kostnadsbelastning för idrott- och föreningsnämndens kommunbidragsfinansierade verksamhet med i storleksordningen 240 – 310

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

3.1.4.4.3 Arena och Annex (inkl Hotell och Kommersiella tillägg)

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

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

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

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

3.1.4.4.4 Arenaoperatör (Got Event)

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

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

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

3.1.4.5 Övriga åtaganden inom kommunkoncernen

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

Lokaler/anläggningar för kommunal service

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

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

Utveckling av stadsmiljön i den befintliga staden

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

Övrig teknisk infrastruktur

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

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

3.1.4.6 Turismekonomiska bedömningar

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

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

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

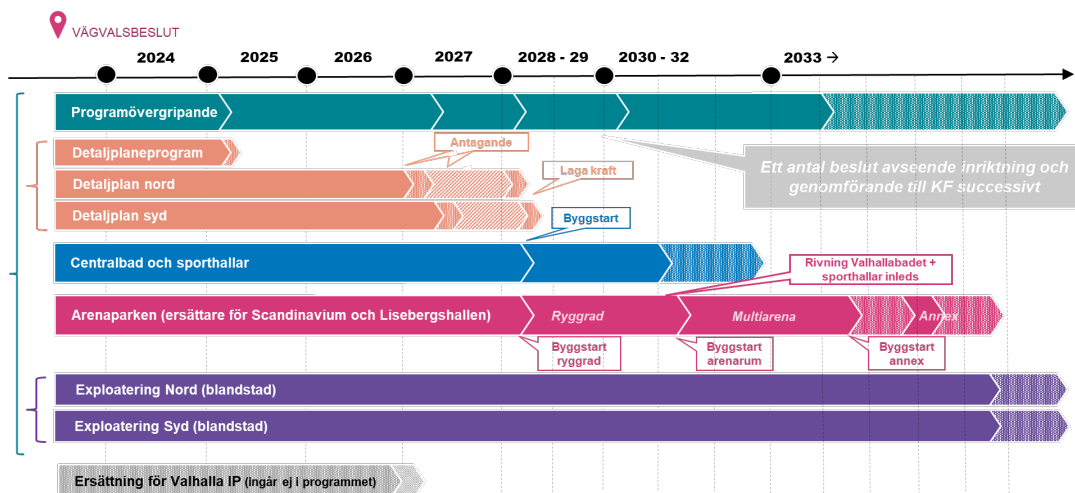
Den sammanlagda beräknade turismekonomiska effekten för dagens arenaområde är ca 2,2 mdkr årligen. Arenaområdet avser då Scandinavium, Ullevi och Gamla Ullevi. Scandinavium står för upp emot 0,8 mdkr av dessa 2,2 mdkr.

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

3.1.5 Övergripande tidplan för utbyggnad

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

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



Den övergripande bastidplanen bygger på följande steg:

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

3.2 Beskrivning av ingående komponenter och investeringsobjekt

3.2.1 Arenaparken

3.2.1.1 Uppdraget

Higabs roll i uppdraget är att i egenskap av nuvarande och framtida fastighetsägare och hyresvärd uppföra och förvalta de anläggningar som nu planeras i arenakvarteret, söder om Valhallagatan. GotEvent blir hyresgäst i arenorna och dess tillhörande funktioner medans det i andra kommersiella delar tillkommer andra verksamheter och hyresgäster.

För Higabs del omfattar uppdraget ersättning för nuvarande Scandinavium och tidigare Lisebergshallen. I uppdraget ingår även att integrera de nya anläggningarna med Svenska Mässan för att skapa gemensamma gods- och logistiklösningar och möjligheter för besökare att röra sig sömlöst genom kvarteret. Även en ersättning för Valhallarinken är inarbetat i förslaget tillsammans med andra kommersiella tillägg.

I senare skede är Higab hyresvärd för de färdigställda anläggningarna medan GotEvent är hyresgäst. För vissa delar tillkommer andra externa hyresgäster att bedriva verksamheter.

Higab har färdigställt en förstudiehandling som utgår från den behovsbeskrivning med tillhörande bilagor som är framarbetad av Got Event. Behovsbeskrivningen baseras på flera delar:

- Tidigare utförda förstudier och utredningar kopplat till byggnationen av en ny arena.
- Arrangörskrav som ställs avseende funktioner, ytor och volymer på arenor. Input från SHL, Frölunda Hockey, Svenska och internationella ishockeyförbundet, Gothenburg Horse show och Live Nation.
- Intervjuer med nyckelintressenter som Gothenburg Horse Show, Luger, LiveNation, Frölunda Hockey, Svenska Mässan, idrotts- och föreningsförvaltningen, Göteborg & Co samt interna Got Event funktioner som evenemangs- arena- och säljavdelning.
- Analyser från internationella aktörer i evenemangsbranschen IPW / ASMG och OVG/LiveNation.
- Dialog/enkäter med partners, European Arena Association och besökare.

Utöver att utgå från behovsbeskrivningen har även andra referensarenor studerats för att jämföra hur andra relevanta arenor är uppbyggda.

Vidare finns det i de politiska besluten formuleringar som särskilt påverkar Higab och det förslag som presenteras i förstudien:

- Placera arenan på Valhallabadets tomt.
- Möjliggöra en ny arena med annex i anslutning till arenan, söder om Valhallagatan
- Samverka med Svenska Mässan för att få en optimal utformning av arenaanläggningen samt samverka med berörda idrottsaktörer och större och mindre kulturarrangörer rörande arena, annex och sporthallar.
- Möjliggöra att Valhallabadet ska vara i drift under utbyggnadsperioden av det nya centralbadet, för att göteborgarna ska ha fortsatt tillgång till ett centralt bad.
- Hitta en gemensam logistiklösning med Svenska Mässan genom integration och planering av området som helhet, inklusive en fortsatt dialog kring Svenska Mässans potentiella expansionsyta.
- Undersöka om etablering av kommersiella lokaler ovanpå och i anslutning till arenan är möjligt för att stärka kalkylen om än öka investeringskostnaden. I syfte att nå ökade intäkter och förbättra områdets stadskvalitéer ser vi hur projektet framgent arbetar med att pröva olika typer av ökad exploatering på höjden och på arenakropparna. Samlokalisering och samnyttjande prövas fortsatt.
- Verka för ett område där arena, annex och sporthallar är en naturlig del i omkringliggande stad, och inte blir solitära anläggningar
- Projekt av den här storleken ställer stora krav på höga ambitioner avseende ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Planering, byggnation och drift ska därför präglas av miljö, klimat och ekonomi, särskilt utifrån ett livscykelperspektiv.

3.2.1.2 *Ingående delar*

I Higabs uppdrag i det södra kvarteret är det följande funktioner som Higab är byggherre för.

Arenan

Multiarena med 16 000 platser på läktaren, 18 000 platser vid konsert. Ersättningsarena för Scandinavium. Ska bli Nordens modernaste, största och mest hållbara inomhusarena. I sitt yttre lager kompletterat med kommersiellt innehåll som kan vända sig inåt mot arenan och utåt mot staden.

Annexet

Multiarena med 3 000 platser på läktaren, 5 000 platser vid konsert. Ersättning för Lisebergshallen och komplement till arenan. Under arenarummet placeras en isrink som ersättning för Valhallarinken.

Inre arenatorg

Publikt utrymme mellan de två arenakropparna. Möjlighet till samnyttjande av ytor och kommunikationer. Kopplar an till Valhallagatan utanför och medger ett

invändigt stråk till Svenska Mässan. Det inre arenatorget fyller även en viktig funktion för in- och utrymning.

Ryggraden

Den länkbyggnad som utgör arenakvarterets gränssnitt mot Svenska Mässan. Kombinerar ytor för rangering, teknik samt säkerställer logistiken inom kvarteret, både arenornas logistik och logistikflöden till Svenska Mässan. Innehåller även expansionsytor till Svenska Mässan och ett publikt stråk från Skånegatan till Mölndalsån.

Träningsrinken

I dag i området finns Valhallarinken, rinken är inte omtalad i det politiska uppdraget men här finns en möjlighet att ersätta den och skapa en resurs som är nödvändig för evenemangsverksamheten och samtidigt bidrar till föreningslivet. Träningsrinken fyller en funktion som är en förutsättning för att till exempel hockeyspelare och hästar ska kunna värma upp inför sina matcher/ tävlingar. Hallen innebär också träningsmöjligheter för ishockeyns och konståkningens ungdomsverksamheter, hallen kan också användas för en mängd andra aktiviteter däremellan.

Hotellet

Ett hotell med 250 rum placeras väl integrerat i kvarteret med access till det inre arenatorget och arenan. Hotellet delar infrastruktur med ryggraden och har gemensamma entréer med övriga delar i kvarteret. En hotelletableringsanalys är gjord och visar att det finns ett marknadsunderlag för ett större hotell, planprocessen har dock mynnat ut i nuvarande bedömning om att det är möjligt att få in en hotellverksamhet om ungefär 250 rum.

Övrigt kommersiellt

I arbetet har även andra kommersiella möjligheter identifierats. Det kan vara en blandning av olika verksamheter som exempelvis restauranger, butiker och kontor som bidrar till att levandegöra kvarteret 24/7.

Takyta

Kvarterets takytor ska aktiveras och erbjuda ett besöksmål i sig, en mötesplats både för göteborgare och besökare. I taklandskapet kombineras rörelserikedom och biologisk mångfald. Här ska grönytefaktor på 0,25 uppnås med stor variation av arter. Publika ytor ska uppmuntra till lek och rörelse.

3.2.1.3 Arenakvarteret

I arbetet med utvecklingen av evenemangsområdet har Higabs komponent fokuserat på de delar som Higab är byggherre för. I det här skedet har det arbetet bland annat resulterat i en förstudiehandling vars framtagande har skett i tätt samarbete med Got Event och resterande delar av Göteborgs stad för att skapa ett arenakvarter som väcker stolthet hos göteborgarna och beundran i en omvärld – en ikonisk mötesplats som skapar minnen för livet. Det ska bli en

arena för alla till vardags och till fest. Här möter Göteborg världen och världen Göteborg!

Det centrala läget mitt i staden gör evenemangsområdet och arenakvarteret unikt. Här finns goda kommunikationer och ett stort utbud av service i närområdet. Det finns arenor runt om i världen som kan skapa publikupplevelser i världsklass och leverera en teknisk funktionalitet på högsta nivå - men väldigt få andra arenor kan erbjuda detta mitt inne i en levande innerstad.

Arenor och mässor tar plats. Dels för att själva idén är att skapa upplevelser som samlar många människor på samma ställe. Men utställningar och scenproduktioner ska också transporteras och byggas upp för att sedan monteras ned och ge plats åt nästa arrangemang. Parallellt behövs en logistik för mat och dryck till alla besökare.

Arenakvarteret behöver klara av minst tre olika utmaningar samtidigt. Att skapa en attraktiv och välkomnade arena för alla besökare på högsta internationella nivå. Samtidigt erbjuda en välfungerande och rationell arbetsplats för arrangörer, artister och aktiva. Och dessutom bidra till staden som en levande mötesplats för både göteborgare och besökare.

Uppdragets formulering innebär att möjliggöra ett antal utrymmeskrävande funktioner på en begränsad yta. Läget i staden och målsättningen att försöka undvika avbrott för befintliga verksamheter ger ramar som styr dispositionen av tomten. Olika orientering av byggnader och deras innehåll har prövats och utvärderats under processens gång. Av de olika programfunktionerna är det ersättningsarenan för Scandinavium som särskiljer sig i jämförelse när det gäller ytbehov och styrande krav avseende flöden och logistik.

Mellan de nya anläggningarna och Svenska Mässans befintliga lokaler etableras en servande ryggrad genom kvarteret som bland annat hanterar in- och utlastning. Via ryggraden kan även besökare röra sig neutralt mellan Skånegatan i väster och stråket längs Mölndalsån i öster.

Arenans fotavtryck styrs i huvudsak av tre parametrar. Det handlar om placeringen på tomten, orientering i relation till omgivande funktioner samt fysiska mått i byggnadskroppen. Placeringen på tomten ges av det politiska inriktningsbeslut som syftar till att nuvarande Scandinavium ska kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet tills ersättningsarenan står färdig. Orienteringen styrs av önskade lägen för entréer, samnyttjande av funktioner med multiarenan Annexet och samordning av inlastning med Svenska Mässan.

Annexet kan byggas först sedan befintliga Scandinavium demonterats och har samma behov som Arenan av entréläge mot Valhallagatan i norr och en delad inlastningsfunktion i söder. Valhallagatan omvandlas till ett Arenatorg och blir huvudsaklig entré och adress till arenorna.

Utrymmet på allmän plats mellan arenorna och det nya Centralbadet norr om Valhallagatan är begränsat och därför kompletteras det yttre arenatorget med ett inre arenatorg för att hantera besökarflöden vid in- och utrymning. Det inre arenatorget uppstår i mellanrummet mellan arenan och annexet och utgör ett

gemensamt multifunktionellt entrérum. Ovanpå arenan och det inre arenatorget planeras ett hotell. Tillsammans med övriga kommersiella ytor i gatuplan som bidrar med besökare till kvarteret även mellan evenemangen, tillför hotellet även en nattbefolkning i kvarteret.

Det förslag som presenteras i förstudien innebär en integrerad helhetslösning med fokus på verksamhetssynergier och samnyttjande av gemensamma funktioner.

Det södra kvarteret innehåller en hög exploatering vars volymer och omfattning arbetats fram under planprocessen. Higabs bedömning baserat på processen är att det inte är möjligt att tillskapa ytterligare byggrätter i det södra kvarteret.

3.2.2 Bedömning av ekonomiska konsekvenser

3.2.2.1 Formuleringar i uppdraget som särskilt påverkar kalkylen.

- Undersöka om etablering av kommersiella lokaler ovanpå och i anslutning till arenan är möjligt för att stärka kalkylen om än öka investeringskostnaden. I syfte att nå ökade intäkter och förbättra områdets stadskvalitéer ser vi hur projektet framgent arbetar med att pröva olika typer av ökad exploatering på höjden och på arenakropparna. Samlokalisering och samnyttjande prövas fortsatt.
- Projekt av den här storleken ställer stora krav på höga ambitioner avseende ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Planering, byggnation och drift ska därför präglas av höga ambitioner avseende miljö, klimat och ekonomi, särskilt utifrån ett livscykelperspektiv.

3.2.2.2 En integrerad helhetslösning

Som beskrivet i uppdraget som beslutades i kommunfullmäktige eftersträvades en helhetslösning för kvarteret. I uppdraget framgår att förutom arena och annex ska också en kvartersgemensam logistiklösning med Svenska Mässan skapas, integration med Svenska Mässan möjliggöras och även annan byggnation ”på arenakropparna” tillskapas.

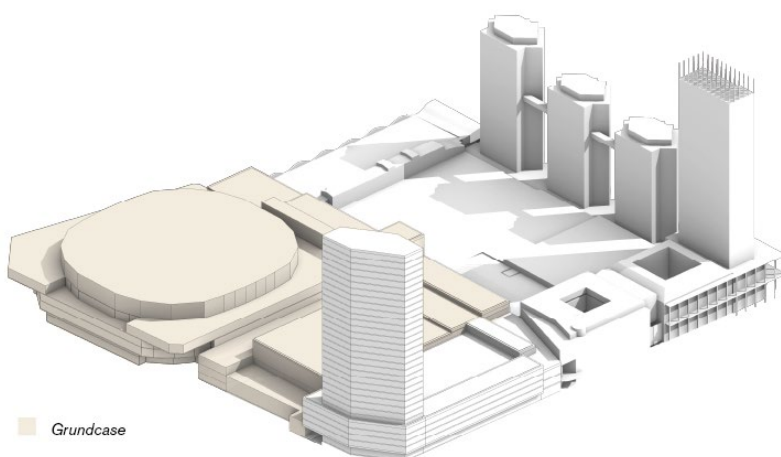
Denna helhetslösning är nu presenterad i förstudien där flera funktioner samnyttjas i kvarteret. Som en följd är det inte lösbart att fullt ut särredovisa de olika investeringarna, det går exempelvis inte att enbart lyfta ut arenans eller annexets investering. I ryggraden antas en del ingå i en gemensamhetsanläggning, där vissa delar tillfaller Got Event och vissa delar tillfaller Svenska Mässan. I nuläget är inte fördelningen och finansieringen av dessa ytor fastställd.

Som en följd av den integrerade helhetslösningen är det inte heller möjligt att välja bort enstaka funktioner i kvarteret som delas av flera aktörer, Ryggraden eller det inre arenatorget är exempel på sådana funktioner.

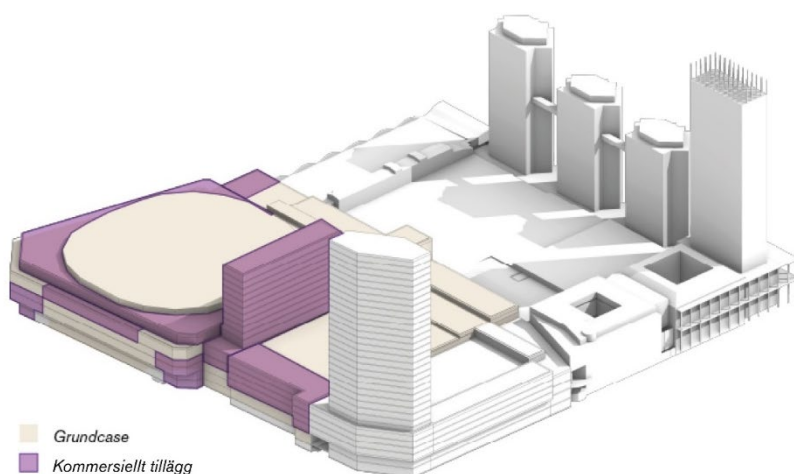
3.2.2.3 Omfattning av kommersiellt innehåll – grundcase och kommersiellt tillägg

En målsättning är att levandegöra gatuplanen och även andra delar och plan i kvarteret med kommersiellt innehåll. Omfattningen och inriktningen av dessa kommersiella delar kommer att variera framöver beroende på intresset från marknaden. Det finns möjligheter att minska dessa ytor och kanske även i viss mån öka.

För att renodla de delar som krävs för att lösa arenornas funktionalitet finns ett ”grundcase”, vilket innebär de ytor där Got Event bedriver verksamhet samt Rygggraden som delas med Svenska Mässan.



Sen finns det ett tillägg till grundcaset där kommersiella ytor, hotell och ev. kontor m.m. adderas. Dessa ytor bidrar till att skapa liv och rörelse utanför evenemangen, till att stärka områdets attraktivitet och identitet samt möjliggör för extern finansiering.



Ambitionen är att det kommersiella tillägget, enligt skisserna ovan, möjliggörs i planarbetet för att skapa en flexibilitet framåt. I senare skede värderas dock huruvida ytorna bedöms som kommersiellt gångbara och om det finns ett intresse från marknaden att bedriva verksamhet. Det är därmed inte ett måste att bygga samtliga kommersiella delar utan framtiden får utvisa vad som är en relevant omfattning.

De ingående delarna i grundcaset bedöms vara nödvändiga för att klara den funktionalitet som ställs på arenakvarteret. Det är därför inte möjligt att stryka vissa ytor och ändå bibehålla efterfrågad funktionalitet för evenemangen och andra verksamheter i kvarteret.

De kommersiella delarna är mer flexibla att förändra, dock behövs de i viss omfattning för att levandegöra kvarteret utanför evenemangen och bidra till vardagslivet och områdets attraktivitet.

3.2.2.4 Bedömning av investeringsvolym

Hela Arenakvarteret, det vill säga Arena, Annex, Träningsrink, del av Ryggraden och Inre arenatorg samt kostnader i gemensamma anläggningar bedöms ligga i spannet 6,5 - 7,5 mdkr varav arenan med tillhörande funktioner bedöms till 4 - 5 mdkr. Det kan jämföras med ovan beskrivet grundcase.

Sen finns det ytterligare kommersiella tillägg inklusive hotell som motsvarar investeringar i storleksordningen 2 – 2,5 mdkr. Det kan jämföras med ovan beskrivet kommersiellt tillägg.

Kostnadsläge är januari 2024, det vill säga ingen indexering har gjorts till färdigställande.

Senast presenterade kostnadsbedömningar var i vägvalsbeslutet där investeringen för en ny arena bedömdes kunna uppgå till cirka 3,5 – 5 mdkr och en ny arenapark (arena, annex och tre sporthallar) bedömdes kunna uppgå till cirka 4,5 – 6,5 mdkr i dåtida prisnivå.

Innehållet i arenakvarteret har förändrats sedan vägvalsbeslutet, exempelvis har sporthallarna integrerats i centralbadet och en ersättning för Valhallarinken har arbetats in under annexet. I kvarteret finns den gemensamma ryggraden som innehåller en logistiklösning som ersättning för den befintliga lösningen, publika stråk för besökare och utrymning, ytor för integration mellan arenafunktioner, Svenska Mässan, hotell med mera. Även ett grönt och tillgängligt taklandskap ovan annex och Svenska Mässans expansionsyta finns i kvarteret. Placeringen av arenan, som är konstruktivt mest komplicerad, mot Mölndalsån påverkar också kostnaden för grundläggning.

Förutom att innehållet i arenakvarteret förändrats är även en köpeskilling för markförvärv medräknad, dock baserad på en tidig bedömning i överenskommelse med exploateringsförvaltningens bedömda markvärde.

Sedan vägvalsbeslutet har också indexutvecklingen haft en effekt på kostnadsbedömningen.

3.2.2.5 Olika hyresgäster för olika delar i kvarteret

I nuläget är det planerat att de kommersiella delar som endast vänder sig in mot arenan eller annexet blir en del av Got Events verksamhet och belastar därmed deras hyra samt genererar intäkter till Got Event.

De delar som idag är en del i arenakvarteret och vänder sig både in mot arenorna och ut mot gaturummet är planerat för privata kommersiella aktörer som Higab hyr ut till. Dessa ytor finns primärt inom de lila ytorna som kommersiella tillägg.

Hotellet är planerat att drifas av en privat hotelloperatör där Higab är hyresvärd.

Det finns dock många olika sätt att fördela ytorna i kvarteret mellan olika verksamheter.

Det kan finnas stordriftsfördelar i att en större aktör tar större delar som exempelvis restauranger och hotell och det kan också finnas fördelar med att få in fler aktörer i kvarteret. Det kan komma att finnas möjligheter till samnyttjande mellan exempelvis mötesrum, lounge och restauranger mellan arena- och hotelldriften. Exempelvis skulle en restaurang i arenan kunna samnyttjas med frukostservering för hotellgäster.

I det fortsatta arbetet är det här en viktig fråga att arbeta vidare med för att finna det mest lämpliga upplägget, vilket också kommer att påverka intäktssidan.

3.2.2.6 Hyresnivåer Got Events del

Med investeringar i spannet 6,5 – 7,5 mdkr kronor motsvarar detta en hyreskostnad för Got Event på mellan 340 – 390 mkr per år. Detta innefattar den nya arenan, annexet, träningsrink under annexet samt del i ryggraden. I hyran ingår kostnad för ränta, avskrivning samt beräknade underhålls- och driftskostnader. En stor del av hyran utgörs av kapitalkostnad varpå hyran kommer att variera med räntenivåer vid varje givet tillfälle. I ovan hyreskostnad har antaganden om en 3 procentig ränta gjorts.

3.2.2.7 Hyresnivåer kommersiellt innehåll och kassaflöde till stadens affär

Investeringsnivå på de kommersiella delarna beräknas ligga i spannet 2,0 - 2,5 mdkr. Hyran är baserad på en maximerad hyresnivå utifrån dagens bedömda marknadshyror. De kommersiella lokalerna beräknas ge ett driftnetto på 105 mkr per år. Med en ränta på 3 procent (september 2024) kommer detta att generera ett positivt kassaflöde på mellan 30 och 45 mkr. Exempel på kommersiella lokaler är hotell, restaurang, butik, gym och kontor.

Visionen är att utveckla området till en levande blandstad med ett varierat utbud. Det kan innebära att maximala marknadshyror inte alltid kan tas ut vid varje givet tillfälle vilket leder till ett minskat positivt kassaflöde.

3.2.2.8 Affärsekonomisk analys

Den totala affären består av två delar, grundcase och kommersiellt tillägg.

För grundcase kommer Higab att erhålla en hyresintäkt i spannet 340 – 390 mkr beroende på investeringsnivå. Kostnader i grundcase kommer att uppgå till 340 - 390 mkr. Det innebär att Higab's resultatpåverkan kommer att vara +/- 0.

För den kommersiella delen kommer Higab att få ett positivt driftsnetto om 105 mkr under förutsättning att maximala marknadsmässiga hyror tas ut.

Avkastningen beräknas uppgå till 4,2 – 5,2 procent vilket i stort sett ligger i linjen med marknadens förväntade avkastningsnivå. Investeringen lånefinansieras och kommer att belasta Higab's resultat med räntekostnad om 60 – 75 mkr beroende på investeringsnivå. Det innebär att Higab's resultat exklusive avskrivningar på den kommersiella delen kommer att uppgå till + 30 till + 45 mkr. Beaktas avskrivningar om 2 procent, dvs 50 år, landar den totala resultateffekten för de kommersiella delarna på mellan + 5 mkr till - 20 mkr.

En total sammanställning av affärskalkylen återfinns i tabellen nedan.

	Grundcase	Kommersiellt tillägg	Totalt
Investering:	6,5 - 7,5 mdkr	2,0-2,5 mdkr	8,5-10 mdkr
Affärskalkyl:	Produktionsbaserad hyra Hyresintäkter: 340 - 390 mkr Drift och kapital kostnader: 340 - 390 mkr	Kommerisell hyra Driftsnetto 105 mkr Räntekostnad: 60 - 75 mkr Avskrivning: 40 - 50 mkr	Hyresintäkter: 450 - 500 mkr Driftskostnader: 20 mkr Kapitalkostnader inkl avskrivningar: 425 - 500 mkr
Totalt resultat	+/-0	+5 till -20 mnkr	+5 till -20 mnkr
Avkastning	e/t	4,2% - 5,2%	e/t

Utöver ovan kommer Higab's resultat att påverkas av att nuvarande anläggningar (Valhallabadet, Valhalla IP och Scandinavium) försvinner. Higab's resultat förväntas påverkas med -1 mkr enligt tabell nedan.

	Valhalla IP	Valhallabadet	Scandinavium
Hyresintäkt (Got Event)	2 mkr	7 mkr	18 mkr
Driftskostnader inkl kapitalkostnader	2 mkr	7 mkr	17 mkr
Påverkan resultat Higab	0	0	1 mkr

3.2.2.9 Risker och osäkerheter förknippade med kostnadsbedömningen.

Tid till färdigställande

Det här är ett mycket omfattande och komplext projekt och utbyggnaden av evenemangsområdet kommer pågå under lång tid där exempelvis arenan planeras byggstartas runt 2031. Det är därför inte möjligt att i nuläget sia om konjunkturläge, marknadsläget i byggbranschen eller räntenivåer. Dessa faktorer har stor inverkan på den slutgiltiga investeringens storlek och den affärsmässiga värderingen av färdigställda projekt.

I nästa skede kommer en arkitekttävling att genomföras, efter det tar projekteringen olika faser vid och en entreprenör handlas upp. I takt med att processen fortsätter och mer detaljerad kunskap finns minskar även osäkerheten kring ekonomiska ramar.

Vidare kommer utbyggnaden av området att ske under ungefär 8-10 år, investeringen kommer som en följd att delas upp över en längre tidsperiod.

Utbyggnadsordning

Det finns i det politiska uppdraget formuleringar som också medför en viss utbyggnadsordning. Det är också uttalat att vissa verksamheter ska vara i drift under utbyggnadsperioden. Detta kommer medföra att vissa provisoriska lösningar kopplat till exempelvis logistik eller utrymning blir nödvändiga. I nuläget är det inte möjligt att bedöma effekterna av detta utan det kräver fortsatt arbete och involvering av entreprenörer för att kunna konkretiseras.

Jämförelse och andra exempel

Inom arbetet med förstudien har andra arenaprojekt undersökts i ett försök att jämföra investeringar. Slutsatsen är dock att det är väldigt utmanande att hitta relevanta exempel och dessutom inte möjligt att värdera olika siffror. I Sverige finns inte relevanta inomhusarenor som är uppförda i närtid att jämföra med även om en del arenor och stadions uppfördes runt 2010. På en global skala byggs desto fler men dessa byggs i en annan kontext och det är svårt att värdera de siffror som figurerar i media.

Det är därför mycket utmanande att använda nyckeltal eller studera andra exempel i jämförelse med exempelvis bostäder eller kontor.

Fördelning av ytor i kvarteret

Processen har präglats av en god dialog med Svenska Mässan och exploateringsförvaltningen och i arbetet har kvartersgemensamma och yteffektiva lösningar som samnyttjas identifierats. Vidare så har en avsiktsförklaring mellan Svenska Mässan, Exploateringsförvaltningen och Higab tagits fram. Det är dock inte klarlagt hur finansieringen av dessa gemensamma ytor ska fördelas vilket därmed är en stor osäkerhet kopplat till kalkylen.

3.2.3 Affärs- och finansieringsupplägg

All finansiering av uppförandet av anläggningarna utgår ifrån att dessa lånefinansieras och därmed också påverka bolagets soliditet. Det innebär att förändrade räntenivåerna kommer få stort genomslag på stadens löpande resultat över tid. För Higab's del är denna ränterisk i grundcasen lika med noll då all ränta kommer att täckas av hyresintäkten enligt de nuvarande hyressättningsprinciper (produktionsbaserad hyra) som gäller inom staden. Det innebär att ränterisken ligger hos vår hyresgäst Got Event. Går räntan upp får Higab en ökad hyresintäkt som möter den ökade räntekostnaden. Motsvarande om räntan går ner får Higab en minskad hyresintäkt som möts av en minskad räntekostnad.

Gällande finansieringen av de kommersiella delarna så kommer ränterisken helt och hållet att ligga på Higab. Det innebär att om räntan går upp medför det en ökad räntekostnad för Higab initialt men ska över tid kunna mötas av ökade hyresintäkter i takt med att hyresavtalen omförhandlas.

I tidigare beskrivet scenario ovan beräknas investeringen för de kommersiella delarna nå en avkastning mellan 4,2 – 5,2 procent vilket ger en positiv avkastning på mellan 1,2 – 2,2 procent givet en räntenivå på 3,0 procent.

Eventuella behov av nedskrivningar bedömer Higab idag enbart kunna träffa investeringarna i de kommersiella delarna. Marknaden har idag ett avkastningskrav på 5,0 procent. Det innebär att en investeringsvolym med det framräknade driftnettot i scenariot om 105 mkr maximalt skulle kunna uppgå till 2,1 mdr. Således skulle en investeringsvolym på 2,5 mdr skulle visa på ett nedskrivningsbehov om 0,4 mdr.

3.2.4 Organisering för det fortsatta arbetet

För att inte riskera Higab's ordinarie verksamhet bör ett projekt av denna omfattning läggas i separata bolag. Ett tänkt upplägg är ett bolag för grundcasen dvs ägande och förvaltande av arena, annex och ryggrad samt ett bolag som äger och förvaltar de kommersiella verksamheterna.

Fördelar med att skilja det från Higab's ordinarie verksamhet är att finansiell risk avgränsas till respektive bolag. Ett projekt av denna storlek kommer att kräva en egen organisation. Under uppförande av jämförande objekt rör det sig om ca 10 – 20 heltidstjänster. Verksamheten i de uppförda bolagen kommer att ha fullt fokus på projektet och med tanke på dess volym skulle dessa kunna överskugga Higab's nuvarande styrning och verksamhet.

När uppförandet av fastigheterna är slutförda övergår dessa i ett förvaltningsskede. Bolagen skulle då med fördel kunna hanteras av Higab's ordinarie verksamhet då det ligger i linje med både med Higab's uppdrag och ägardirektiv.

Vidare möjliggör det framtida försäljningar av hela eller delar av fastigheterna inom arenaområdet.

Är fastigheterna paketerade i bolag uppstår skattemässiga fördelar vid en eventuell försäljning. Utöver detta så följer garantier från uppförande/entreprenadtiden med bolaget vid en försäljning.

Exakt hur en framtida organisering ska se ut får utredas djupare men Higab förordar en separering från Higabs ordinarie verksamhet i detta läge.

4 Bilagor

Bilaga 1 Ingående komponenter

Område	Ingående komponenter	Komponents-ansvarig
--------	----------------------	---------------------

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

Stadsledningskontoret

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se



FÖRSTUDIE

NYA ARENOR

i Göteborg

LÄSANVISNING

Detta förstudiearbete har genomförts samtidigt som stadsbyggnadsförvaltningen har arbetat med ett planprogram och detaljplaner för området. Planprogrammet delas upp i två detaljplaner – söder om respektive norr om Valhallagatan. Den södra detaljplanen omfattar Arenakvarteret och de anläggningar som omfattas av Higabs uppdrag.

Som en följd av det parallella arbetet finns det skillnader mellan de volymer och skisser som visas i förstudien och de volymer och skisser som visas i planprogrammets samrådshandling.

En arkitekttävling kommer att genomföras för det södra kvarteret och för att inte föregå tävlingsprocessen har arbetet i förstudien medvetet undvikit att gestalta de kommande anläggningarna. Av den anledningen är visualiseringarna i förstudien medvetet väldigt generiskt presenterade.

Vidare visar förstudien på vissa funktioner som behöver tillgodoses på allmän plats kopplat till exempelvis säkerhet och önskemål om att låta evenemangen ta plats i stadsrummet. Higab har inte rådighet över utformningen av allmän plats utan kan endast spela in de behov som finns.

1. Förutsättningar

1. Inledning	5
2. Det politiska uppdraget	6
3. Organisation	7
4. Effektmål & nytta	8
5. Stadsutveckling i området	9
6. Området idag	10
7. Befintliga anläggningar	11
8. Platsens historia	12
9. Platsen idag	14
10. Kulturmiljö	15
11. Behovsbeskrivning	16
12. Svenska Mässans behov av expansion	17
13. Exempelarenor	18

2. Förslaget

1. Ingående delar	
1. Analys av tomt och arenafunktioner	20
2. Higabs delprojekt	23
3. Arenan	24
4. Annexet	35
5. Rygggraden	42
6. Inre arenatorget	48
7. Hotellet	52
8. Träningsrinken	56
9. Svenska Mässans expansion	58
10. Övrig blandstad	60
2. Helhetslösning för kvarteret	
1. Situationsplan	61
2. Arenatorget	65
3. Årummet	66
4. Arenaparken	67
5. Utrymning och säkerhet på allmän plats	68
6. Samband & synergier	70
7. Utbyggnadsordning	72
8. Stadsbyggnad	75
3. Hållbarhet	
1. Hållbarhetsmål	77
2. Bakgrund	78
3. Inkluderande platser och gröna kvalitéer	79
4. Cirkularitet & återbruk	80
5. Klimatkalkyl	81

3. Genomförande

1. Tider & beroenden	
1. Etappgränser & beroenden	83
2. Huvudtidplan	84
3. Fastighetsrättsliga förutsättningar	85
4. Bygglogistik	87
2. Ekonomi	
1. Förutsättningar & omfattning	89
2. Bedömning av investeringsvolym	90
3. Risker och osäkerheter förknippade med kostnadsbedömningen	90
4. Bedömning av ekonomiska konsekvenser	91
3. Övrigt	
1. Risker & osäkerheter	92
2. Hotelletableringsanalys	92
3. Marknadsanalys	92
4. Organisering av det fortsatta arbetet	93

4. Fördjupning

1. Tekniska försörjningssystem	95
2. Energi	96
3. Sammanställning av genomförda utredningar	97

I. Förutsättningar

Här sammanfattas bakgrund och randvillkor för såväl projektet i stort som utgångspunkterna för denna förstudie. Kapitlet redovisar både de rent fysiska, de geografiska och de politiska förutsättningarna för uppdraget.

1.1. Inledning

Göteborg växer och fortsätter att utvecklas. Staden har som ambition att behålla sin position som konkurrenskraftig besöks- och evenemangsstad och här vill stadens politiker att evenemangsområdet fortsatt ska ha en central roll. Dagens anläggningar har tjänat väl men har slagit i taket tekniskt och kapacitetsmässigt. Ska Göteborg kunna konkurrera om de stora evenemangen framöver måste evenemangsområdet stärkas med arenor och anläggningar som håller internationell nivå. När det däremot gäller evenemangsområdets attraktiva lokalisering mitt inne i den centrala innerstaden finns det få jämförbara exempel.

Det politiska uppdraget innebär att förstärka evenemangsområdets kapacitet med bland annat en ny multiarena med tillhörande annex (en mindre arena som ersätter den rivna Lisebergshallen) och ett nytt centralbad. Evenemangsområdet ska också utvecklas med fler funktioner i form av handel, restauranger, bostäder, kontor och service. Dessutom skapas en mötesplats som tillvaratar närheten till vatten och grönska.

Denna förstudie har genomförts för att utreda och beskriva den del av evenemangsområdets utveckling som Higab är byggherre för. Förstudien har bedrivits i tätt samarbete med Got Event och resterande delar av Göteborgs stad för att skapa ett arenavarter som väcker stolthet hos göteborgarna och beundran i en omvärld – en ikonisk mötesplats som skapar minnen för livet. Det ska bli en arena för alla till vardags och till fest. Här möter Göteborg världen och världen Göteborg!

Det centrala läget mitt i staden gör evenemangsområdet och arenavarteret unikt. Här finns goda kommunikationer och ett stort utbud av service i närområdet. Det finns arenor runt om i världen som kan skapa publikupplevelser i världsklass och leverera en teknisk funktionalitet på högsta nivå - men väldigt få andra arenor kan erbjuda detta mitt inne i en levande innerstad.

Arenor och mässor tar plats. Dels för att själva idén är att skapa upplevelser som samlar många människor på samma ställe. Men utställningar och scenproduktioner ska också transporteras och byggas upp för att sedan monteras ned och ge plats åt nästa arrangemang. Parallellt behövs en logistik för mat och dryck till alla besökare.

Arenavarteret behöver klara av minst tre olika utmaningar samtidigt. Att skapa en attraktiv och välkomnade arena för alla besökare på högsta internationella nivå. Samtidigt erbjuda en välfungerande och rationell arbetsplats för arrangörer, artister och aktiva. Och dessutom bidra till staden som en levande mötesplats för både göteborgare och besökare.

Besöket

”Här möter Göteborg världen
och världen Göteborg”



”En ikonisk mötesplats
som väcker stolthet och skapar
minnen för livet.”



Stadslivet

”En arena för alla
till vardags och till fest.”

Arrangemanget

Arenavarteret - Konceptuell bild av uppdraget

1.2. Det politiska uppdraget

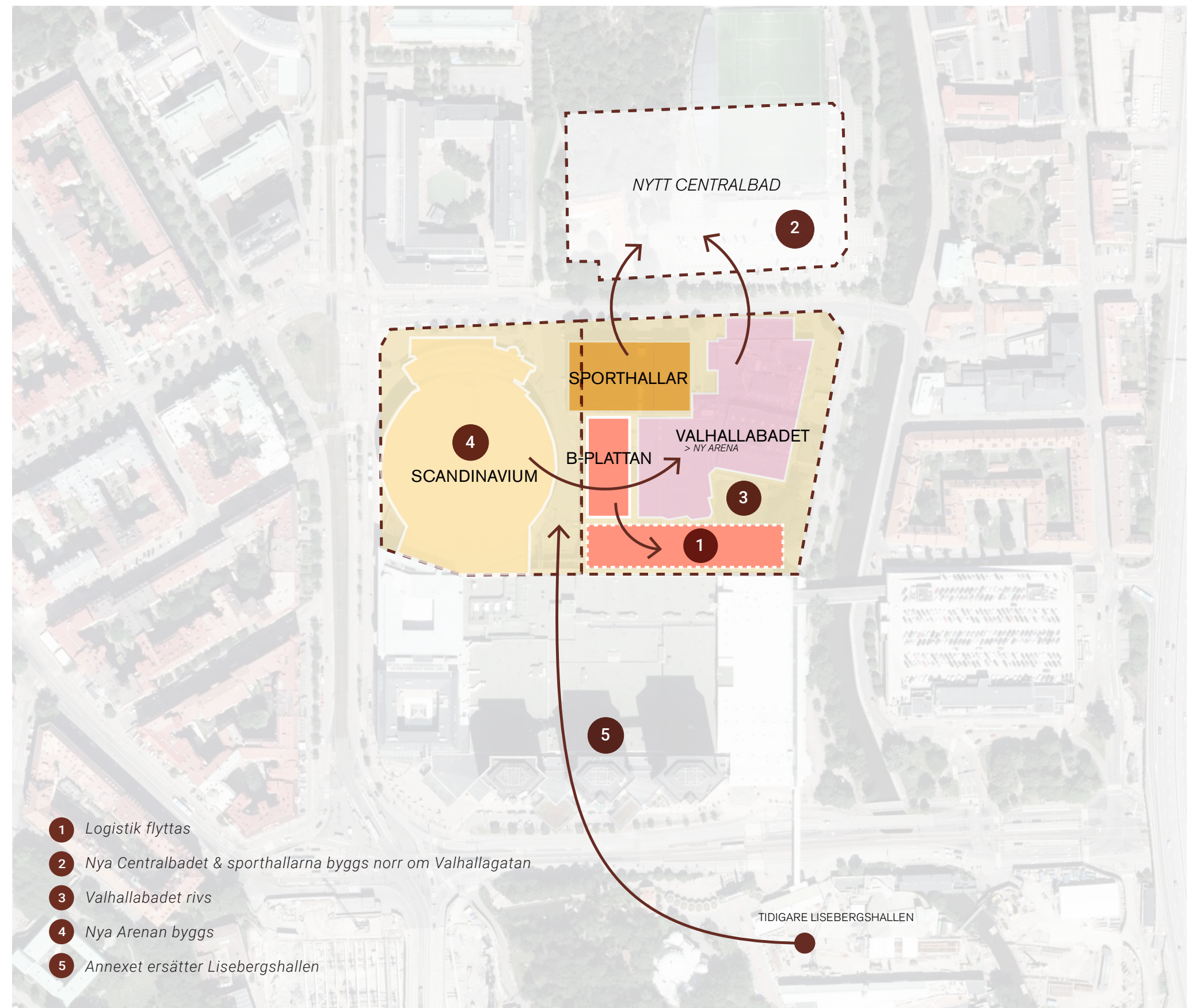
Ett behov har identifierats att ersätta Scandinavium, Valhalla sporthallar, Valhallabadet och den rivna Lisebergshallen. Staden vill behålla sin position som evenemangsstad och säkerställa att det finns ett aktivt förenings-, idrotts- och kulturliv för både barn, vuxna, motionärer och elit.

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

Uppdraget omfattar ersättning för nuvarande Scandinavium, Valhalla sporthallar och Valhallabadet samt tidigare Lisebergshallen. Även stadsutveckling i form av blandstad och utveckling av grönområden inom utpekad del av evenemangsområdet samt ökad skolkapacitet omfattas såväl som gemensamma gods- och logistiklösningar med Svenska Mässan. De nya arenorna ska drivas i kommunal regi. Möjligheter att öka exploateringsintäkter i projektet och i närliggande områden ska ses över. Former för extern finansiering ska undersökas för att dela risk, men Göteborgs Stad ska ha rådighet över arenorna.

I de politiska besluten finns ytterligare formuleringar som särskilt påverkar Higab och det förslag som presenteras i förstudien:

- Placera arenan på Valhallabadets tomt.
- Möjliggöra en ny arena med annex i anslutning till arenan, söder om Valhallagatan
- Samverka med Svenska Mässan för att få en optimal utformning av arenaanläggningen samt samverka med berörda idrottsaktörer och större och mindre kulturarrangörer rörande arena, annex och sporthallar.
- Möjliggöra att Valhallabadet ska vara i drift under utbyggnadsperioden av det nya centralbadet, för att göteborgarna ska ha fortsatt tillgång till ett centralt bad.
- Hitta en gemensam logistiklösning med Svenska Mässan genom integration och planering av området som helhet, inklusive en fortsatt dialog kring Svenska Mässans potentiella expansionsyta.
- Undersöka om etablering av kommersiella lokaler ovanpå och i anslutning till arenan är möjligt för att stärka kalkylen om än öka investeringskostnaden. I syfte att nå ökade intäkter och förbättra områdets stadskvalitéer ser vi hur projektet framgent arbetar med att pröva olika typer av ökad exploatering på höjden och på arenakropparna. Samlokalisering och samnyttjande prövas fortsatt.
- Verka för ett område där arena, annex och sporthallar är en naturlig del i omkringliggande stad, och inte blir solitära anläggningar
- Projekt av den här storleken ställer stora krav på höga ambitioner avseende ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Planering, byggnation och drift ska därför präglas av miljö, klimat och ekonomi, särskilt utifrån ett livscykelperspektiv.



1.3. Organisation

Övergripande programorganisation

För att svara mot det politiska uppdraget har en programorganisation under ledning från Stadsledningskontoret skapats. Programmet bedrivs av anpassad XLPM-metodik, för att säkerställa framdrift genom god och effektiv samordning av för ingående parter gemensamt arbete mot identifierade effektmål och nyttor. Respektive parts ansvar och arbetsuppgifter inklusive myndighetsutövning kvarstår oförändrat enligt gällande reglementen och ägardirektiv.

Inom den övergripande programorganisationen har ledningsgrupp, styrgrupp och direktorsgrupp bildats med deltagande från följande centrala aktörer:

- Stadsledningskontoret
- Stadsbyggnadsförvaltningen
- Exploateringsförvaltningen
- Idrotts- och föreningsförvaltningen
- Higab AB
- Got Event AB

Higabs organisation

Higab har i nära samverkan med den övergripande programorganisationen bedrivit ett förstudiearbete för att svara upp till sitt uppdrag. Parallellt med det arbetet har även Stadsbyggnadsförvaltningen bedrivit ett planarbete som omfattar ett planprogram för hela programområdet och två detaljplaner varav den södra detaljplanen omfattar Higabs planerade anläggningar.

Förstudiearbetet tog utgångspunkt i GotEvents behovsbeskrivning och har därefter genomförts i nära samarbete med GotEvent samt i dialog med Svenska Mässan och övriga nyckelintressenter.

PROJEKTGRUPP

I projektgruppen har följande deltagit:

- *Higab* – Jerker Westerberg, Stefan Knutsson, Anders Thulin, Hedvig Haraldsdotter
- *Got Event* – Tomas Tejland
- *White arkitekter* – Johan Lundin, Fredrik Källström, Jesper Källgren

Övriga konsulter och andra personers deltagande har skett efter behov och tema på möten.

KONSULTGRUPP

För att genomföra tekniska utredningar, utreda förutsättningar och möjligheter samt säkerställa förstudiens kvalitet har en konsultgrupp arbetat med uppdraget under ledning av White arkitekter:

- Arkitekt och generalkonsult - White arkitekter
- Arenaexpertis – Arup Sport & Stadia Design
- Geoteknik – Sweco
- Konstruktion – Sweco
- Trafik – Sweco
- Skyfall – Sweco
- Brand – Bengt Dahlgren AB
- Säkerhet – Bengt Dahlgren AB
- Installationssamordning – EFIP consulting AB
- VVS – Wickströms
- El – Elprokon
- Akustik – Brekke Strand
- Hållbarhet – White arkitekter
- Återbruk – White arkitekter
- Kalkyl – AFRY

ÖVRIGA KONSULTER SOM DELTAGIT I ARBETET MED FÖRSTUDIEN

- Riskhantering – Strability AB
- Hotelletablering – Annordia
- Målbildsarbete – A friendly advice
- Miljöinventering – Relement
- Fastighetsrättsligt stöd – Torkel Öste fastighetskonsulter AB

GOT EVENT

Övergripande referensgruppsmöten samt riktade möten kopplat till ex. logistik, evenemangens genomförande, food & beverage m.m.

- Tomas Tejland, Charlotta Lechtaler, Johan Nyth, Marcus Viberg, Jessica Albihn, Bo Djupström, Mikael Jansson, Lars Jedermark, Mikael Hamrin, Fredrik Scander, Jonas Fredö, Alexander Felten, Ebrahim Bojang.

- *Referensgrupper* - Avstämningar med verksamheten och nyckelintressenter för att bevaka arbetets framdrift
- *Gothenburg Horse Show* – Erika Olsson, Tomas Torgersen, Anders Hedenberg
- *Frölunda HC* – Mats Grauers, Christian Lechtaler, Karl Nordberg, Mikael Ström
- *LiveNation* – Bo Johansson

SVENSKA MÄSSAN

Svenska Mässan är en central aktör i området idag och i framtiden, en nära dialog har pågått under arbetet.

- Joachim Hult, Anna Tirén, Nicklas Höjer

HIGAB STYRGRUPP I FÖRSTUDIEN

- Per-Henrik Hartmann, Lina Lindquist, Fredrik Setterberg, Jerker Westerberg

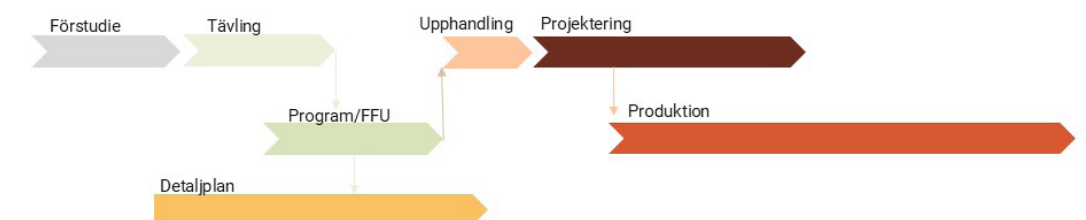
ÖVRIGA DELTAGARE I ARBETET FRÅN HIGAB

- Robert Schwartze, Hedvig Ahlstrand, Ida Lindgren, Katrine Knatteröd, Boel Melin

SAMORDNINGSGRUPP HIGAB OCH GOT EVENT

En samordningsgrupp bestående av representanter mellan Higab och Got Event har bestått av följande personer:

- Per-Henrik Hartmann - Higab
- Lina Lindquist - Higab
- Fredrik Setterberg - Higab
- Jerker Westerberg - Higab
- Lotta Nibell – Got Event
- Charlotta Lechtaler – Got Event
- Henrik Jutbring – Got Event
- Tomas Tejland – Got Event



Process framåt - Efter färdigställd förstudie tar en tävlingsprocess vid. Tävlingen påbörjas med en prekvalificering som därefter följs av tävlingsprocess och tillhörande utvärdering. Det vinnande tävlingsförslaget kommer att utvecklas i ett programarbete och parallellt bearbetas till att detaljplanen går ut på granskning. Ett förfrågningsunderlag tas fram inför upphandling av entreprenad och därefter sker fortsatt projektering och produktion.

Higab



1.4. Effektmål & nyttor

Ett antal effektmål har etablerats utifrån vad det gemensamma programmet ska uppnå, ur ett övergripande och långsiktigt perspektiv. Målen beskriver programmets önskade effekter – det vill säga varför något ska genomföras och den eller de effekter som förväntas uppstå av programmets samlade resultat.

Programmets nyttor är de fördelar eller positiva egenskaper som uppkommer då leveranser nyttjas av programmets intressenter. De programgemensamma utgångspunkterna i form av krav genom politiska beslut och övriga kriterier ska prägla arbetet inom programmets leveranser. Programmets leveranser är de faktiska åtgärder som görs i projekten för att uppnå nyttor och effektmål.

EVENEMANG

Målet är att stärka Göteborg som en attraktiv och hållbar destination. Inom evenemangssektorn strävar man efter att skapa förutsättningar för ökad besöksfrekvens och förbättrade besökarupplevelser, underlätta för arrangörer att välja Göteborg, främja elitidrott, och utveckla effektiva logistiklösningar samt möjliggöra miljö- och klimatsmarta evenemang.

STADSUTVECKLING

Ur ett stadsutvecklingsperspektiv siktar man på att skapa en attraktiv stadsmiljö genom en blandning av upplevelserika och trygga områden, tydliga stråk, effektiv hållbar mobilitet och attraktiva boendemiljöer. Det inkluderar utveckling av grönområden integrerade i stadsmiljön, skapande av en arkitektonisk förebild och tillgänglighet till olika funktioner.

FOLKHÄLSA

Folkhälsan prioriteras med målet att bidra till välmående göteborgare. Det innefattar främjande av fysisk aktivitet, breddidrott, föreningsliv, skolidrott samt erbjudande av möjligheter för rekreation, sociala möten och upplevelser för både boende och besökare.

TILLVÄXT

I syfte att bidra till hållbar ekonomisk utveckling fokuserar man på tillväxt. Det inkluderar skapandet av arbetstillfällen inom besöksnäringen, breddning av underlaget för handel och restauranger, stärkande av göteborgsregionens näringsliv genom attraktion av kompetens. Det omfattar också effektivt samnyttjande av ytor och funktioner genom integrering av arenor i stadsmiljön samt utveckling av långsiktigt hållbara och energieffektiva lösningar vid områdets utbyggnad och anläggningarnas uppförande, med fokus på drift och underhåll.

Evenemang

EFFEKTMÅL

Bidra till att stärka Göteborg som en attraktiv och hållbar destination

NYTTOR

- Skapa förutsättningar för fler besökare och bättre besökarupplevelser
- Skapa bättre förutsättningar för arrangörer att välja Göteborg i syfte att skapa ett attraktivare och breddat evenemangsutbud
- Skapa bättre förutsättningar för elitidrott och tävlingsverksamhet
- Skapa integrerade och effektiva logistiklösningar för gods och besökare
- Skapa förutsättningar för att leverera miljö- och klimatsmarta evenemang

Stadsutveckling

EFFEKTMÅL

Skapa en attraktiv stadsmiljö för både besökare, boende och verksamma

NYTTOR

- Skapa en upplevelserik, blandad och trygg stadsmiljö lustfylld att gå, mötas och vistas i där evenemangen är en naturlig del
- Skapa tydliga och gena stråk inom och till angränsande stadsdelar för att överbrygga barriärer och skapa en sammanhållen stad
- Skapa effektiva lösningar för hållbar mobilitet som ger fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer tydlig prioritet
- Skapa en nära stadsdel med goda boendemiljöer som lockar olika målgrupper att vilja leva och bo i området
- Skapa och utveckla det blågröna stråket samt utveckla parkmiljöer och andra gröna kvaliteter, väl integrerade i stadsmiljön som även tillgodoser behov i omgivande stadsdelar
- Skapa ett väl gestaltat område som blir en modig arkitektonisk förebild i syfte att bidra till stadens attraktivitet och identitet
- Skapa tillgång till viss samhällsservice inom området som även kan tillgodose visst behov i omgivande stadsdelar

Folkhälsa

EFFEKTMÅL

Bidrar till mer välmående göteborgare

NYTTOR

- Skapa goda förutsättningar för fysisk aktivitet för allmänheten
- Skapa goda möjligheter för breddidrott
- Skapa goda möjligheter till föreningsliv och föreningsidrott
- Skapa goda förutsättningar för skolidrott
- Skapa goda möjligheter för rekreation, sociala möten och upplevelser för allmänheten, både boende och besökare

Tillväxt

EFFEKTMÅL

Bidra till en hållbar ekonomisk utveckling för Göteborg och dess näringsliv

NYTTOR

- Skapa fler arbetstillfällen inom besöksnäringen
- Skapa bredare underlag för handel, resturanger och andra verksamheter
- Stärka göteborgsregionens näringsliv och företagsklimat genom att locka kompetens och attrahera talang
- Skapa effektivt samnyttjande av ytor och funktioner genom att integrera arenorna i stadsmiljön
- Skapa långsiktigt hållbara och energieffektiva lösningar i samband med utbyggnaden av området och uppförandet av anläggningarna, även ur ett drifts- och underhållsperspektiv

1.5. Stadsutveckling i området

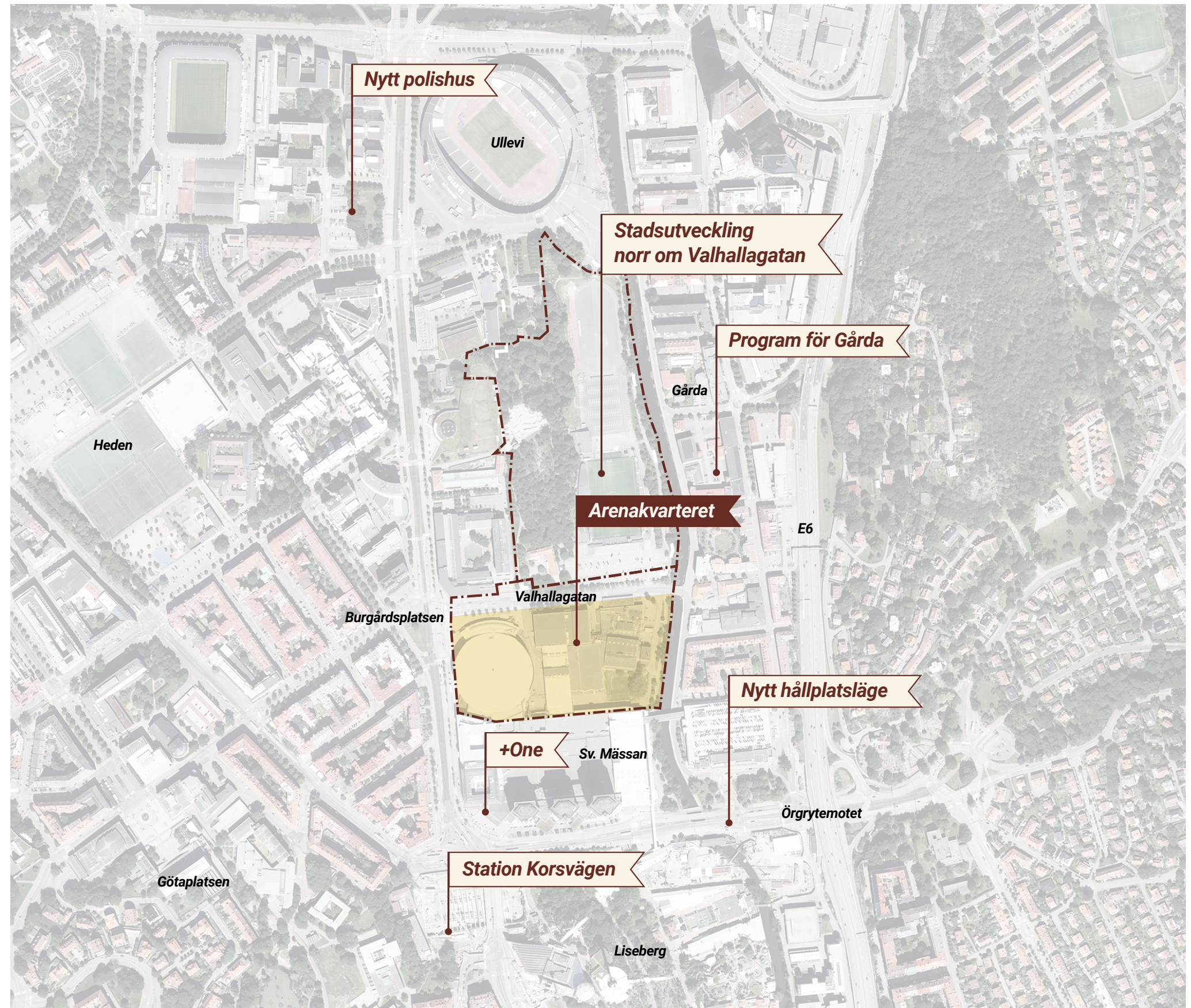
Parallellt med detta förstudiearbete pågår arbete med ett övergripande planprogram som delas upp i två detaljplaner. Detaljplanerna avgränsas av den korsande Valhallagatan. Detaljplanen söder om Valhallagatan omfattar Arenakvarteret och detaljplanen norr om Valhallagatan omfattar stadens nya Centralbad och annan blandstad. I närområdet, men utanför de aktuella detaljplanerna, pågår dessutom flera andra projekt som på olika sätt påverkar förutsättningarna för Arenakvarteret. Här nedan nämns ett urval av dessa planer.

Vid Korsvägen pågår arbetet med den nya underjordiska tågstationen och strax intill planeras Svenska Mässan sitt fjärde hotelltorn +One.

Örgrytemotet ska återställas till ett komplett trafikmot och en ny kollektivtrafikhållplats etableras söder om Focushuset.

Hela Södra Gårda är föremål för ett planprogram som ska utreda framtida innehåll och utvecklingspotential för området.

Skånegatan skall utvecklas och bland annat ska kapaciteten för gående och cyklister förbättras. Samtidigt planeras en stor utbyggnad med nya lokaler för Polisen.



Pågående planering i närområdet

1.6. Området idag

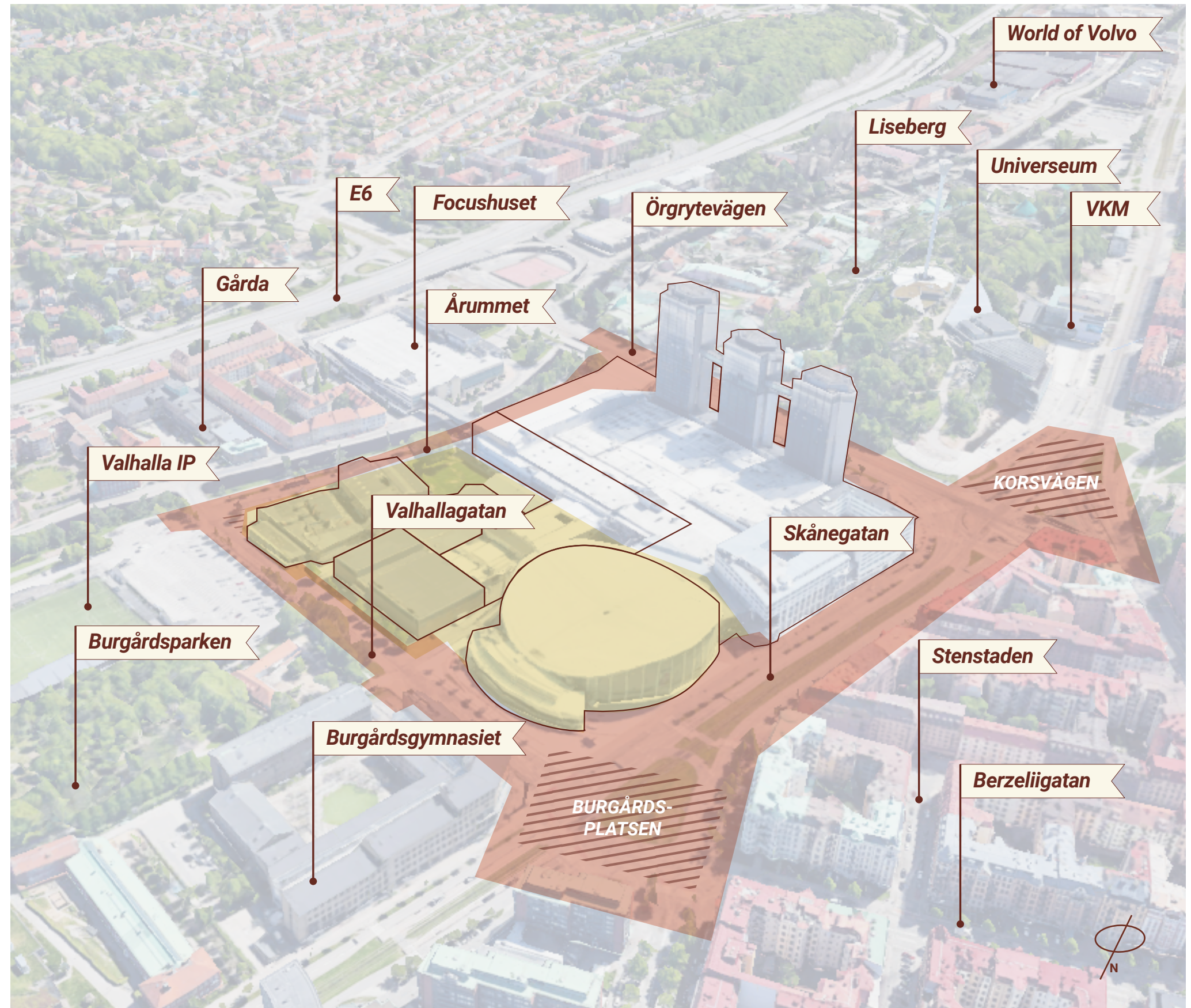
Den aktuella tomten söder om Valhallagatan ligger centralt belägen mitt i Evenemangsområdet och delar kvarter, vägg i vägg, med Svenska Mässan och Gothia Towers befintliga mäss-, konferens- och hotellanläggningar.

Kvarteret avgränsas i norr av Valhallagatan, i väster av Skånegatan, i söder av Örgrytevägen och i öster av Mölndalsån med Åvägen på sin östra sida. I korsningen mellan Skånegatan och Örgrytevägen ligger Korsvägen som är en av Göteborgs mest frekventerade bytespunkter för kollektivtrafiken. Station Korsvägen kommer att kompletteras med en underjordisk järnvägsstation längs den nya Västlänken.

Längre norrut i korsningen mellan Skånegatan och Valhallagatan ligger Burgårdsplatsen med ytterligare hållplatslägen för kollektivtrafiken och där Berzeliigatan med kopplingen upp till Götaplatsen ansluter.

Norr om kvarteret finns Burgårdsparken. Mellan Burgårdsparken och Mölndalsån ligger idag Valhalla IP som är en välutnyttjad konstgräsplan med läktare.

Söder om kvarteret ligger nöjesparken Liseberg, Universeum, Världskulturmuseet, det kommande äventyrsbadet Oceana samt det nyöppnade museet World of Volvo.



Omkringliggande stadsrum

1.7. Befintliga anläggningar

Det kommande arenakvarterets fotavtryck rymmer idag flertalet funktioner och anläggningar som alla skall ges nya lokaliseringar, inom eller utanför kvarteret. De huvudsakliga av dessa är listade nedan.

SCANDINAVIUM

Scandinavium är Göteborgs största inomhusarena för hockey och konserter, med plats för 12 044 sittande åskådare. Här har Frölunda HC sin hemvist.

VALHALLABADET

Göteborgs nuvarande centralbad med en 25-metersbassäng som byggdes 1953 och en nyare del med en 50-metersbassäng

VALHALLA SPORT

I två plan ryms tre stora hallar för multiidrott, såväl som omklädningsrum och supportfunktioner för Valhallabadet.

B-PLATTAN

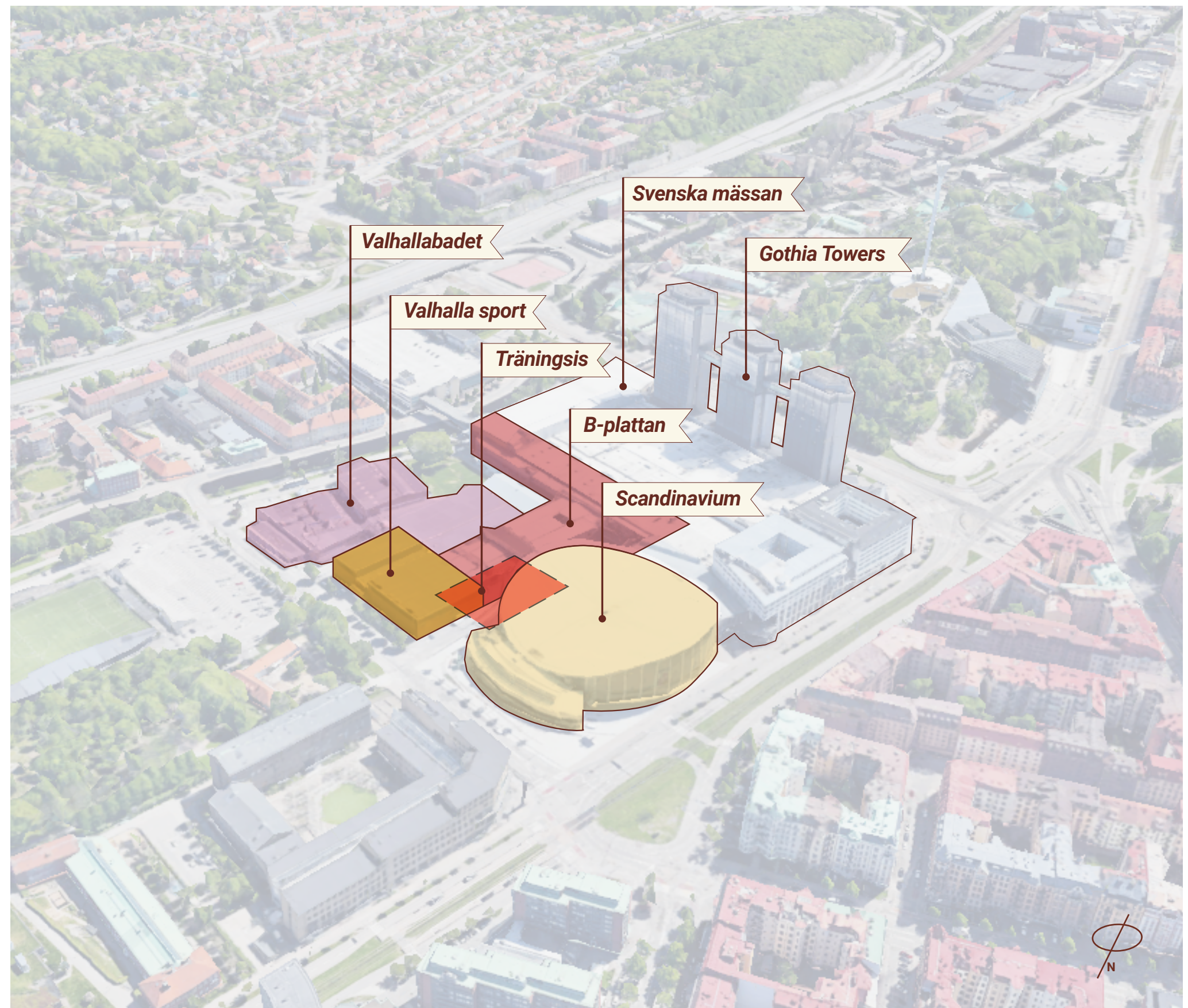
På B-plattan har Svenska Mässan idag sina ytor för godsranering, med utfart mot Valhallagatan. På taket finns en kylanläggning.

TRÄNINGIS

Under B-plattan finns en fullstor träningsis som används för träning och för uppvärmning inför ishockeymatcher i Scandinavium.

SVENSKA MÄSSAN & GOTHIA TOWERS

Svenska Mässan är norra Europas största mässanläggning och står värd för bland annat Nordens största bokmessa varje år. Till mässan hör hotellet Gothia Towers med ca 1 200 rum.



Arenakvarteret - Nuläge

1.8. Platsens historia

Arenakvarterets historia tar sin början för över 100 år sedan och har sedan dess varit en plats för idrott, sport och evenemang.

1915

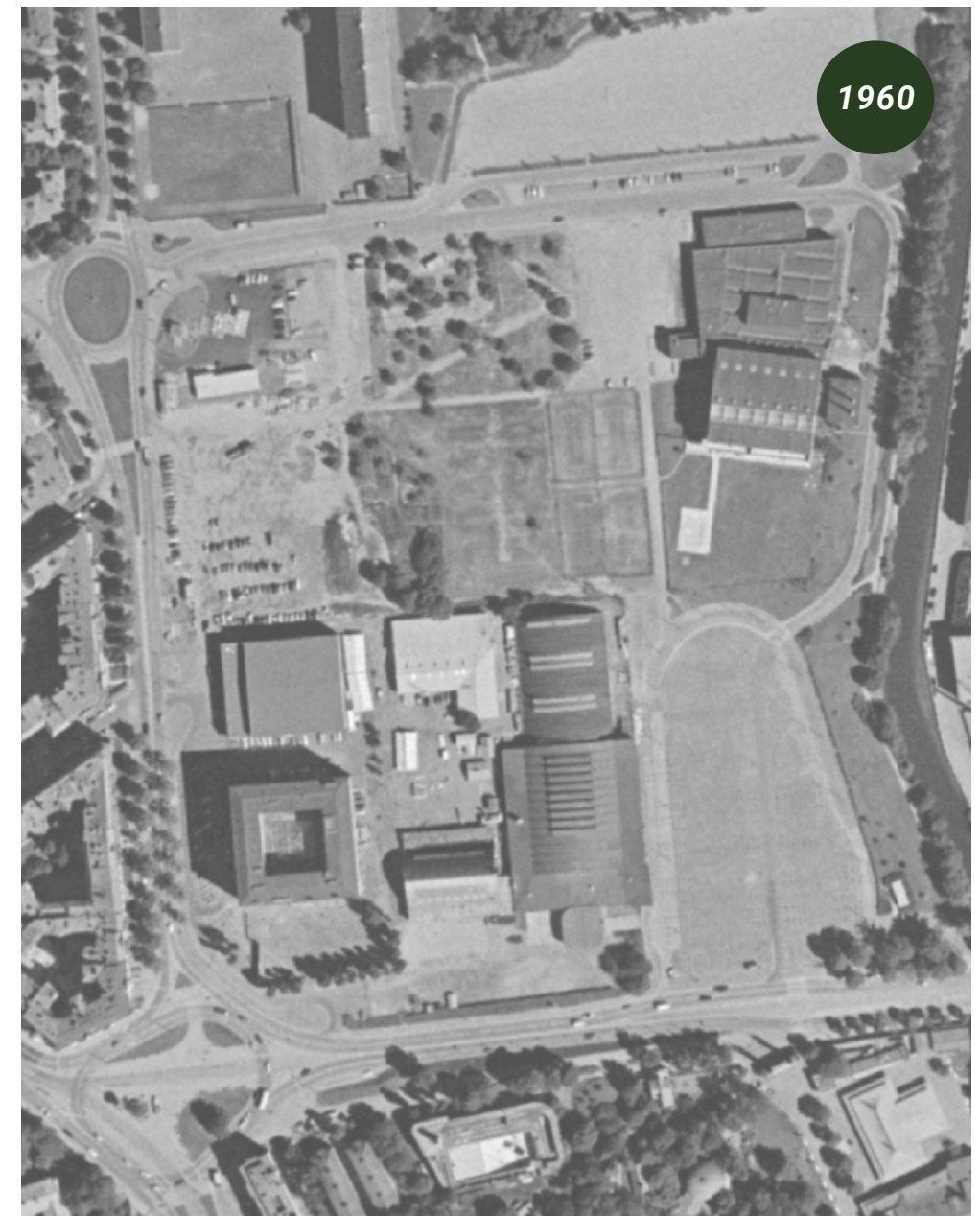
För att högtidlighålla stadens 300-årsminne initierade man år 1915 planering av en jubileumsutställning.

1923

Jubileumsutställningen invigdes den 8 maj 1923 av kung Gustaf V. Den omfattade stora delar av Göteborg och ett flertal av stadens mest välkända institutioner uppfördes till utställningen - Göteborgs konstmuseum, Göteborgs botaniska trädgård, Slottskogsvallen, Liseberg och Svenska Mässan.

1948

1948 avgjordes arkitekttävlingen om det som avsågs bli Göteborgs första badhus av internationell klass. Tävlingsens segrare var Nils Olsson, som även mottog Sveriges hittills enda OS-medalj för arkitektur, vid OS i London 1948. Efter hans död slutfördes arbetet av Gustaf Samuelsson och 1956 stod Valhallabadet klart.



1.8. Platsens historia

1971

Scandinavium, som byggdes med visionen att bli Nordens största centrum för kultur, näringsliv och idrott, invigdes. Kapaciteten var 12 044 platser vid ishockeymatch. Poul Hultberg var arkitekt och den sadelformade takkonstruktionen i betong och stålvarar var banbrytande.

1985-87

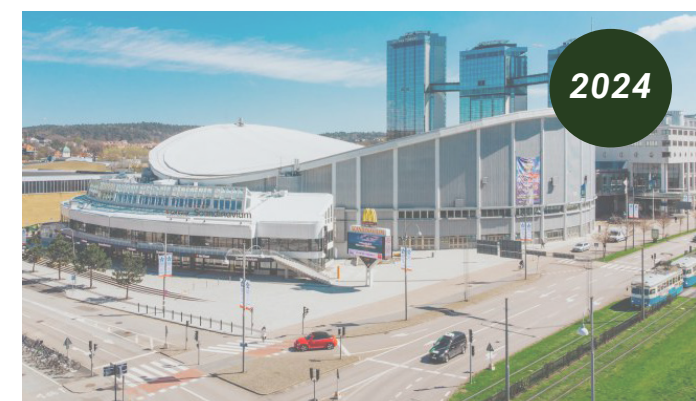
Tomten förtätades med en ny 50-metersbassäng till Valhallabadet, en ny ishall samt B-plattan, en logistikyta för Svenska Mässan.

1991

Ny entré till Scandinavium uppfördes.

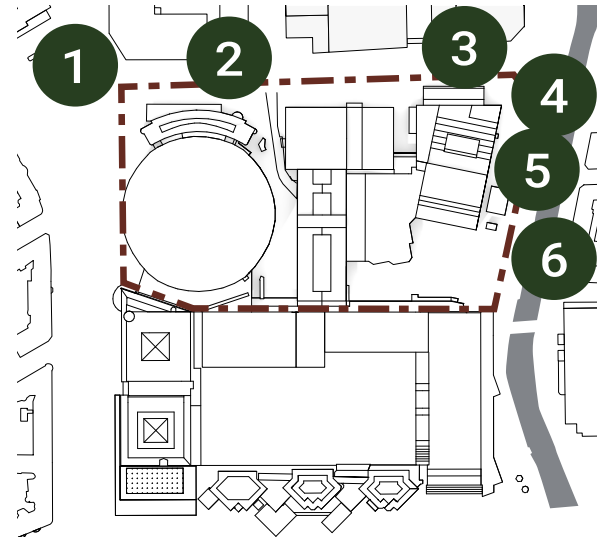
2016

Scandinavium byggdes ut med ny restaurang och byggnadens orangea färg ersattes med en grå kulör.



1.9. Platsen idag

Arenakvarteret idag präglas av stora utomhusytor med mycket plats för trafik. Bebyggelsen är låg och indragen från rörelsestråken på gatan. Kvarteret upplevs som storskaligt och öde på kvällstid utanför evenemangstid. Öster om arenakvarteret löper ett grönt stråk längs Mölndalsån. Årummet är ett väl använt cykelstråk.



1. Från Burgårdsplatsen
2. Valhallagatan
3. Från Sven Rydells plats
4. Från Åstråket mot norr
5. Mot Valhallabadet
6. Från Åstråket mot söder



1.10. Kulturmiljö

De befintliga byggnaderna i kvarteret söder om Valhallagatan har utpekats som särskilt kulturhistoriskt värdefulla. Anläggningarna - bad, sporthallar och arena är framtagna som en helhet i det förslag som vann arkitekttävlingen för nytt bad- och idrottshus 1948. Arkitekten var Nils Olsson och förslaget, med motto ”3 ronden”, omfattade badhus, sporthallar, inomhusarena och utomhusytor för rekreation. Juryn beskrev att förslaget ”uppvisar en väl balanserad gruppering av byggnadsmassorna med en markerad tyngdpunkt i stora tävlingshallen.” Ritningarna belönades även med en bronsmedalj i arkitektur vid OS i London 1948.

Kommunen tvekade dock inför den stora investeringen, som beräknades till nästan 13,5 miljoner för de tre anläggningarna tillsammans. Samtidigt var Göteborgs stad då, liksom nu, i behov att ett nytt centralbad och det beslutades därför att Valhallabadet skulle uppföras först för att uppföra arena och sporthallar i senare etapper. Därmed togs först spadtaget för Valhallabadet 1953, Nils Olsson fick dock inte möjligheten att uppleva detta då arkitekten avled 1951. Valhalla Sporthallar invigdes 1967 och Scandinavium först 1971, båda anläggningarna färdigställdes med Poul Hultberg som arkitekt. Särskilt Valhallabadet och Scandinavium bedöms besitta stora kulturhistoriska värden. Anläggningarna speglar tillsammans en tid då folkhälsa och idrott blev viktiga pusselbitar både i människornas sociala liv samt i vardagen.

VALHALLABADET

Valhallabadet invigdes 1956 med en 25-metersbassäng och uteytor, 1967 kompletterades badet på utsidan med en 50-metersbassäng som byggdes in 1987. Originalbyggnaden med 25-metersbassängen bedöms inneha de största kulturhistoriska värdena.

Badet uppfördes enligt de demokratiska värderingar som präglade folkhemsrörelsen, bland annat var badet unikt då besökarna inte delades in i klasser. Badet byggdes även med förutsättningen att vara en plats att för ungänge på fritiden och inte bara en lokal för kroppshygien. Valhallabadet bedöms som en kulturhistoriskt mycket värdefull anläggning ur både ett lokalt som ett nationellt perspektiv. Byggnaden är en välbevarad representant för det svenska folkhemmet och synliggör efterkrigstidens samhällsvärderingar där umgänge, fritid och rekreation värdesattes. Det är även en byggnad med särskilt omsorgsfullt utformade detaljer och specialbyggda möbler, en omsorg som sällan återfinns i byggnader för vardagsliv.

Speciellt för badet är även att man hade ett etablerat samarbete mellan arkitekt och konstnärer. Detta resulterat i konstnärlig utsmyckning genom hela byggnaden samt stora estetiska och upplevelsemässiga värden. Särskilt värdefull är Nils Wedels mosaik som pryder två väggar i bassängrummet.

SCANDINAVIUM

Efter en över 20 år lång arenadebatt togs det första spadtaget för Scandinavium 1969. Nils Olssons tävlingsförslag reviderades för att möta ishockeyns krav och för att sänka investeringskostnaden. Bland annat byttes den föreslagna glasfasaden till orange korrugerad plåt. Taket som i tävlingsförslaget planerades utföras som ett välvt tak projekterades istället till ett så kallat hängtak som resulterade i den dubbelkrökta formen. Formen vilken idag är signifikant för Scandinaviums siluett. Hängtaget möjliggjordes med en innovativ och avancerad konstruktionslösning som är den enda av sitt slag i Sverige, och i övriga världen finns endast ett fåtal liknande byggnader. Arenan har byggts om och förändrats under årens lopp, den tidigare fristående byggnaden har kringbyggts med bland annat logistiklösning och entré till Svenska Mässan. Likväl har en ny entré och restaurang tillkommit samt den orangea färgen bytts ut mot grå.

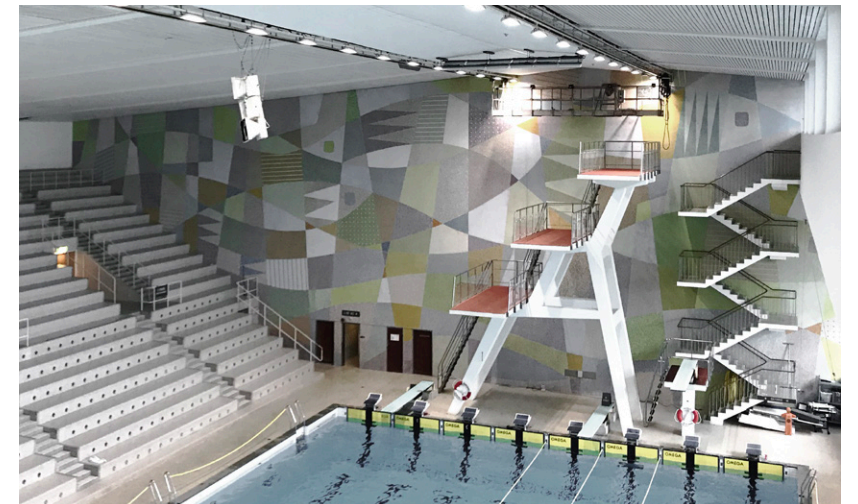
Scandinavium speglar en tid då efterfrågan på underhållning ökade och då idrott fick en allt större social betydelse likväl som en tid då ingenjörskonsten gjorde stora framsteg. Den minner även om tider med ekonomisk tillväxt och en tid då Göteborg växte som stad. Scandinavium är även en arena som är full av minnen och upplevelser för göteborgare som svenskar och internationella besökare. Byggnaden har även ett stort värde som en representant för staden och som del i Göteborgs siluett och stadsbild med sin särskiljande takkonstruktion.

OMGIVNINGEN

Omkring arenakvarteret återfinns olika miljöer med kulturhistoriskt värde. I planprogrammets norra del återfinns Stora Katrinelunds Landeri som är byggnadsminnesmärkt och ingår i riksintresset för kulturmiljövården. Byggnaderna bedöms vara uppförda under 1600- och 1700-tal och är ett av Göteborgs bäst bevarade landerier. Särskilt karaktäristiskt för landeriet är grönskan omkring byggnaderna vilken kopplar an till Burgårdsparken.

Gårda, öster om programområdet, ingår i riksintresse för kulturmiljövården. Stadsdelen präglas av en lägre, varierande byggnadsskala som härrör ur den tidiga fabriksstaden vilken växte fram här i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. De tidigare fabrikerna är placerade närmast ån då vattnet nyttjades för transport till hamnen. Längre in i Gårda återfinns de tidigare arbetarbostäderna och landshövdingehus.

Väster om programområdet återfinns Lorensberg med en förlängning av Göteborgs Stenstad som tillhör riksintresset för kulturmiljö. Stenstaden som uppfördes från slutet av 1800-talet har en tät kvartersstruktur. Här är uttrycket sammanhållet med liknande materialval, proportioner och utformning.



Nils Wedels mosaikvägg, Valhallabadet



Detalj från mosaikvägg, Valhallabadet

Med hänsyn till nuvarande läget på byggnads- och arbetsmarknaden torde utsikterna att erhålla byggnadstillstånd för hela den planerade anläggningen vara ytterst små för att icke säga obefintliga under den närmaste tiden. Oavsett byggnadstillståndsfrågan kan väl också ifrågasättas huruvida staden av ekonomiska skäl ser sig i stånd att på en gång realisera en anläggning av ifrågavarande storlek. Ur sistnämnda synpunkt synes anläggningens utförande i etapper vara att förordas, så mycket mer som enligt beredningens uppfattning byggnadstillstånd bör kunna erhållas för den del av anläggningen, som måste anses av behovet mest påkallad, nämligen själva badhusanläggningen. Även om stort behov föreligger av lokaler för inomhusidrott, torde någon tvekan icke kunna råda därom, att det behov som i första hand måste tillgodoses, är behovet av en fullt modern och tidsenlig badanläggning med bl. a. tränings- och tävlingsmöjligheter för simsportens utövare, vilka möjligheter som bekant f. n. saknas här i staden. Beredningen anser därför,

Utdrag ut Göteborgs stadsfullmäktige 1948, nr 278

1.11. Behovsbeskrivning

Arbetet med förstudien utgår från den behovsbeskrivning med tillhörande bilagor som är framarbetad av Got Event. Behovsbeskrivningen baseras på flera delar. Bland annat från ett antal branschtrender.

HÅLLBARHET

Kraven på ett hållbart tänkande i både byggande, drift och verksamhet är högaktuell. 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

Evenemangen ökar kraven på flexibilitet och allt snabbare omställningar. Olika typer och storlekar på evenemang ska kunna genomföras, i vissa fall parallellt. Konsert- och showproduktion 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.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

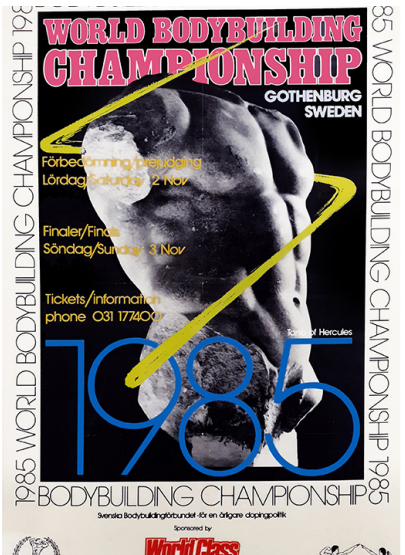
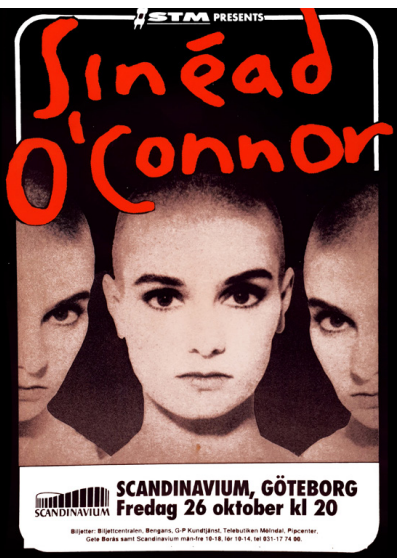
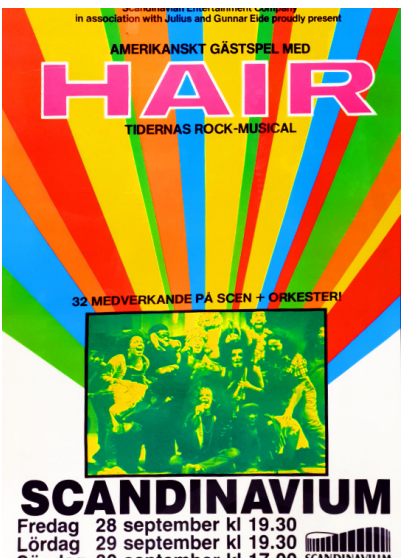
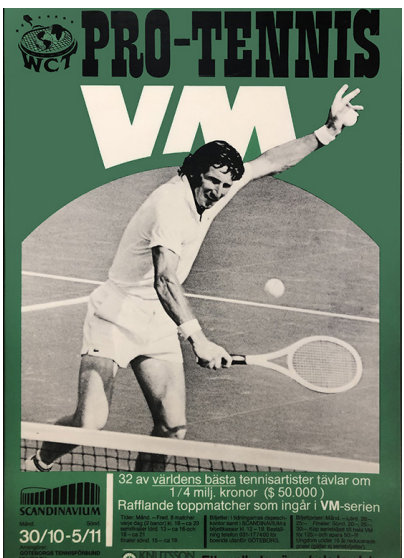
Olika händelser i omvärlden (t.ex. attentat, pandemi, läktarvåld) ökar kraven på säkra och trygga evenemang. Krav på tillräckliga foajéytor för publik och yttre ytor för flexibilitet, zonering, avstånd etc. är ett exempel.

HELHETSUPPLEVELSE - KOMFORT - MAT- & DRYCK

Evenemang konkurrerar om publik med tv-upplevelser, speciellt sportevenemang. Det kräver fokus på digital teknik som LED-system och skärmar, uppkopplingshastighet, ljudsystem etc. Behov av hög komfort, kvalitet och större ytor ökar. Mat- och dryckutbud måste ha hög kvalitet och variation inom alla prissegment. Köbildning för publik ska minimeras.

Behovsbeskrivningen innehåller många delar, bland annat krav och önskade funktioner samt utformning avseende följande parametrar:

- Publikkapacitet läktare
- Publikkapacitet arenagolv
- Nedskalning av arenarum
- Fri höjd över arenagolv
- Upphångningslast
- Logistik – inlast/utlast
- Arenateknik och digitalisering
- Arrangörsområde och lokaler
- Premiumplatser och hospitality
- Publika kiosker, barer och restauranger
- Arenafunktioner icke evenemangsdagar
- Yttre område runt arenan



Eventaffischering genom åren. Bildkälla: Got Event

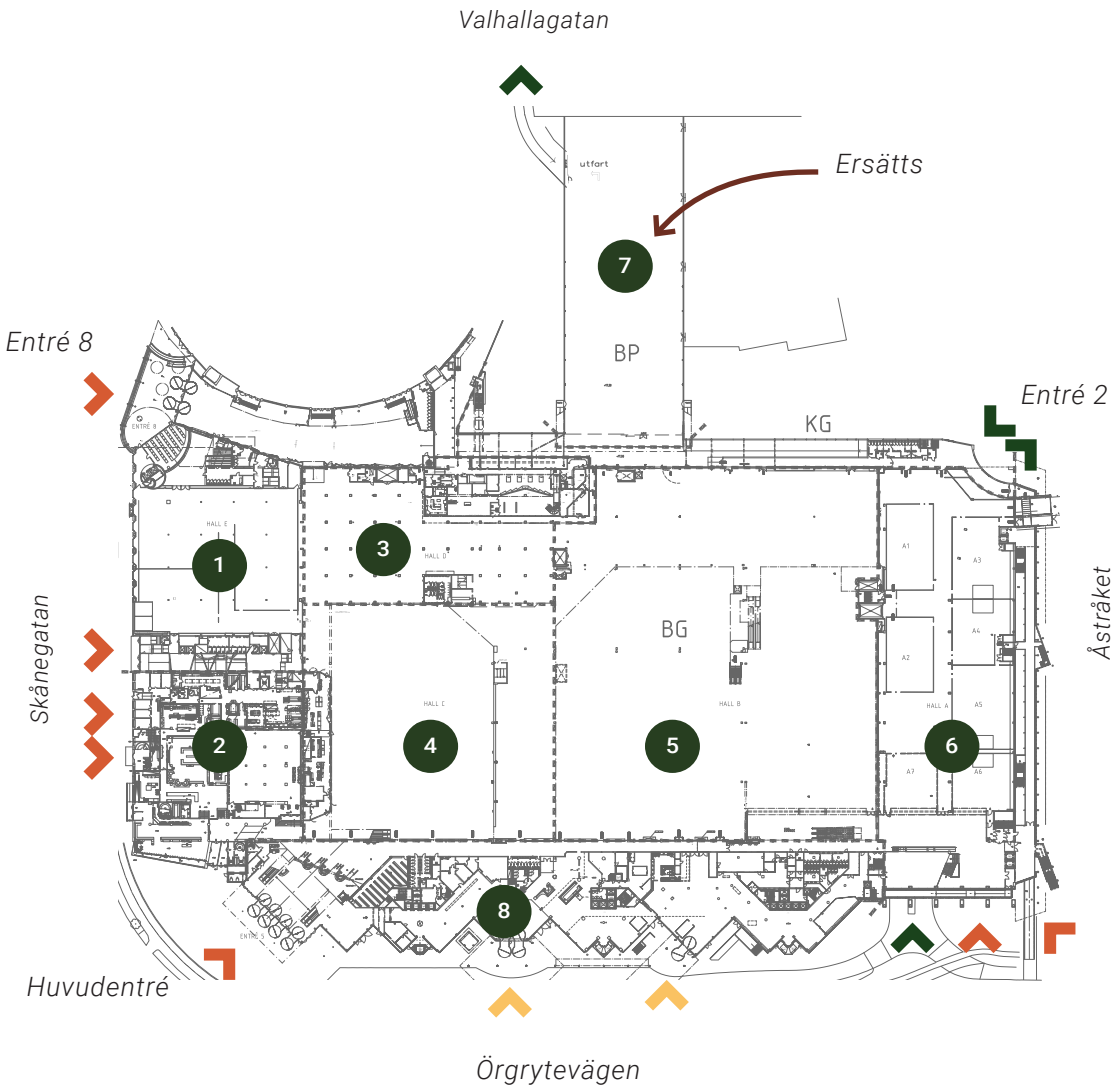
1.12. Svenska mässans behov av expansion

Svenska Mässan grundades 1918 med syfte att främja näringslivets intressen. De driver idag mässor, möten, hotell, restauranger och spa i egen regi. Svenska Mässan Gothia Towers ägs av Svenska Mässan Stiftelse, en ekonomiskt fristående stiftelse med uppdrag att främja näringslivet. Allt överskott från verksamheten återinvesteras in i mötesplatsen. Många olika evenemang arrangeras så som internationella mässor och kongresser, mindre företagsmöten och utbildningar. Ca 800 personer sysselsätts och Svenska Mässans egen bedömning är att verksamheten idag genererar årliga besöksnäringseffekter på tre miljarder kronor till Göteborg.

Det finns flera exempel där Got Event och Svenska Mässan samarbetat genom åren, det mest återkommande evenemanget är Gothenburg Horse Show där besökare rör sig sömlöst mellan hästtävlingar i Scandinavium och Eurohorse i Svenska Mässan.

Svenska Mässan är en viktig aktör i kvarteret och deras behov pekas särskilt ut i uppdraget från politiken:

- Samverka med Svenska Mässan och få en optimal utformning av arenaanläggningen samt samverka med berörda idrottsaktörer samt större och mindre kulturarrangörer rörande arena, annex och sporthallar.
- Hitta en gemensam logistiklösning med Svenska Mässan genom integration och planering av området som helhet, inklusive en fortsatt dialog kring Svenska Mässans potentiella expansionsyta.

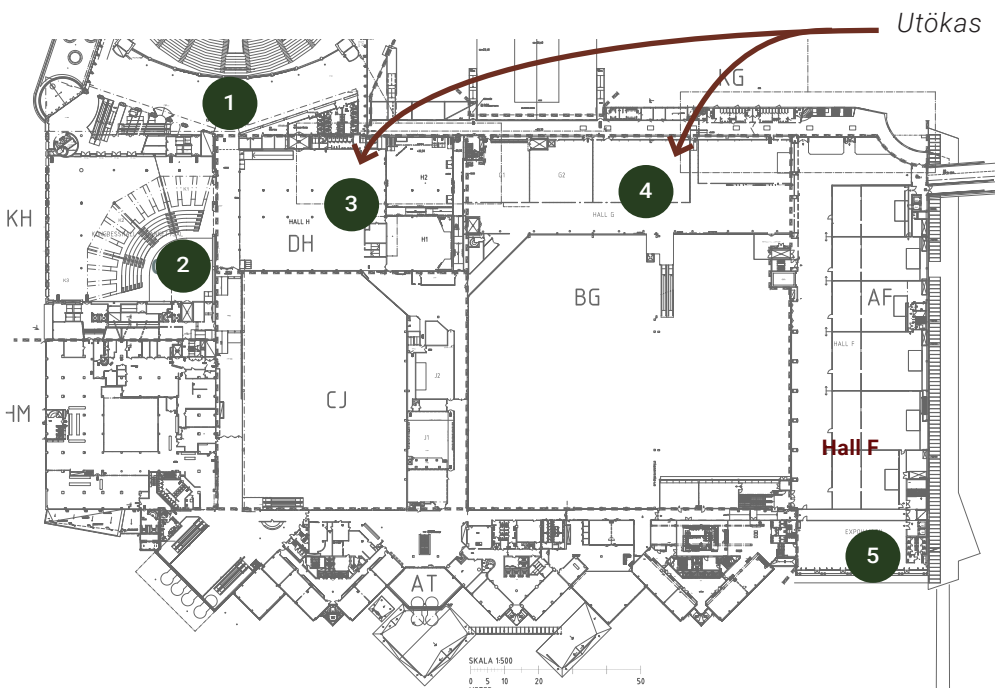


"MÄSSGOLVET",
BEFINTLIG PLAN 1, +7.3

1. Hall E / Kongresshuset
2. Högmässan
3. Hall D
4. Hall C
5. Hall B
6. Hall A
7. B-plattan
8. Hotell Gothia Towers

ENTRÉER

- ◀ Besökare
- ◀ Hotell
- ◀ Gods



KONFERENSPLAN,
BEFINTLIG PLAN 2, +12.3-13.3

1. Kongressfoajén
2. Kongresshall
3. Hall H
4. Hall G
5. Expohallen



1.13. Exempelarenor

Inom arbetet med Förstudien har ett antal studiebesök av jämförbara anläggningar genomförts. Nedan listas exempel på de parametrar som har studerats med ambitionen att benchmarka i omvärlden.

GENERELLT

- Gestaltning (Landmärke och anpassning)
- Stadsintegrering (Levande bottenvåningar och stadsliv. Publika platser. Kvaliteter och persontäthet)

SYNERGIER

- Övrig verksamhet i området
- Typ av evenemang och möjlighet till omställning / flexibilitet
- FOH (Front of House / Publika delar)

KOMMERSIELLT INNEHÅLL

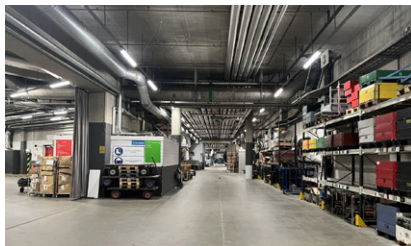
- Kopplingar och innehåll.
- FOB (Food & Beverage / Mat & dryck) / Utbud och typ
- Premium & segmentering
- "Hospitality"
- Gradängkonfigurationer
- Typer och utformning
- Foajéytor
- Trappor, hissar och flöden / kommunikation
- BOH (Back of House / Support och logistik)
- Utvändiga ytor
- Uppställning och trafik

LOGISTIK

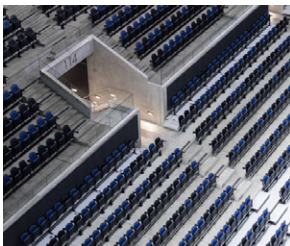
- Inlastning, lager och service
- Typ, placering och utformning
- Tekniska system och konstruktion
- Säkerhet, övervakning och placering
- Intern kommunikation
- Anställda och sophantering
- Delade funktioner
- Omställning och storlek

TRENDER

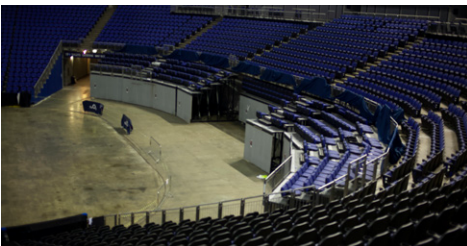
- Hållbarhet
- Flexibilitet och omställning
- Säkerhet och trygghet
- Helhetsupplevelse - komfort - mat & dryck



Globen - Inlastning



Royal Arena - Läktare



O2 arena - Gradänglösningar



Tele2 arena - Premium



Litle Ceasars - Foajé och handel



Nokia - Övriga utrymmen



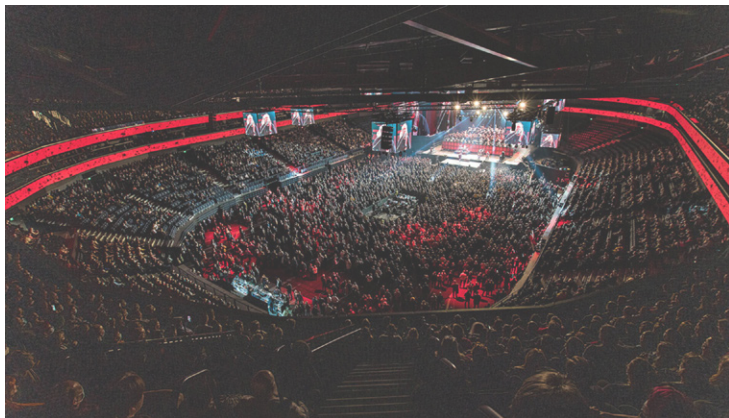
O2 - Kommunikation



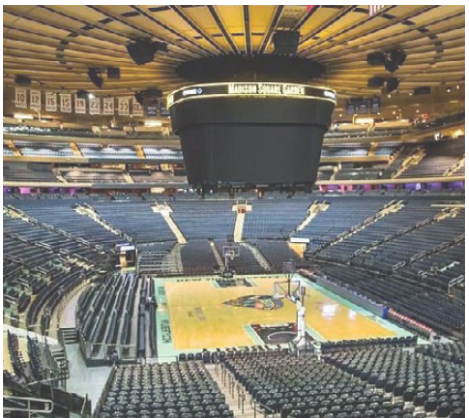
Copper Box - Sport



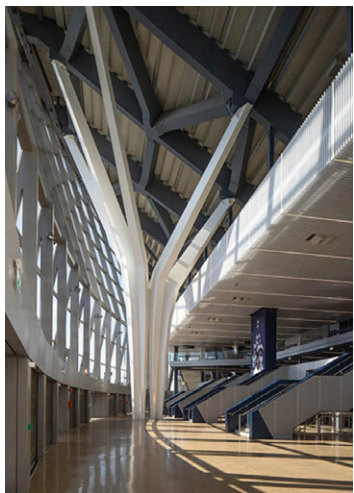
Chase Arena - Biljettsegmentering



Nokia - Konsert



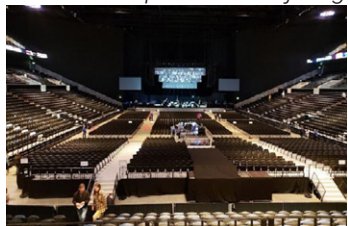
Madison Square Garden - Omställning



Tottenham - Konstruktion



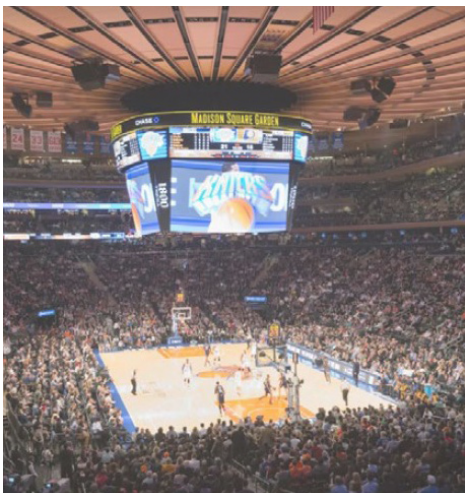
Madison Sq. G - Försäljning



Royal Arena - Flexibilitet



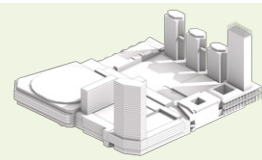
Madison Square Garden - Utvändiga ytbehov



Madison Square Garden - Omställning

2. Förslaget

Här sammanfattas slutsatserna i de utredningar som gjorts avseende placering och dimensionering av projektets ingående delar. Dessutom redovisas hur dessa tillsammans bildar en helhet och vilka samband och synergier som uppstår på både stadsbyggnadsnivå och inom själva Arenakvarteret.



2.1.1. Analys av tomt och arenafunktioner

Uppdraget omfattar ett antal utrymmeskrävande funktioner på en begränsad yta. Läget i staden och målsättningen att försöka undvika avbrott för befintliga verksamheter ger ramar som styr dispositionen av tomten. Olika orientering av byggnader och deras innehåll har prövats och utvärderats under processens gång. Av de olika programfunktionerna är det ersättningsarenan för Scandinavium som särskiljer sig i jämförelse när det gäller ytbehov och styrande krav avseende flöden och logistik.

Mellan de nya anläggningarna och Svenska Mässans befintliga lokaler etableras en centralt placerad servande "ryggrad" genom kvarteret som bland annat hanterar in- och utlastning. Här kan även besökare röra sig neutralt mellan Skånegatan i väster och stråket längs Mölndalsån i öster.

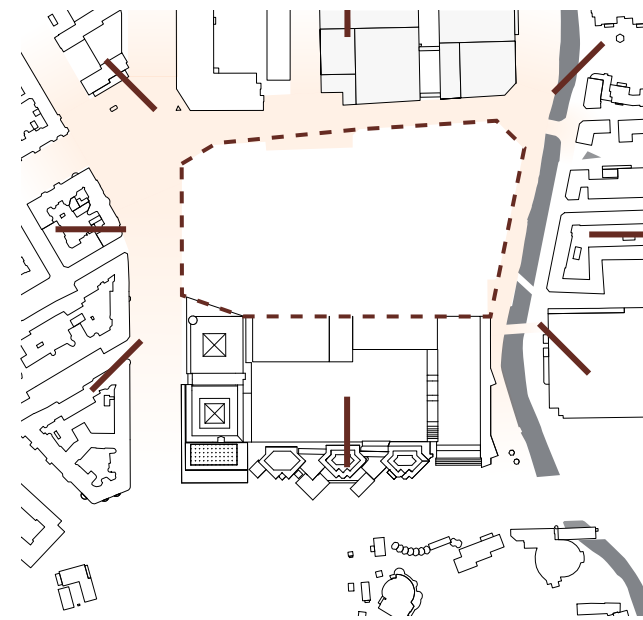
Arenans fotavtryck styrs i huvudsak av tre parametrar. Det handlar om placeringen på tomten, orientering i relation till omgivande funktioner samt fysiska mått i byggnadskroppen. Placeringen på tomten ges av det politiska inriktningsbeslut som syftar till att nuvarande Scandinavium ska kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet tills ersättningsarenan står färdig. Orienteringen styrs av önskade lägen för entréer, samnyttjande av funktioner med multiarenan Annexet och samordning av inlastning med Svenska Mässan.

Annexet kan byggas efter att Scandinavium demonterats och har samma behov som Arenan av entréläge mot norr och en delad inlastningsfunktion i söder. Valhallagatan omvandlas från en bilorienterad gata till en plats som kan stötta och anpassas till kvarterets evenemang. Arenatorget mitt på Valhallagatan blir huvudsaklig entré och adress till arenorna.

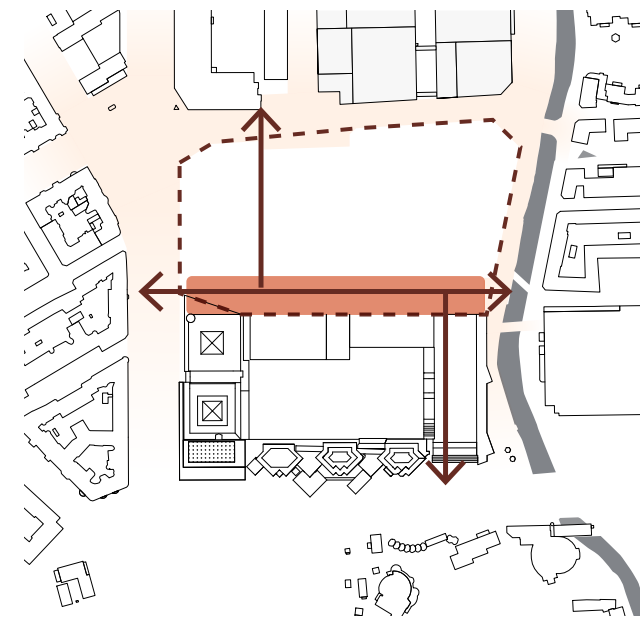
Utrymmet på allmän plats mellan arenorna och det nya Centralbadet norr om Valhallagatan är begränsat och därför kompletteras det yttre arenatorget med ett Inre Arenatorget för att hantera besöksflöden vid in- och utrymning. Inre Arenatorget utgör mellanrummet mellan Arenan och Annexet och är ett gemensamt multifunktionellt entrérum. Ovanpå Arenan och Inre Arenatorget planeras ett hotell. Tillsammans med övriga kommersiella ytor i gatuplan som bidrar med besökare till kvarteret även mellan evenemangen, tillför hotellet även en nattbefolkning i kvarteret.

Svenska Mässans nya utställningsyta placeras logiskt i direkt anslutning till befintliga entré 8 vid Skånegatan och ramar in med en krans av övrig blandstadsbebyggelse i form av kontor eller bostäder.

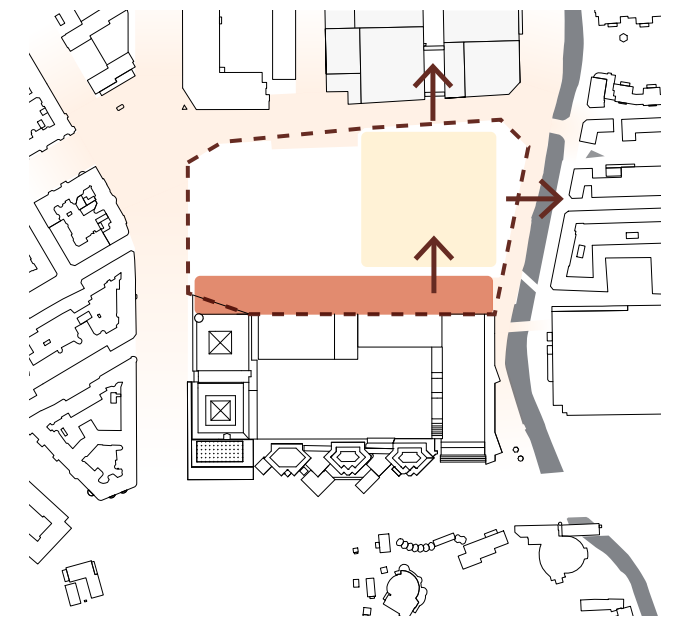
- Blandstad & Svenska mässans expansion
- Ersättare till Lisebergshallen & träningsrink
- Entré & hotell
- Logistik
- Ny arena



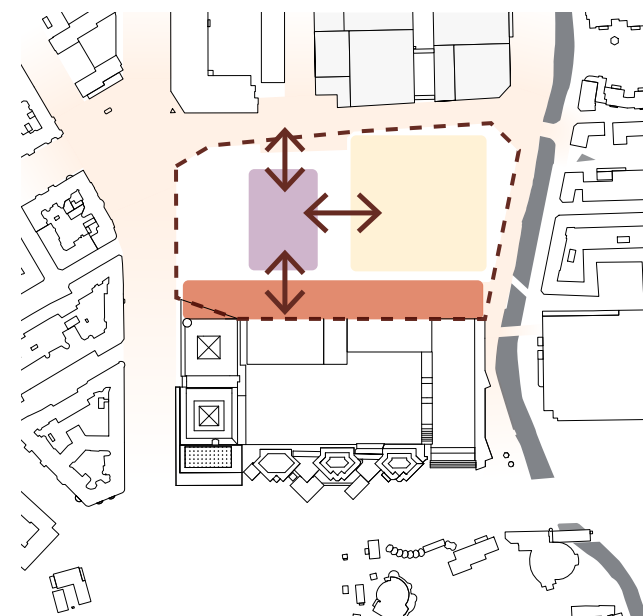
1 Tomten definieras av Skånegatan i väster, Valhallagatan i norr och Sven Rydells gata längs Mölndalsån i öster. I söder ligger Svenska Mässan som närmaste granne. Mitt i centrala Göteborg.



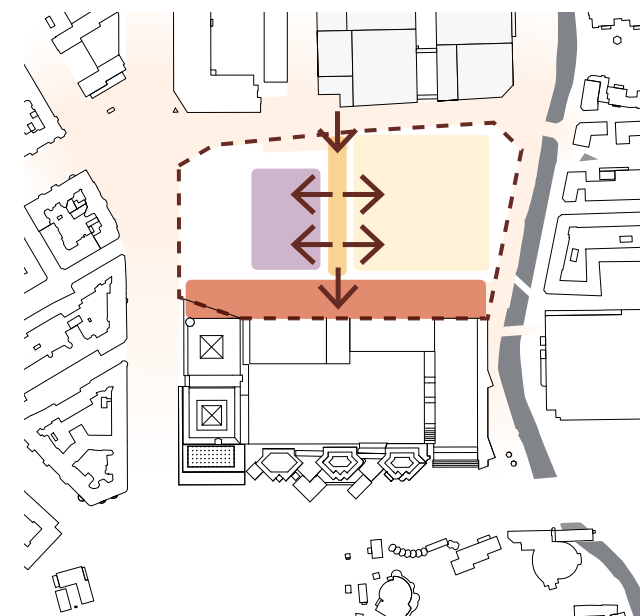
2 I mötet med Svenska Mässan etableras ett stråk i öst-västlig riktning för flöden av besökare och logistiken kring godshantering som behöver nå kvarterets olika delar neutralt.



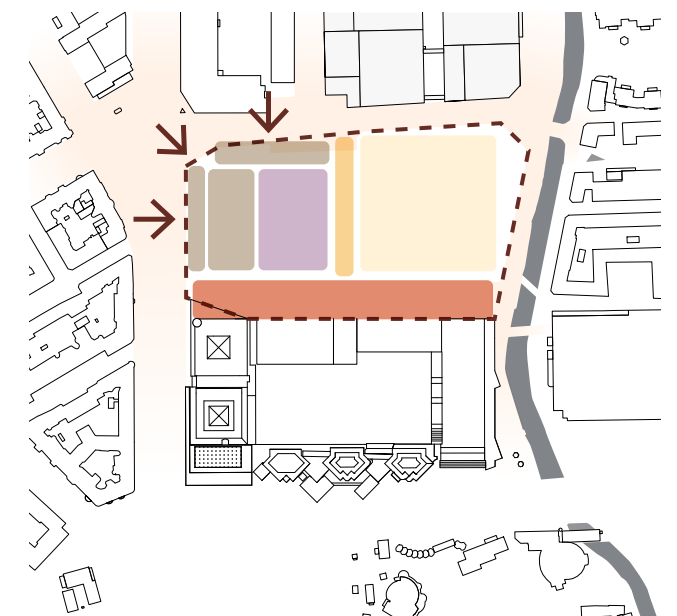
3 Arenan placeras i kvarterets nordöstra hörn och nyttjar där omgivande gator för in- och utrymning. Scenläget, däremot, vänder sig naturligt mot den gemensamma logistikfunktionen i söder.



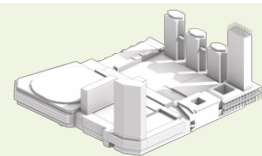
4 Annexets placering skapar goda förutsättningar för för samverkan med både Arenan och Svenska Mässan. Huvudentrén vänder sig ut mot Valhallagatan i norr och scenläget orienteras söderut.



5 Mellan Arenan och Annexet uppstår det Inre Arenatorget, ett vardagsrum i staden, som bjuder in besökarna till de olika delarna av Arenakvarteret.



6 Tomtens kompletteras i nordväst med ytor för Svenska Mässan och en krans av byggnader med publika bottenvåningar - ett urbant möte med omgivande stadsrum.

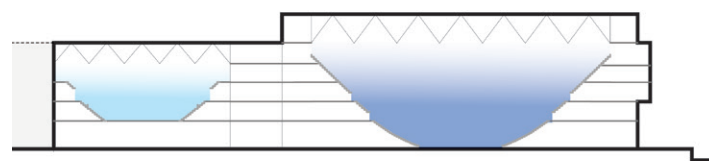


2.1.1. Analys av tomt och arenafunktioner



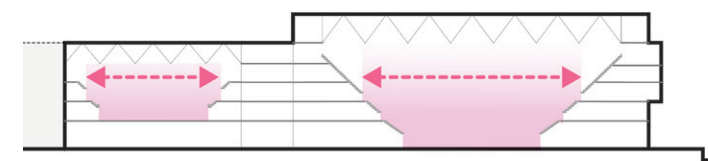
KAPACITET

Arenans utformning utgår till stora delar ifrån åskådarantalet. I och med att båda arenorna kan skärma av ett övre etage skapas en möjlighet för evenemangen att växa från en mindre publik hela vägen upp till fullsatt arena.



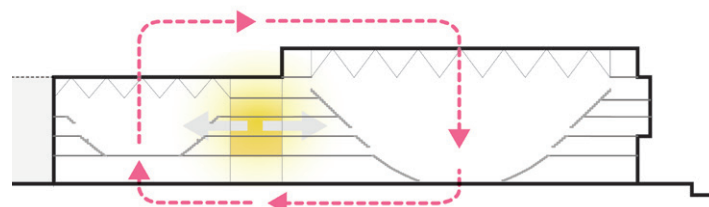
FLEXIBILITET

Arenarummen, med utgångspunkt från spelplanen och läktaren är konfigurerbara på många olika sätt. Arenorna kan användas var för sig eller tillsammans vilket skapar stor flexibilitet.



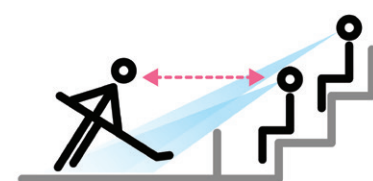
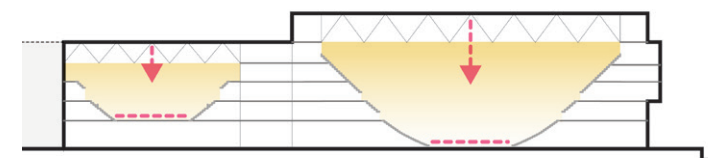
SAMVERKAN

Att samordna två arenor inom samma kvarter ger naturliga fördelar inom drift och personal men även ur ett publik- och upplevelseperspektiv.



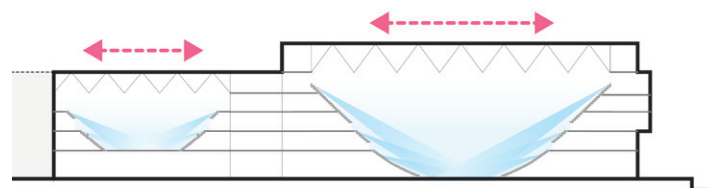
LASTER OCH TEKNIK

Arenornas stomme och takkonstruktion utformas för att bära tung hängande last. Stora digitala skärmar, uppkoppling och ljudsystem bidrar till att förstärka upplevelsen av evenemanget.



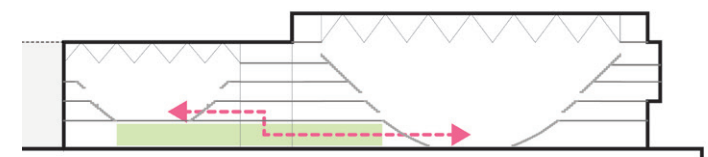
SIKT

Arenornas geometri är optimerade för att ge bästa möjliga sikt och närhet till evenemanget. Skjutbara gradänger ger flexibilitet för olika evenemang och storlekar på spelplan.



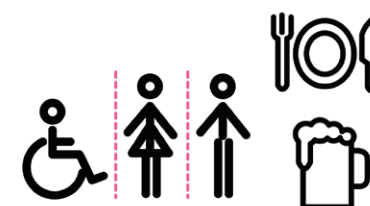
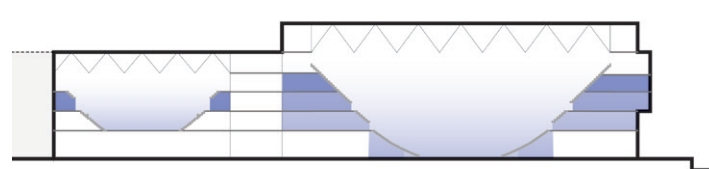
LOGISTIK

Arenorna inom arenakvarteret delar logistik och backstageområden. Flera möjliga inlastningspunkter och uppställningsplatser för fordon inom kvarteret ger förutsättningar för korta omställningstider.



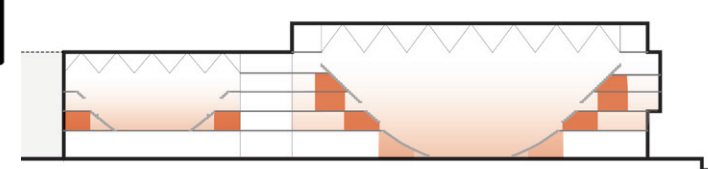
KATEGORIER

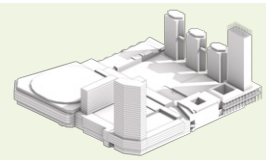
Arenakvarteret och byggnaderna inom det har utformats för att ge högkvalitativa upplevelser till alla olika besökskategorier. Hemma- och bortafans hålls naturligt separerade utan påverkan för övrig publik.



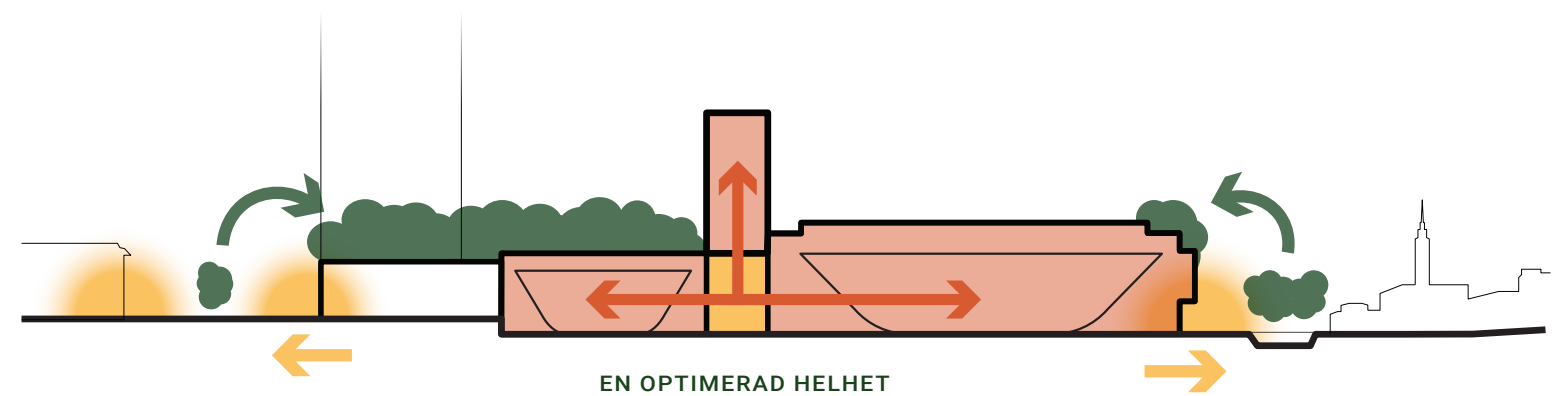
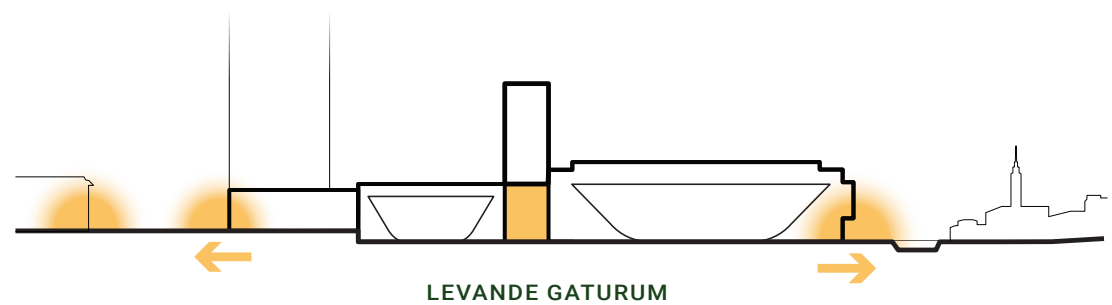
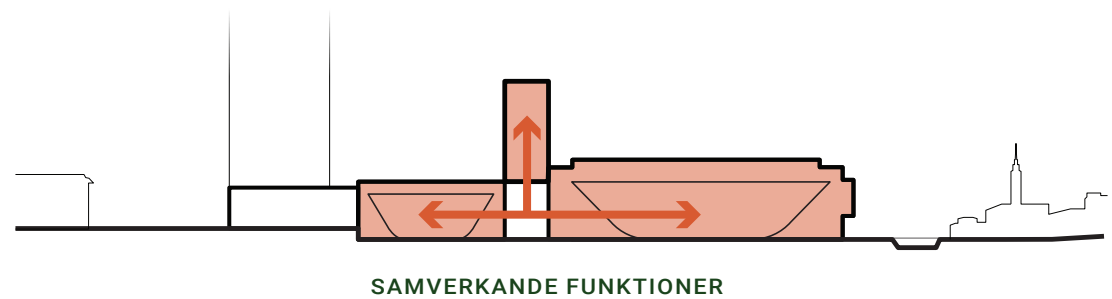
SERVICE

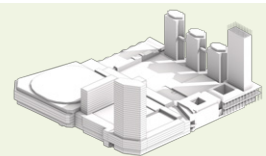
Arenorna är utformade för att svara mot moderna krav på hög servicenivå för alla publikkategorier. Det finns stora möjligheter till ett varierande utbud av mat och dryck. Traditionella kiosker blandas med barer och restauranger som kan hållas öppna före och efter evenemanget.



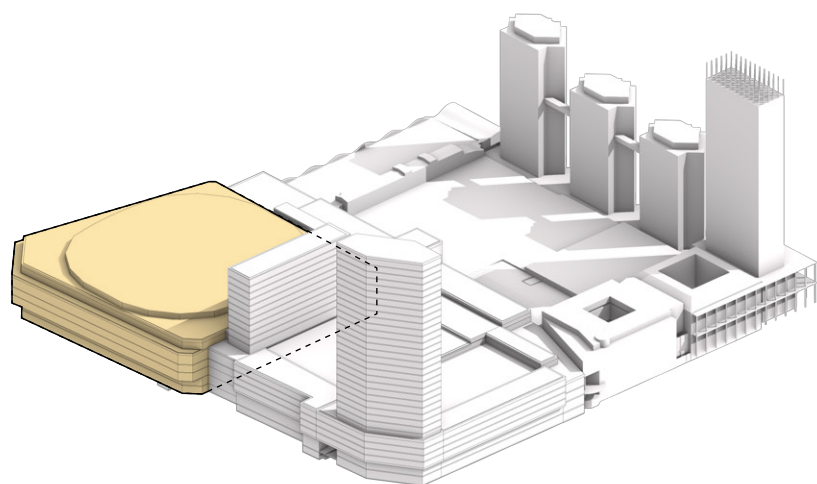


2.1.1. Analys av tomt och arenafunktioner



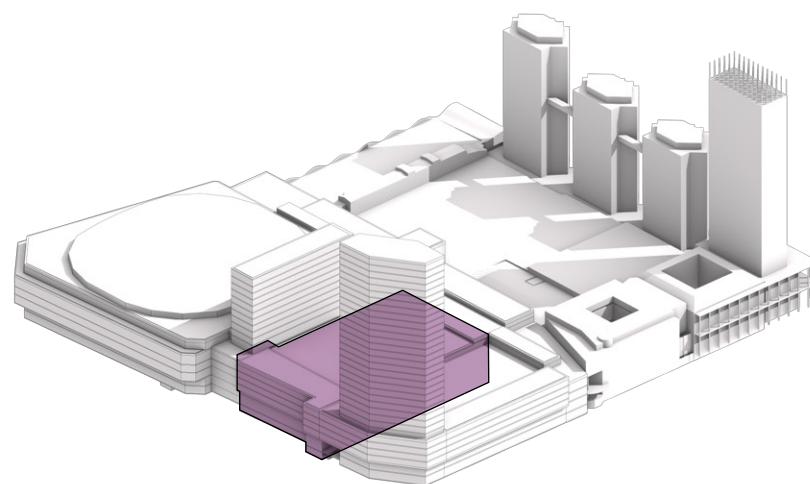


2.1.2. Higabs delprojekt



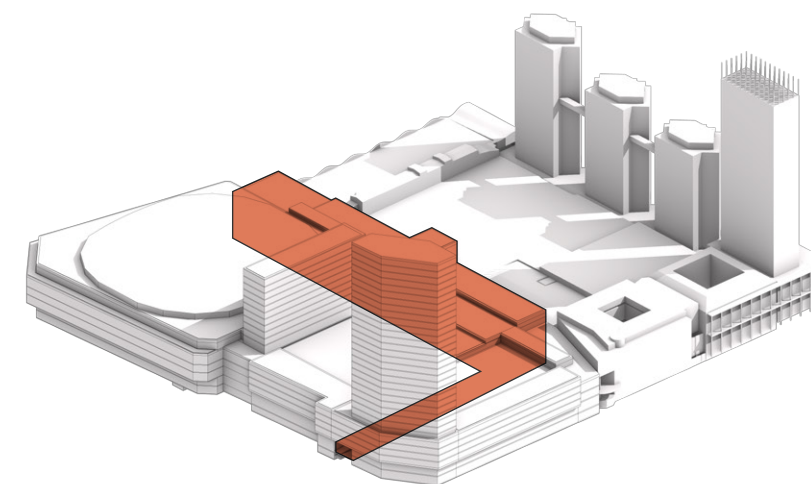
Arenan

Multiarena med 16 000 sittplatser för konserter, ishockey, Gothenburg Horse Show och andra evenemang. Ersätter dagens Scandinavium.



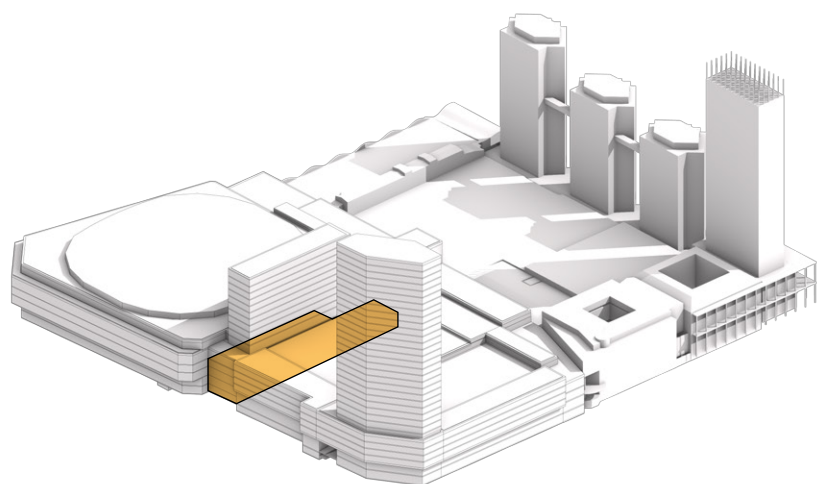
Annexet

Mindre multiarena med 3 500 sittplatser för handboll, konserter och andra evenemang. Ersätter tidigare Lisebergshallen.



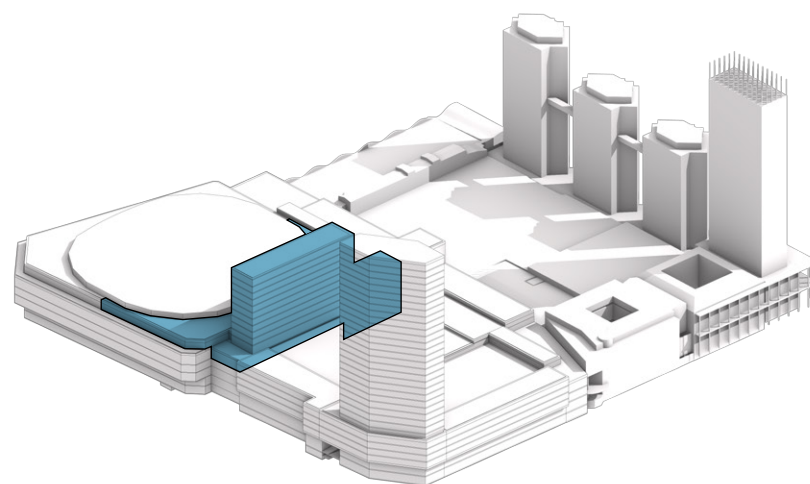
Ryggraden

Kopplar ihop arenorna med Svenska Mässan och skapar ett publikt stråk från Skånegatan till Årummet. Innehåller logistik-, försörjnings- och utrymningslösningar som servar hela kvarteret.



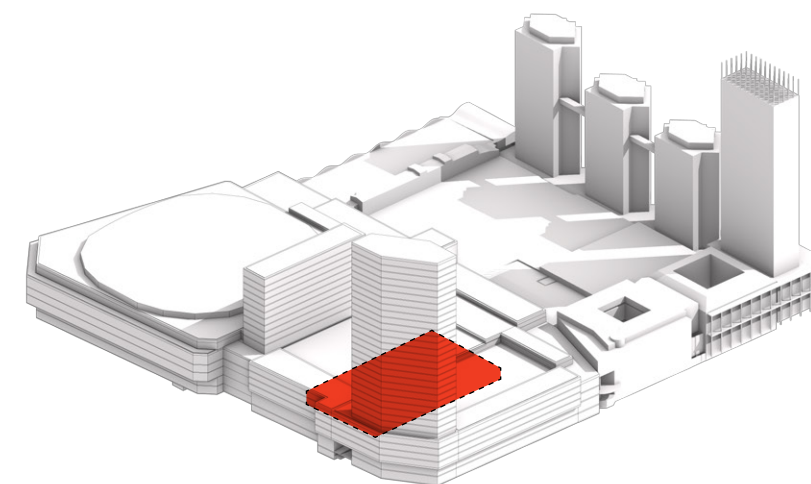
Inre arenatorget

Publik huvudentré till båda arenorna samt till kvarteret i sin helhet. Förbinder Valhallagatan med Svenska Mässan.



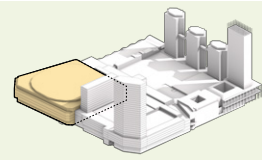
Hotellet

Hotell med 250 rum ovanpå Arenan och det Inre arenatorget. Delar entréer och infrastruktur med Arenan och Annexet.



Träningsrinken

Träningsrink under Annexet för olika behov. Bland annat uppvärmning inför ishockeymatcher och hästhoppning.



2.1.3. Arenan

Inledning

I arbetet med förstudien har vi eftersträvat att säkerställa att antaganden och förslag kan utgöra grund för fortsatt arbete och en slutleverans i absolut världsklass.

STYRANDE PARAMETRAR

- Orientering av arenan som säkerställer god integration med den omgivande staden och dess målpunkter
- Utformning av läktarskålen så att god publikupplevelse säkerställs i hela arenarummet
- Möjliggörandet av flexibilitet och variation i utbudet av service för användning 24/7, året runt
- Säkerställande av kapacitetsstark och funktionell logistik för in- och utlastning

ENTRÉER

De angränsande stadsrummen i norr och öster, Valhallagatan och Sven Rydells gata längs Mölndalsån, är en förutsättning för in- och utrymning. I gatuplanet samsas entrélägen med kommersiella utåtriktade lokaler. Inre arenatorget i väster, mellan Arenan och Annexet, erbjuder entré till Arenan från ytterligare en sida. Via Ryggraden i söder kan Arenan nås även via Skånegatan.

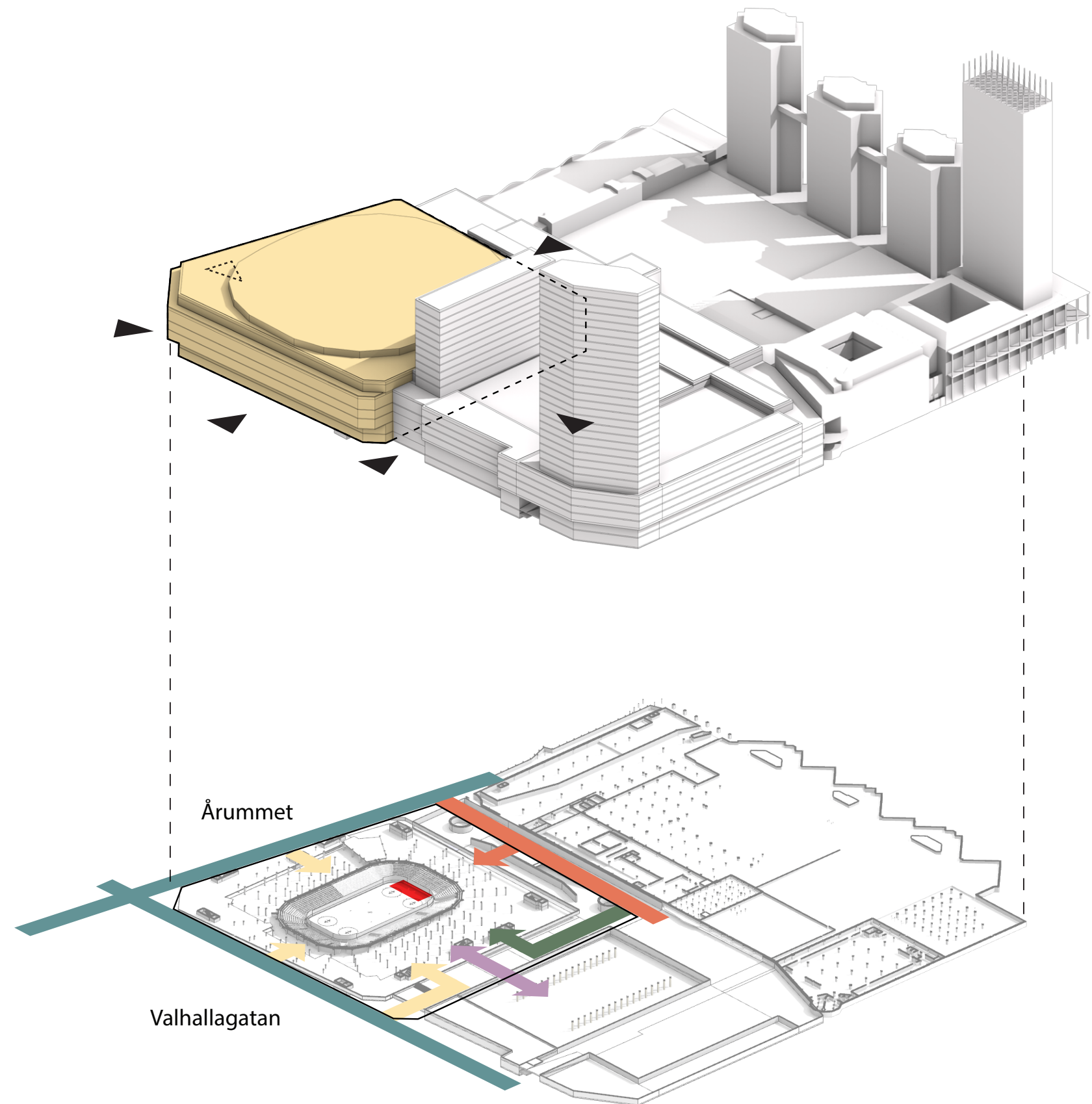
INLASTNING

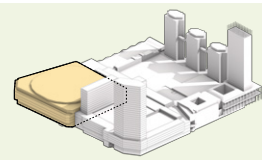
För att skapa en rationell och yteffektiv godslogistik samordnas inlastning med Svenska Mässan. I mötet mellan Arenan och Svenska Mässans utställningsytor etableras en gemensamt logistikyta med plats för in- och utlastning samt rangering på plats. In- och utfart möjliggörs i tre av fyra möjliga väderstreck: söderut mot Örgrytevägen, norrut mot Valhallagatan samt österut mot Sven Rydells gata.

SCENLÄGE

Scenläget styrs dels av läget för inlastningen men också av att scenen bör placeras mitt emot huvudentrén för publiken. För att maximera antalet åskådare vid konsert är ett scenläge på ena kortsidan att föredra.

- Scenläge
- Koppling ryggrad
- Koppling Svenska Mässan
- Koppling Annexet
- Entréer
- Stadsrum





2.1.3. Arenan

ORIENTERING OCH UTFORMNING AV LÄKTARSKÅLEN

Figurerna sammanfattar för- och nackdelar med ett urval av de studerade arenakonfigurationerna. Styrande parametrar är koppling till omkringliggande anläggningar, kopplingar till möjliga entrélägen samt placering av inlastning och scen. Slutsatsen är att den mest fördelaktiga lösningen är den med spelplan i nord-sydlig riktning med huvudsaklig publikentré i norr och scenläge samt inlastning i söder. Läktarskålen är uppdelad i tre olika gradängar för att maximera närheten mellan åskådare och spelplan.

NYCKELFAKTORER

- Entréer
- Inlastning
- Storlek på tomten
- Åskådarbortfall vid konsert

ORIENTERING

1. Entré långsida
2. Entré kortsida
3. Entré långsida
4. Inlastning

Antaget att Annex och arena kopplas samman i Ö/V riktning.

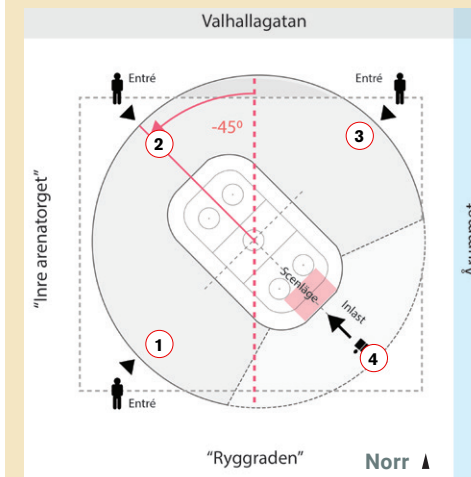
UTFORMNING

1. Tomtens begränsning
2. Plan, Ishockey
3. Plan, Häst show
4. Scenläge
5. Inlastning
6. Storlek, över tomtgräns
7. Åskådarbortfall vid konsert

Antagen lösning i N/S riktning med inlastning mot mässan i söder.

Orientering på tomten

-45 GRADER ÖST-VÄST



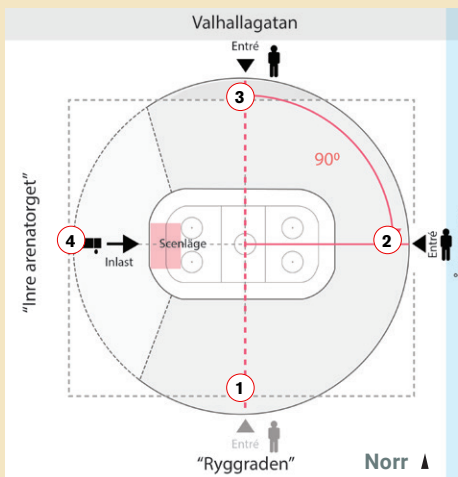
FÖRDELAR

- Inlast (4) kombineras med Sv. M.
- Bra entréer (2-3) mot Valhallagatan

NACKDELAR

- Inlast (4) svår kombinera med Annex
- Entré långsida (1) sämre läge

90 GRADER ÖST-VÄST



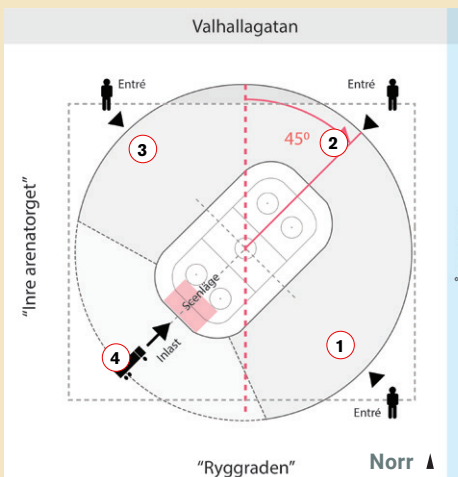
FÖRDELAR

- Entréer (2-3) bra läge mot Valhallagatan och årummet

NACKDELAR

- Inlastning (4) sämre läge
- Entré långsida (1) dåligt läge

45 GRADER ÖST-VÄST



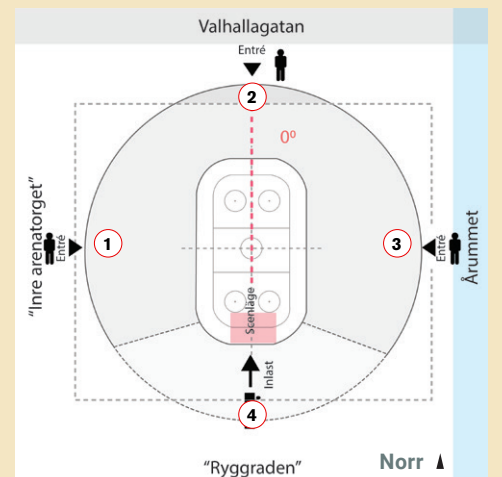
FÖRDELAR

- Entréer (1-3) bra läge mot Valhallagatan och årummet
- Inlastning (4) OK

NACKDELAR

- Sämre koppling mot Annex, gemensamma ytor

0 GRADER NORD-SYDLIG



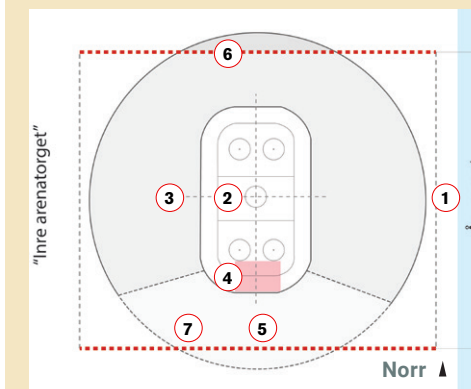
FÖRDELAR

- Entréer (1-3) bra läge mot Annex, Valhallagatan och årummet
- Inlastning (4) OK

VALD VARIANT.

Läktarskålens utformning

"SYMETRISK" FORM



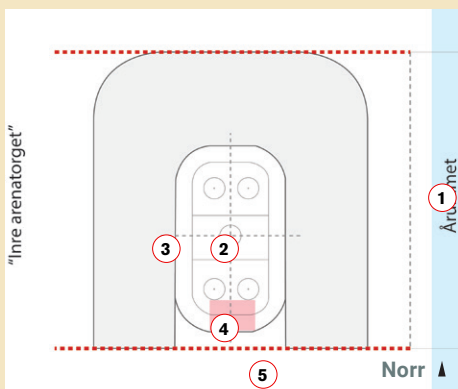
FÖRDELAR

- Homogent arenarum, bra för sport (2, ishockey) (3, Gothenburg Horse Show).
- Delvis mindre komplicerad byggnad.
- Scenläge (4) kopplar till inlast (5)

NACKDELAR

- Storlek (6) över tomtgräns (1) och åskådarbortfall vid konsert (7).

"HÄSTSKO" FORM



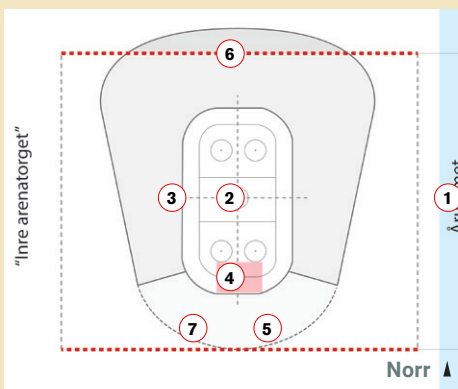
FÖRDELAR

- Inget åskådarplatsbortfall vid konsert.
- Delvis mindre komplicerad byggnad.
- Storlek OK (6)

NACKDELAR

- Asymmetrisk arena, sämre för sport.

"HYBRID" FORM



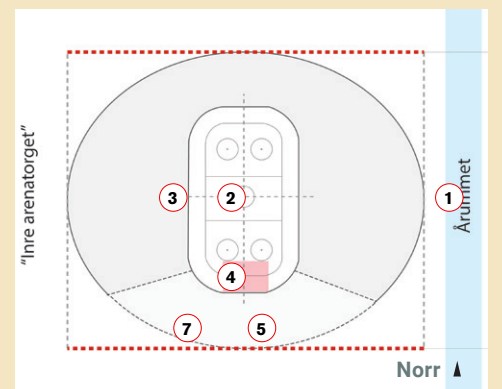
FÖRDELAR

- Mindre åskådarbortfall vid konsert.
- Delvis homogent arenarum, bättre för sport.

NACKDELAR

- Storlek (6) och åskådarbortfall vid konsert (7).
- Mer komplicerad byggnad.

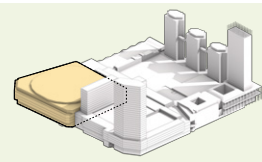
"ASYMETRISK" FORM



FÖRDELAR

- Mindre åskådarbortfall vid konsert.
- Homogent arenarum, bra för sport.

VALD VARIANT.



2.1.3. Arenan

Användning

LÄKTARE

Läktargradängernas sektioner och utbredning styrs av kraven på siktbarhet, det som kallas för C-värde. Olika evenemang har olika krav på vad man ska se och vilken närhet till spelplan respektive scenläge som efterfrågas. Läktaren är optimerad för tre huvudscenarier, nämligen konsert, ishockey och hästhoppning. Andra parametrar som styr är in- och utrymningskapacitet, närhet till toaletter och publikfoajéer.

FLEXIBILITET

Lösningen med tre läktarsektioner ökar också flexibiliteten i användningen. Vid evenemang där inte hela publikkapaciteten utnyttjas kan en eller två av sektioner skärmars av så att publikupplevelsen fortsatt upplevs som tät och intensiv. Delar av läktarna ska också vid behov kunna ställas om från sittplats till ståplats.

LOKALISERING

Varje läktarsektion har en bakomliggande publikfoajé där kapaciteten av toaletter och försäljningsställen står i relation till publikantalet. Detsamma gäller för konsertpublik på spelplanen. I ishockey-scenariet ställs särskilda krav på närhet mellan omklädningsrum och spelarbås samt förutbestämda läktarsektioner för borta- respektive hemmapublik. Bortapubliken ska också kunna föras med en avskild foajé.

SPELPLAN

Spelplanens storlek är anpassad till de tre huvudscenarierna för användning, nämligen konsert, ishockey och hästhoppning. De nedre läktarsektionerna utgörs av teleskopläktare som kan ge plats åt evenemang som kräver större arenagolv. Vissa av teleskopläktarna ska även vara flyttbara för att möjliggöra öppningar in och ut från golvet till inlastning och publikfoajé. Förutom scenlägets placering vid konsert och dess direkta koppling till in- och utlastning anpassas spelplanen och dess golv till olika evenemangsscenarion.

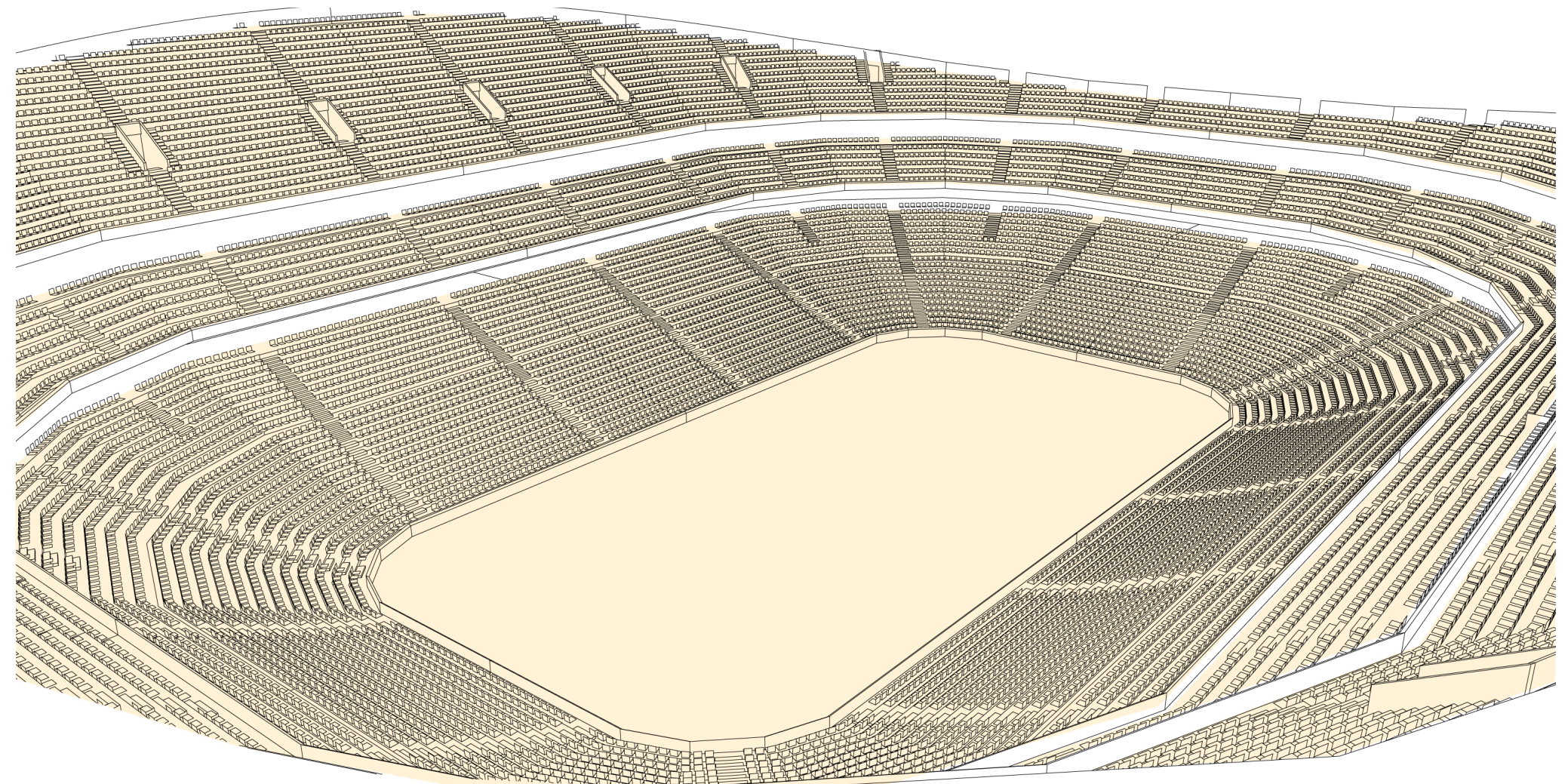
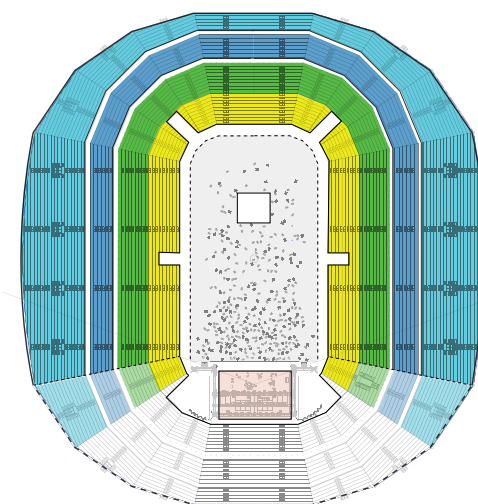
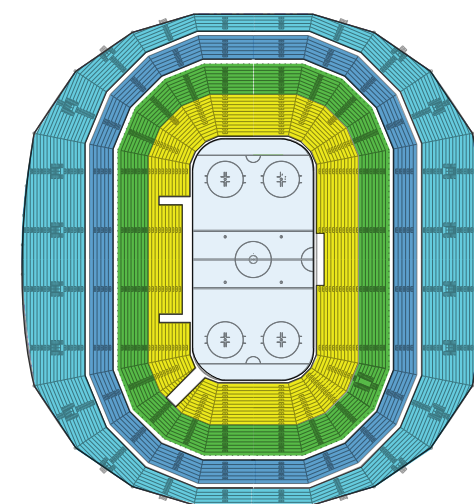


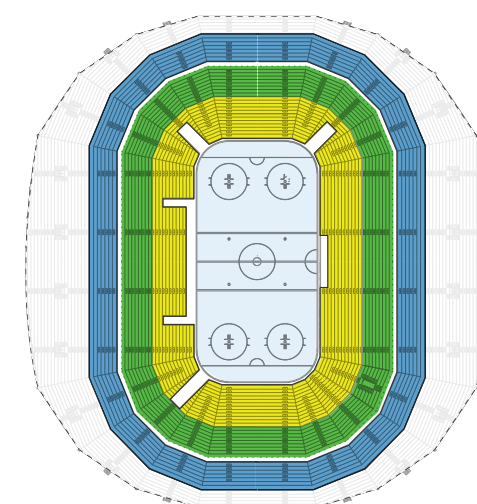
Illustration - Läktarskål



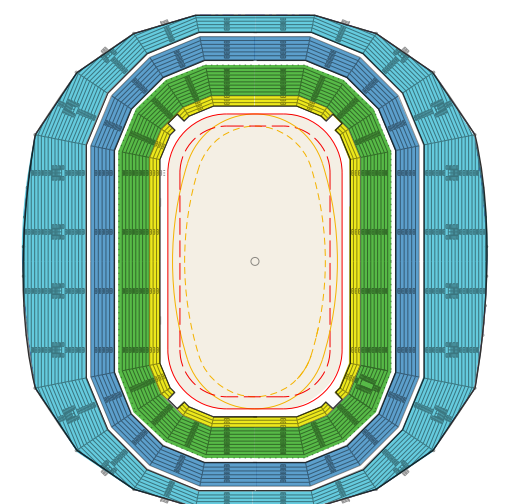
Konsert
planmått: 60 x 37 m
(exklusive scen)



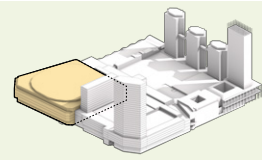
Ishockey
planmått: 60 x 30 m



Ishockey, mindre
planmått: 60 x 30 m



Gothenburg Horse Show
planmått: 73 x 43 m



2.1.3. Arenan

Nyckeltal

ÅSKÅDARE, ISHOCKEY

- Ca. 16 000 (SHL fullsatt arena)
- Ca 12 000 (SHL, endast nedre och mellan gradäng)
- Ståplats hemmafans, ca 1 000 - 2 000 (omvandlade sittplatser)
- Ståplats bortafans, ca 250 (omvandlade sittplatser)

ÅSKÅDARE, KONSERT

- Parkett- och läktarplatser ca 18 000
(varav 6 000 på parkett, scenläge kortsida)

ÅSKÅDARE, HORSE SHOW

- Läktarplatser ca 13 500-15 000
(varierar beroende på detaljutformning och manegens storlek)

FÖRDELNING LÄKTARPLATSER

- Nedre gradäng, 21 rader, ca 8 000
Varav flyttbara läktarsegment ca 4 000 platser (12 rader)
Generell publik; restaurang, kiosker och WC
- Mellangradäng, 6 rader, ca 3 000
Premium publik; restaurang, lounge, loger, barer och WC
- Övre gradäng, 6-20 rader, ca 5 000 (asymmetrisk och avskärningsbar)
Generell publik; kiosker och WC
- Pressplatser och kameraplattformar ca 100+100
- Rullstol max. ca 130 (+130 följeslagare)

C-VÄRDE (ISHOCKEY)

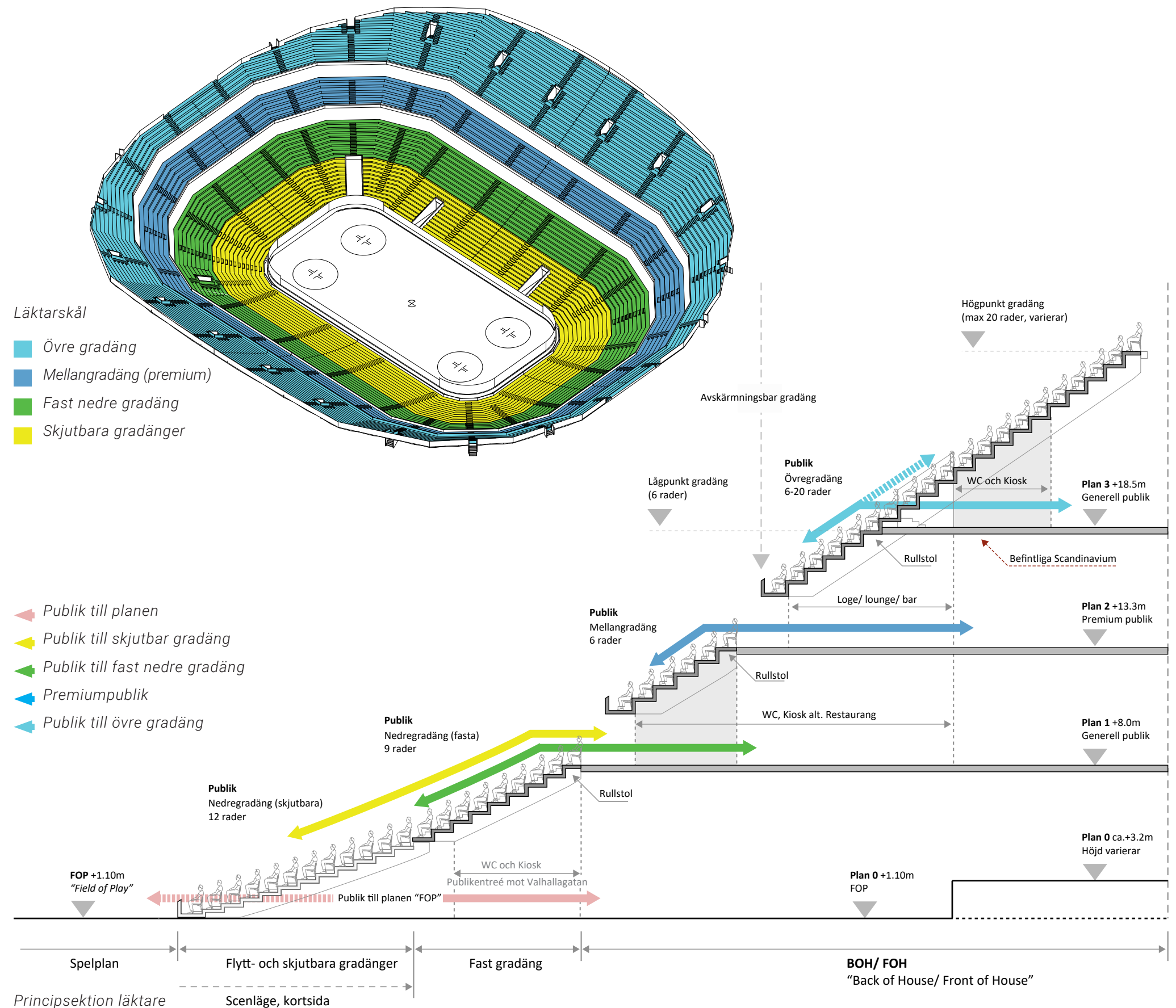
- Nedre gradäng 60-120mm, ca 20°
- Mellangradäng 120mm, ca 30°
- Övre gradäng 100mm, ca 35°
Gradänglutning överstiger ej max 35°

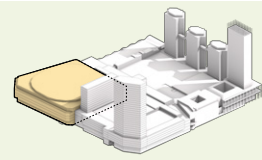
SITTPLATSER MÅTT

- Nedre och övre gradäng - Djup 840mm, bredd 500-550mm
- Mellangradäng (premium) - Djup 940mm, bredd 550-600mm

FRI HÖJD

- 25m (høj- och sänkbar storbildskärm)





2.1.3. Arenan

Plan 0

Arenans plan 0 ligger nedsänkt i förhållande till omgivande gatumark. Dels för att minska det vertikala avståndet mellan gatans nivå och den nedre publikfoajén på plan 1 och dels för att kunna utnyttja Svenska Mässans befintliga inlastning för godstransporter. På det här planet ligger spelplanen och de servande funktioner som har behov av närhet till spelplanen på samma våningsplan.

Organisationen på planet utgår ifrån spelplanen med ett föreslaget scenläge i söder och publikfoajé i norr.

Spelplanens storlek och antal öppningar i läktaren kan variera beroende på evenemang, men gemensamt för alla evenemang är att spelplanen behöver kopplas till de omkringliggande lokalerna. Runt spelplanen löper därför en korridorsyta i samma nivå som spelplanen. Användandet av denna korridor varierar även den beroende på evenemang. Ibland används den endast för servande funktioner, men den kan även användas som entré- och utrymningsväg för publik.

Då planet ligger lägre än omgivande mark redovisas trappor inom foajéytan för publik samt ramper för att kunna utrymma från spelplanen.

Söder om spelplanen och bakom scenläget ligger Arenans inlastning, storkök, lokaler för avfallshantering m m. Storköket är placerat mot Årummets fasad för att möjliggöra dagsljus till denna permanenta arbetsplats.

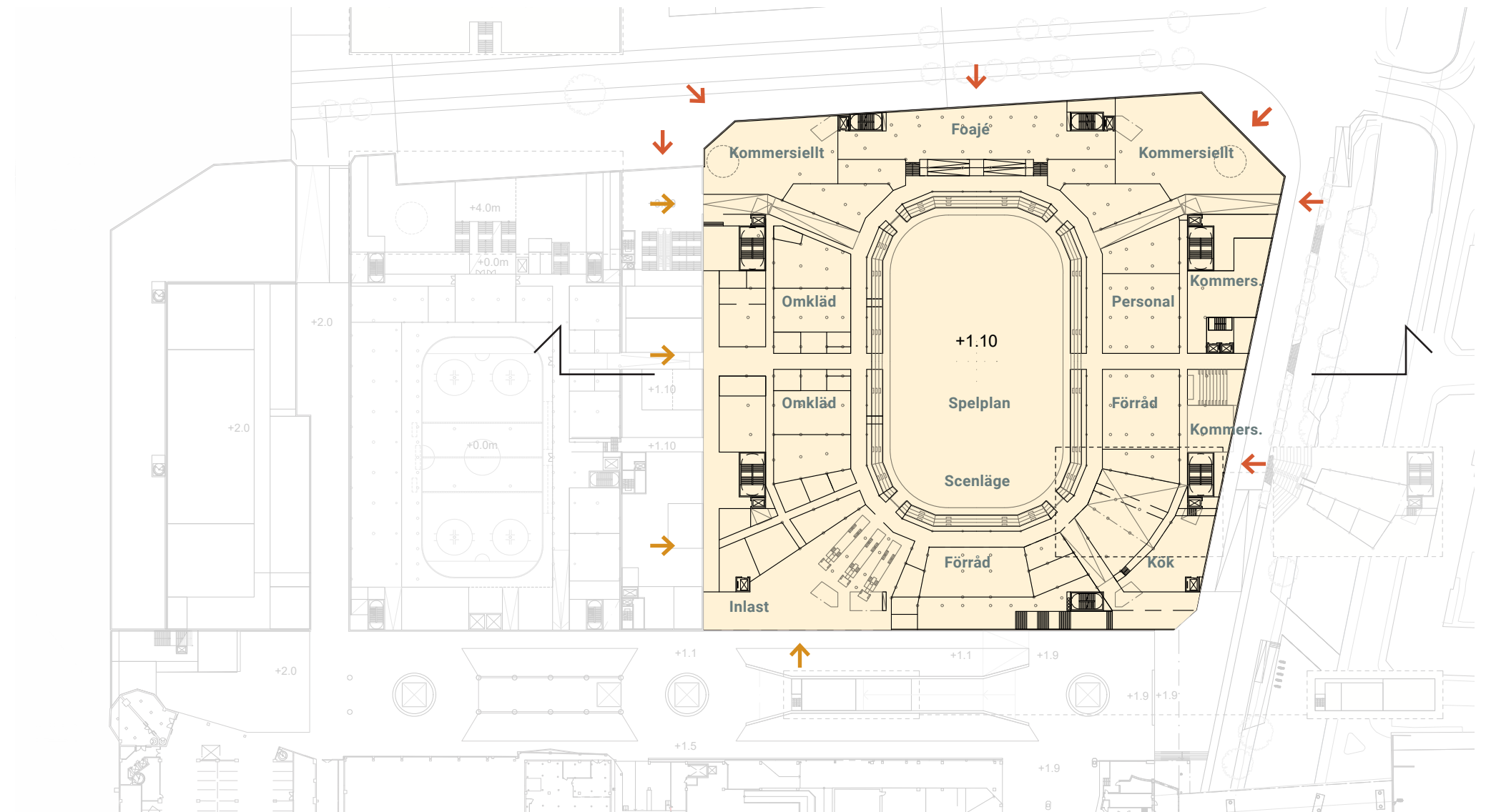
Väster om spelplanen, mot Annexet, ligger sportlokaler; omklädningsrum för spelare och domare samt ytor för artister och crew. Placeringen är vald för att det enkelt ska gå att samnyttja lokaler med annexet, t ex så att hockeylaget har nära till träningsisen för uppvärmning eller att annexets omklädningsrum kan komplettera Arenans vid stora evenemang.

Arenans omklädningsrum är uppdelade i fyra stora och sex mindre. De stora rymmer ett helt hockeylag och kan dessutom knytas ihop två-och-två och användas tillsammans vid behov av ännu större samlade lokaler. De mindre omklädningsrummen används av domare, skottare, maskot osv.

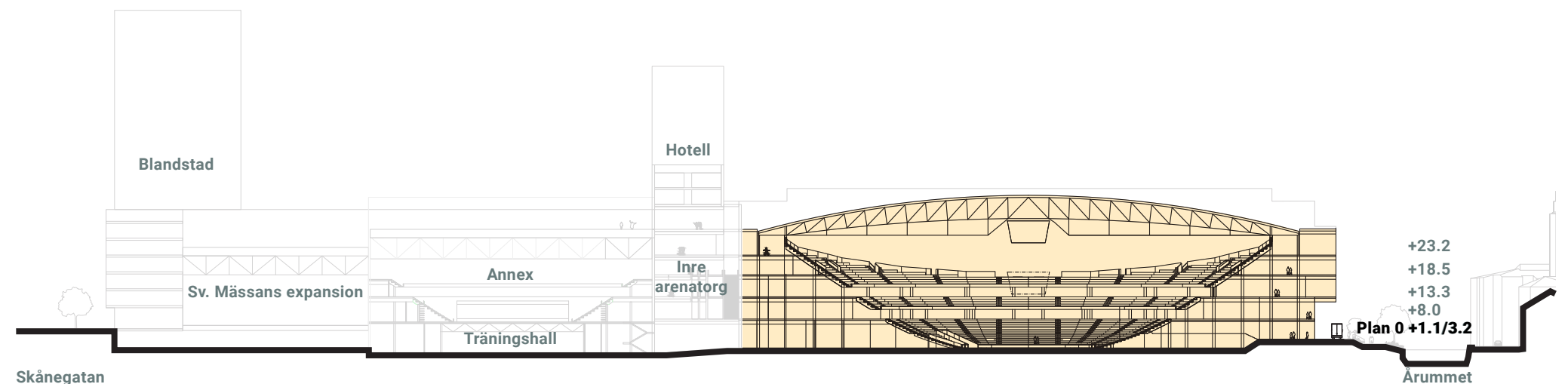
Öster om spelplanen ligger förrådsytor samt multifunktionella ytor som kan användas kommersiellt och för media/press vid stora evenemang.

I norr mot Valhallagatan samsas kommersiella ytor med entrétyr för publik på spelplanen. Dessa entrétyr kan dubbelutnyttjas för tex. hemmapublik vid hockeymatcher.

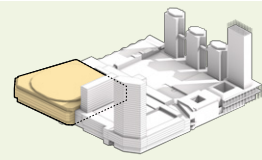
→ Entréer



Plan 0



Längdsektion mot norr



2.1.3. Arenan

Plan 1

Detta plan är foajéplanet för den nedre gradängen.

Åskådare gör entré huvudsakligen från Inre arenatorget i väster eller de stora huvudtrapphusen i öster. Eftersom trapphusen är saxtrappor med två trapplopp inom samma fotavtryck kan den ena trappan användas för entré till detta plan och den andra för entré till plan 3.

Vid entrén mot Inre arenatorget ligger arenans servicecenter, med biljettförsäljning, åskåderservice och första hjälpen för åskådare.

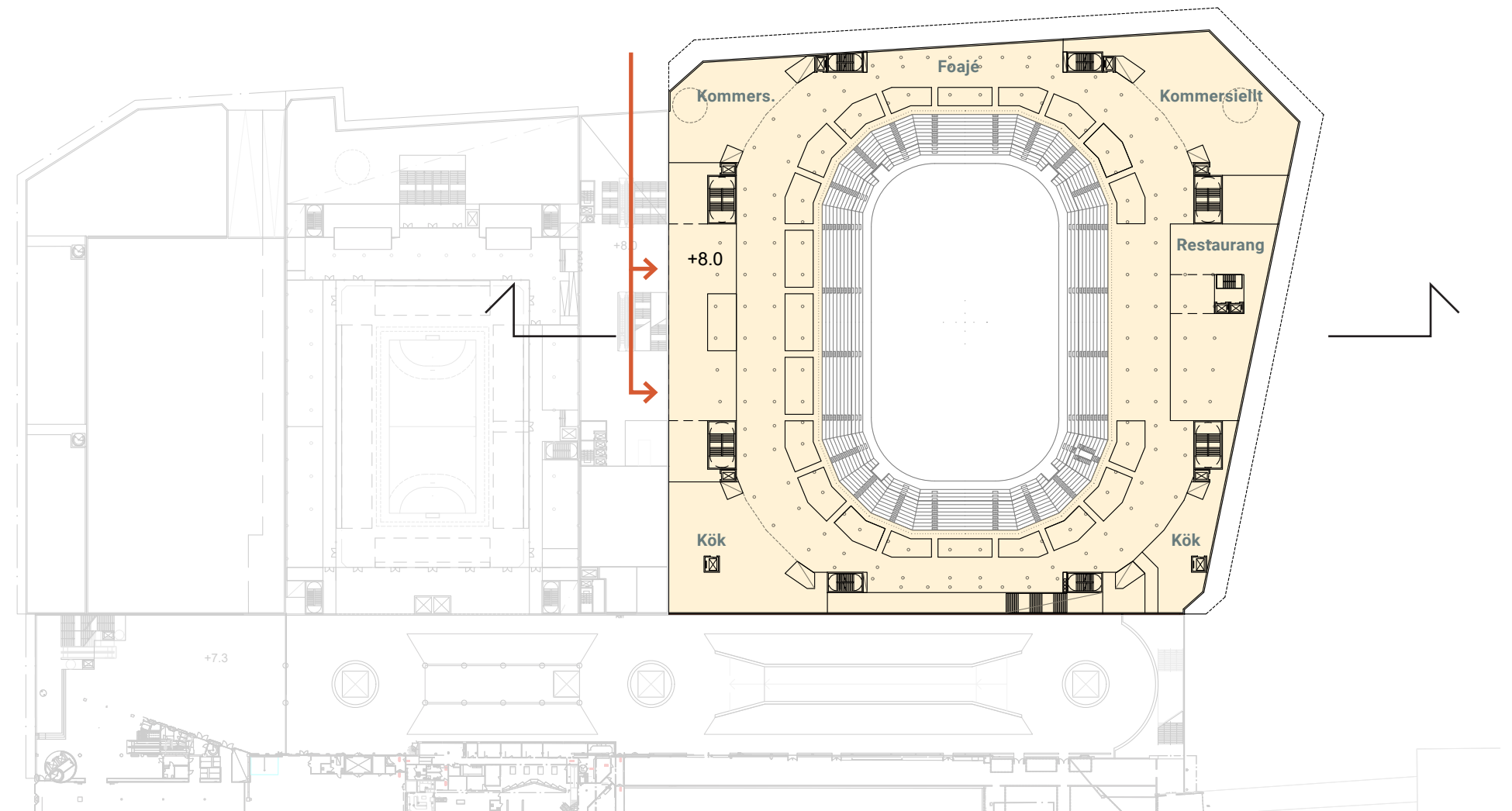
Foajén går runt hela arenan men kan behöva avgränsas i olika sektioner beroende på evenemang. Detta bör även samordnas med lägen för brandavskiljning.

Mellan arenarummet och foajén ligger en ring av försäljningsställen och toaletter jämnt fördelade. Planet ligger i samma nivå som läktarens översta rad vilket möjliggör tillgängliga rullstolsplatser runt hela läktaren.

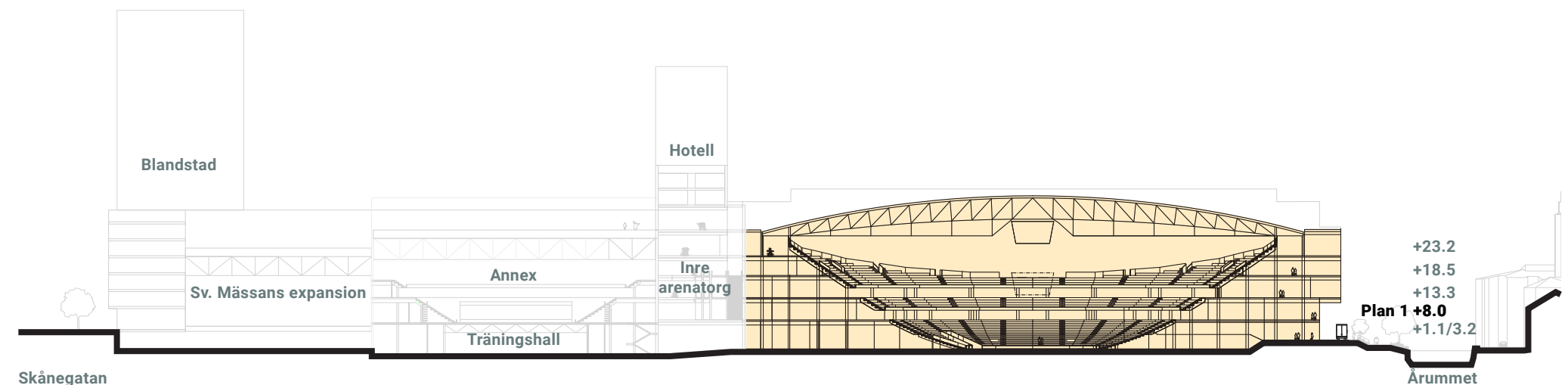
Utanför foajén, mot fasaden, ligger kompletterande funktioner i form av kök med tillhörande kioskförråd samt möjliga kommersiella lokaler.

De kommersiella lokalerna kan utgöras av ytterligare barer, restauranger och försäljningsställen med koppling till foajén, men de kan även vara åtkomliga från en entré på gatuplan.

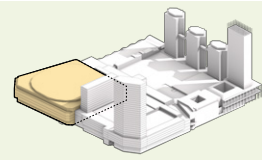
I öster redovisas en möjlig restaurang med vy in i arenarummet. En restaurang i detta läge kan nås direkt från premiumtrapphuset och kan hålla öppet på icke-evenemangsdagar. Den kan användas av vanlig publik eller som del av premiumkonceptet, då en del av det övre premiumplanets platser blockeras av scenen vid konsert.



Plan 1



→ Entréer



2.1.3. Arenan

Plan 2

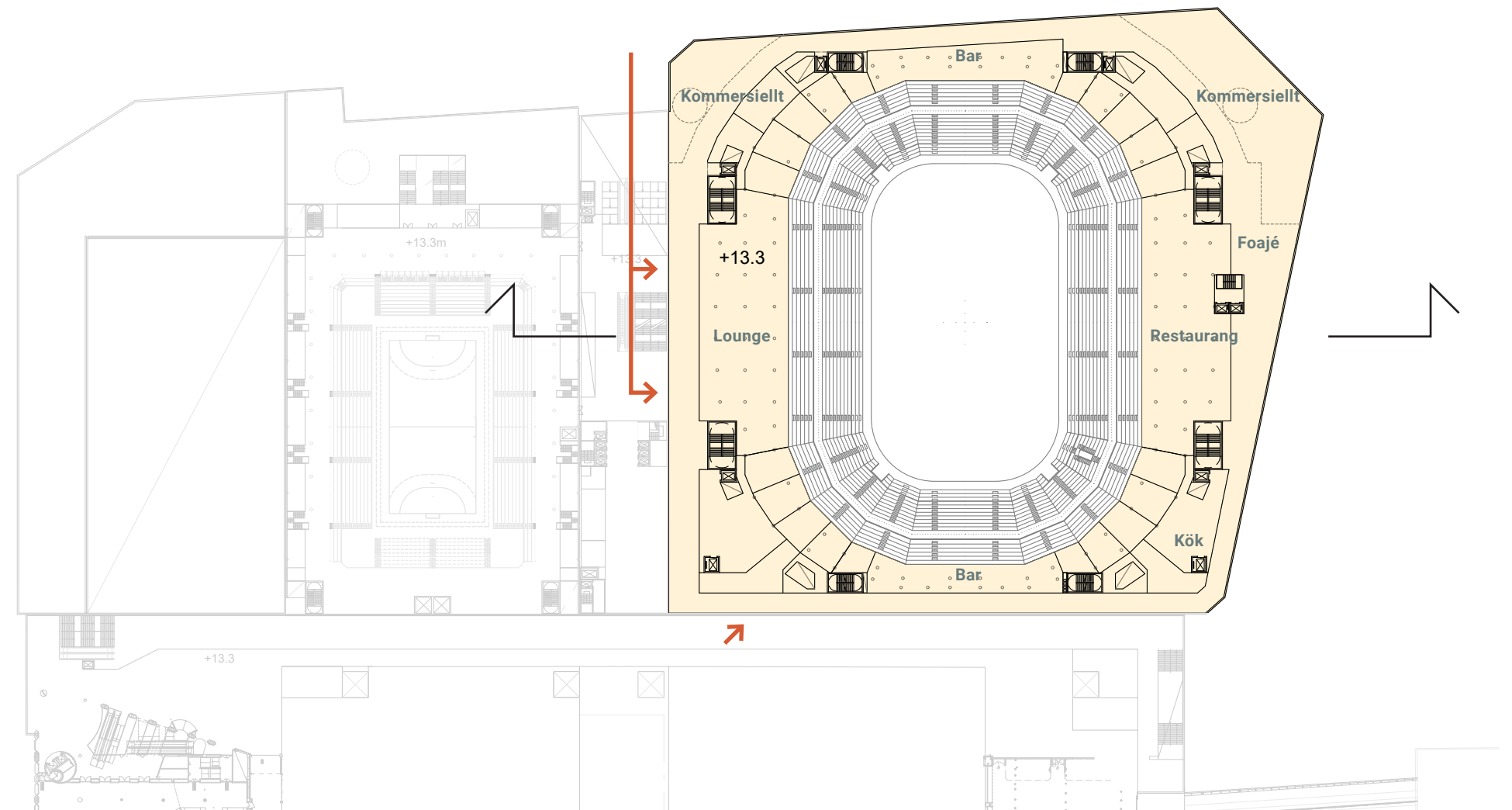
Detta plan utgör foajéplan för mittgradängen, det så kallade premiumplanet. Detta plan kan delas in på många olika sätt baserat på vilken premiumstrategi man väljer att satsa på. I öster och väster finns de största ytorna med möjlighet till stora lounges och restauranger. I norr och söder är arenan lite mer kompakt och där passar djupet på lokalerna bättre för t ex. mer traditionella loger.

Åskådare gör entré huvudsakligen från Inre arenatorget i väster eller det separata premiumtrapphuset i öster. Man kan även göra entré direkt från det publika stråket i ryggraden som ligger på samma nivå. Detta förbinder även arenan med Focushuset via bron över Mölndalsån.

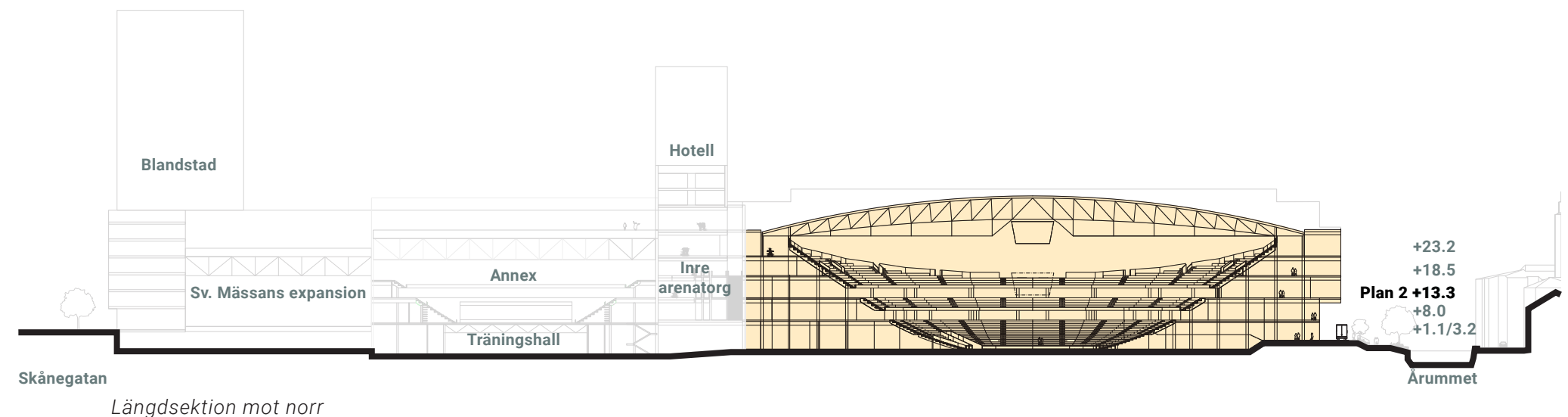
Mot sydost redovisas ett lokalt mindre uppvärmningskök med hissförbindelse till storköket på plan 0. I nordväst redovisas en kontrollhytt med insyn direkt till arenarummet. Lokalerna föreslås förbindas med en korridor i fasad med möjlighet till dagsljus och utblick.

De kommersiella lokalerna i hörnen mot Valhallagatan följer samma mönster som på plan 1 och indikerar möjliga lägen för ytterligare försäljning, barer och restauranger. De kan även kopplas vertikalt till lokalerna på plan 1. Om ytan används för att expandera premiumlokalerna kan foajén ledas runt lokalerna på ett annat sätt än vad som visas.

Då Arenans premiumstrategi kan komma att ändras över arenans livstid är det viktigt att bevaka möjligheten till flexibilitet över tid på detta plan. Ett resultat av detta är att man i lokalerna närmast arenan bör utföra väggar som lättväggar samt undvika ledningsdragning.

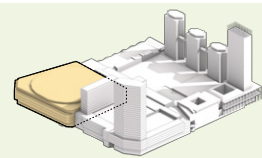


Plan 2



Längdsektion mot norr





2.1.3. Arenan

Plan 3

Detta plan är foajéplanet för den övre gradängen. Mellan arenarummet och foajén ligger en ring av försäljningsställen och toaletter jämnt fördelade. Foajén har stor möjlighet till dagsljus och utblick. Från våningsplanet rör man sig igenom öppningar i läktaren, så kallade vomitorier, ut på läktaren. Läktarens asymmetriska form med fler rader i öster och väster och fallande antal mot norr och söder ger olika anslutande nivåer för läktaren. Detta möjliggör rullstolsplatser i norr och söder.

Åskådare gör entré huvudsakligen från Inre arenatorget i väster eller de stora huvudtrapphusen i öster. Utrymning sker via alla tillgängliga trappor ned till markplan.

Koppling mot svenska mässans övre publika foajé är möjlig i detta plan liksom koppling över Inre arenatorget till Annexet. Vid mindre evenemang kan den här foajén med tillhörande läktargradäng stängas av från övriga arenan med draperier.

Likt foajén på plan 1 kantas foajén av möjliga kommersiella lokaler med liknande innehåll.

Plan 4

Detta plan är primärt Arenans teknikvåning. Behovet av yta behöver preciseras senare i processen men idén om en generell teknikvåning är att distribution av media underlättas av en kontinuerlig yta med access till samtliga vertikala schakt och generöst med fasadytor för till- och frånluft.

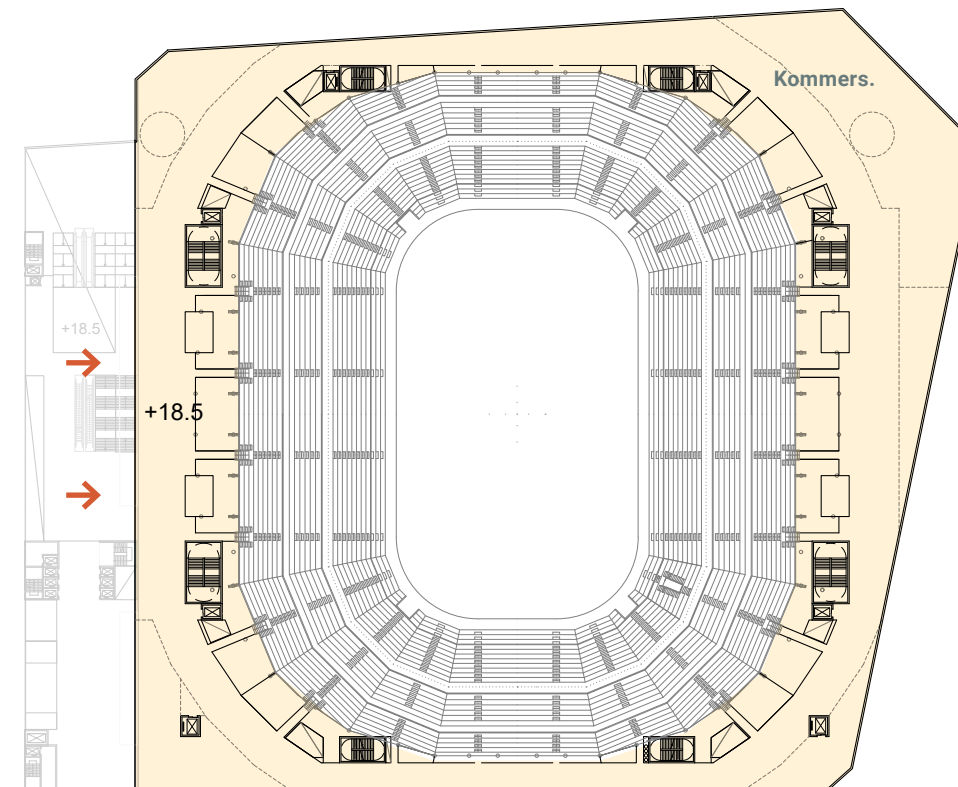
Plan 5

Den västra delen av det här våningsplanet utgör kompletterande konferens- och möteslokaler för hotellet. I det nordöstra hörnet föreslås en kommersiell yta med förbindelse direkt från gatunivån via hiss och trapphus. I det sydöstra hörnet finns en yta för verksamhetens eget behov. Våningsplanet är indraget från fasadliv som en anpassning till Årummets lägre bebyggelseskala.

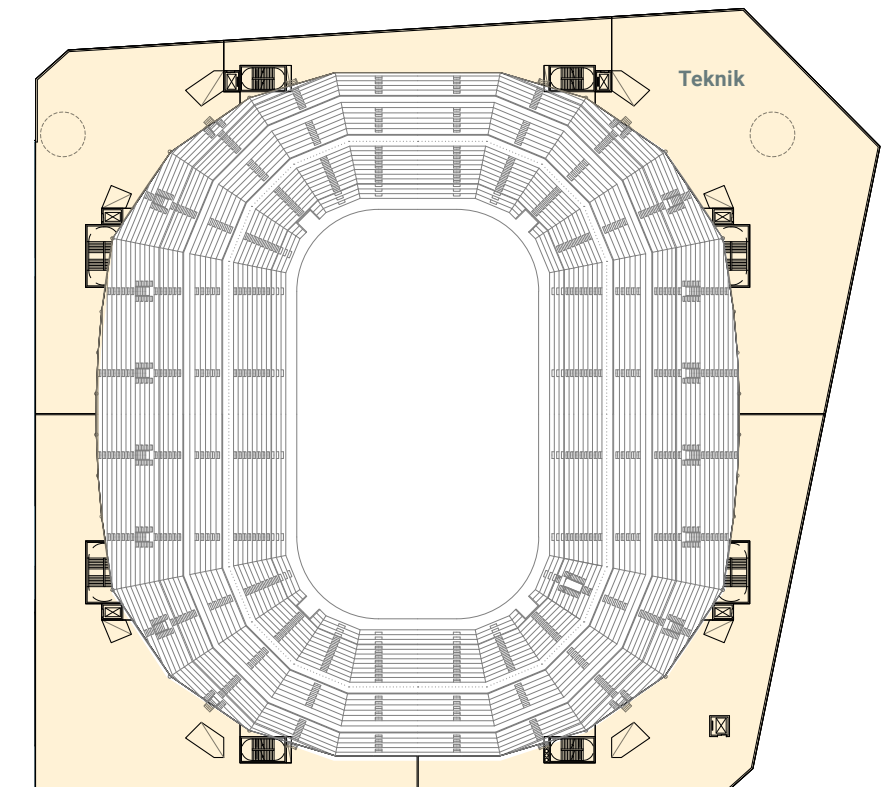
Takplan

Taket är dimensionerat för att kunna härbärgera ekologisk mångfald anpassat till takkonstruktionernas respektive spännvidder. Undantaget är taket över arenaskålen som förbereds för installation av solpaneler.

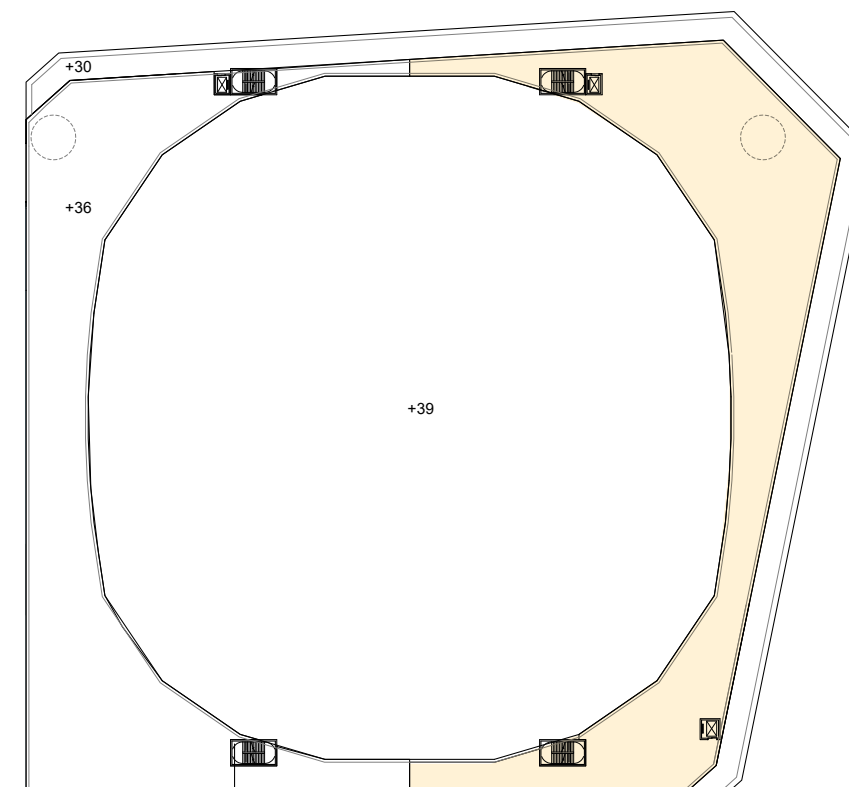
→ Entréer



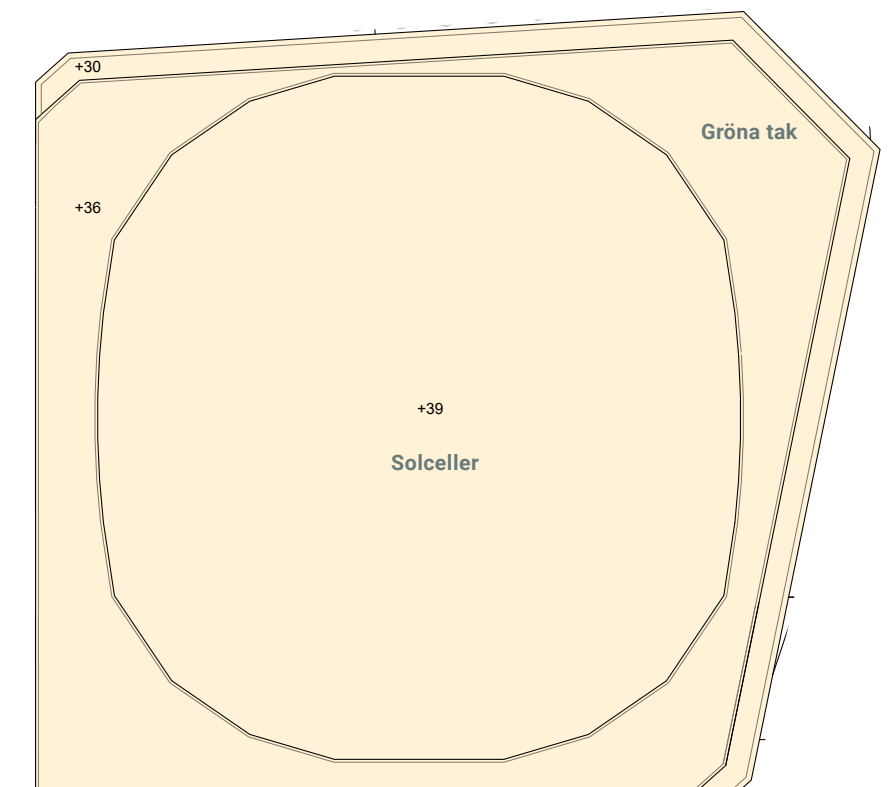
Plan 3



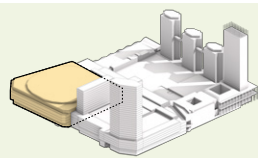
Plan 4



Plan 5



Takplan

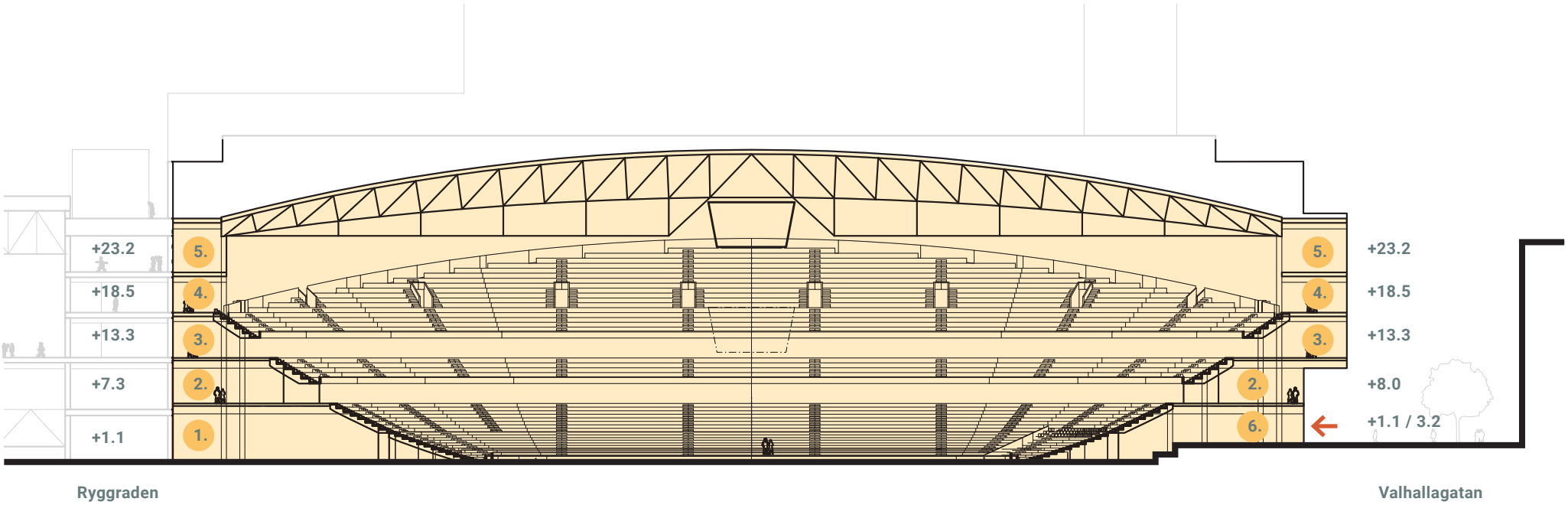
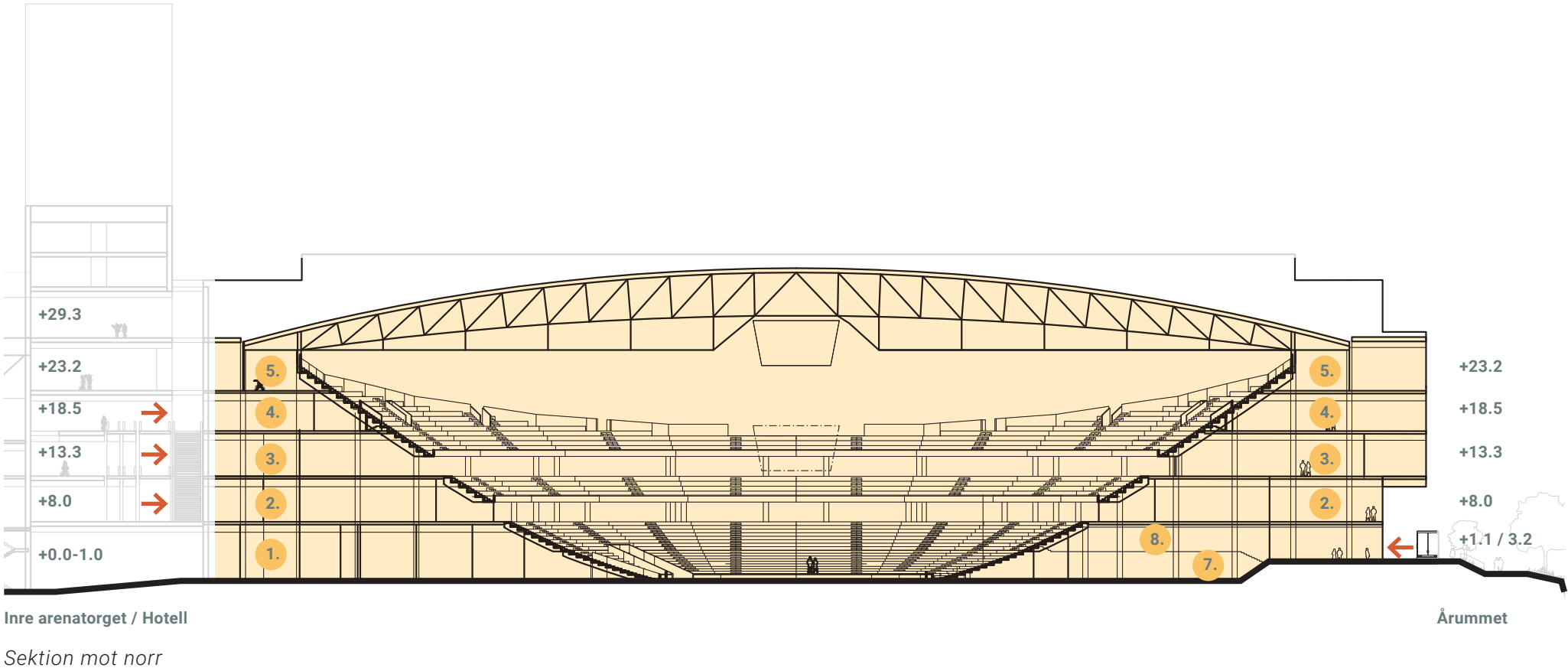


2.1.3. Arenan

Sektioner

Arenans golvnivåer och våningshöjder styrs av läktargradängernas utbredning men är också anpassade för att ansluta mot relevanta golvnivåer i Annexet och befintliga golvhöjder i Svenska Mässans anläggning. På plan 0 är funktionerna för in- och utlastning samordnade mellan samtliga funktioner och på plan 2 kan man som besökare röra sig utan nivåskillnader genom hela kvarteret.

- 1. Inlastning
- 2. Foajé nedre gradäng
- 3. Foajé mellan gradäng, premium
- 4. Foajé övre gradäng
- 5. Teknik
- 6. Hemmafans / ståplats konsert
- 7. Arrangörsytor
- 8. Bortafans
- 9. Kommersiella ytor



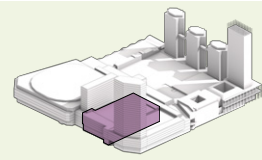
→ Entréer



Konsert med scen på kortsidan



Ishockeymatch



2.1.4. Annexet

Inledning

Annexet är inte bara en mindre multiarena. Precis som namnet antyder är den också tänkt att kunna användas tillsammans med Arenan vid större evenemang.

STYRANDE PARAMETRAR

- Orientering som säkerställer god integration med den omgivande staden och dess målpunkter
- Utformning av läktarskålen så att god publikupplevelse säkerställs i hela arenarummet
- Publikkapacitet upp till 3.500 sittande på läktarna och upp till 5.000 vid konsert när även spelplanen är tillgänglig för publik
- Möjliggörandet av flexibilitet och variation när det kommer till olika användning
- Säkerställande av kapacitetsstark och funktionell logistik för in- och utlastning

ENTRÉER

Entrétorget på Valhallagatan är det primära entréläget. Annexet har angränsande gator och fasad endast mot norr, men det Inre arenatorget och Ryggradens publika stråk gör att besökare kan närma sig byggnaden från alla fyra hörn. I gatuplan samsas entrén med kommersiella lokaler.

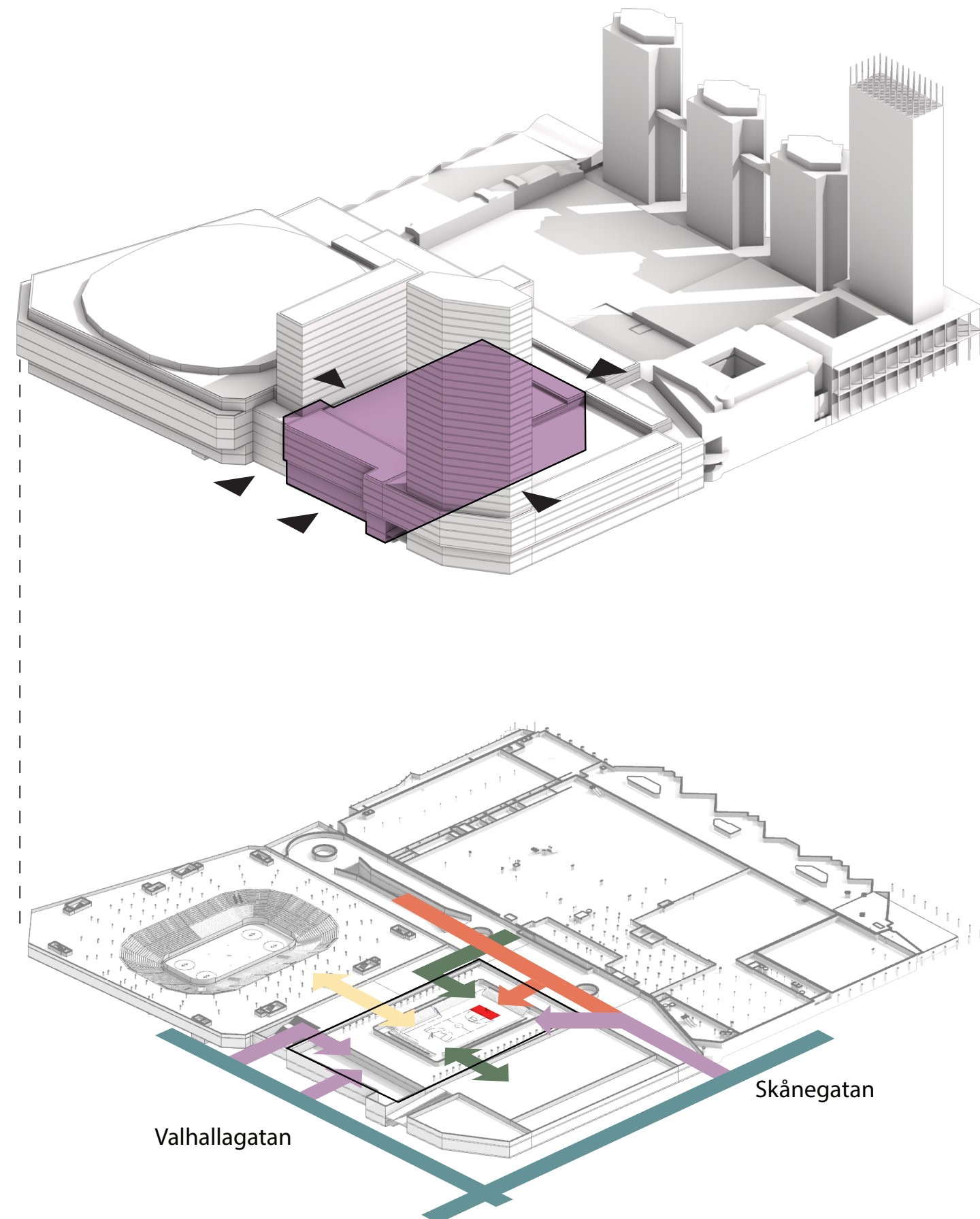
INLASTNING

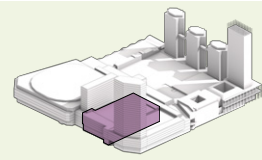
Eftersom Arenans och mässans delade logistik redan är en förutsättning utgör dessa en naturlig lösning även för Annexet. Den delade lastgården förlängs västerut och Annexets spelplan läggs på samma golvnivå som mässans inlastning och utställningsytor. För att öka kapaciteten vid samtida evenemang kompletteras lastbilsrampen upp till Annexets scen med stora transporthissar.

SCENLÄGE

Det ideala scenläget är vid spelplanens kortsida med bäst koppling till inlastningen. På motsatt sida av spelplanen placeras publikens entré mot Arenatorget.

- Scenläge
- Koppling ryggrad
- Koppling Svenska Mässan
- Entréer
- Koppling arenan
- Stadsrum





2.1.4. Annexet

LÄKTARE

Den nedre delen av läktargradängen är utformad med teleskopfunktion på alla fyra sidor för att möjliggöra olika typer av evenemang, alltifrån idrott med publik till sittande bankett.

FLEXIBILITET

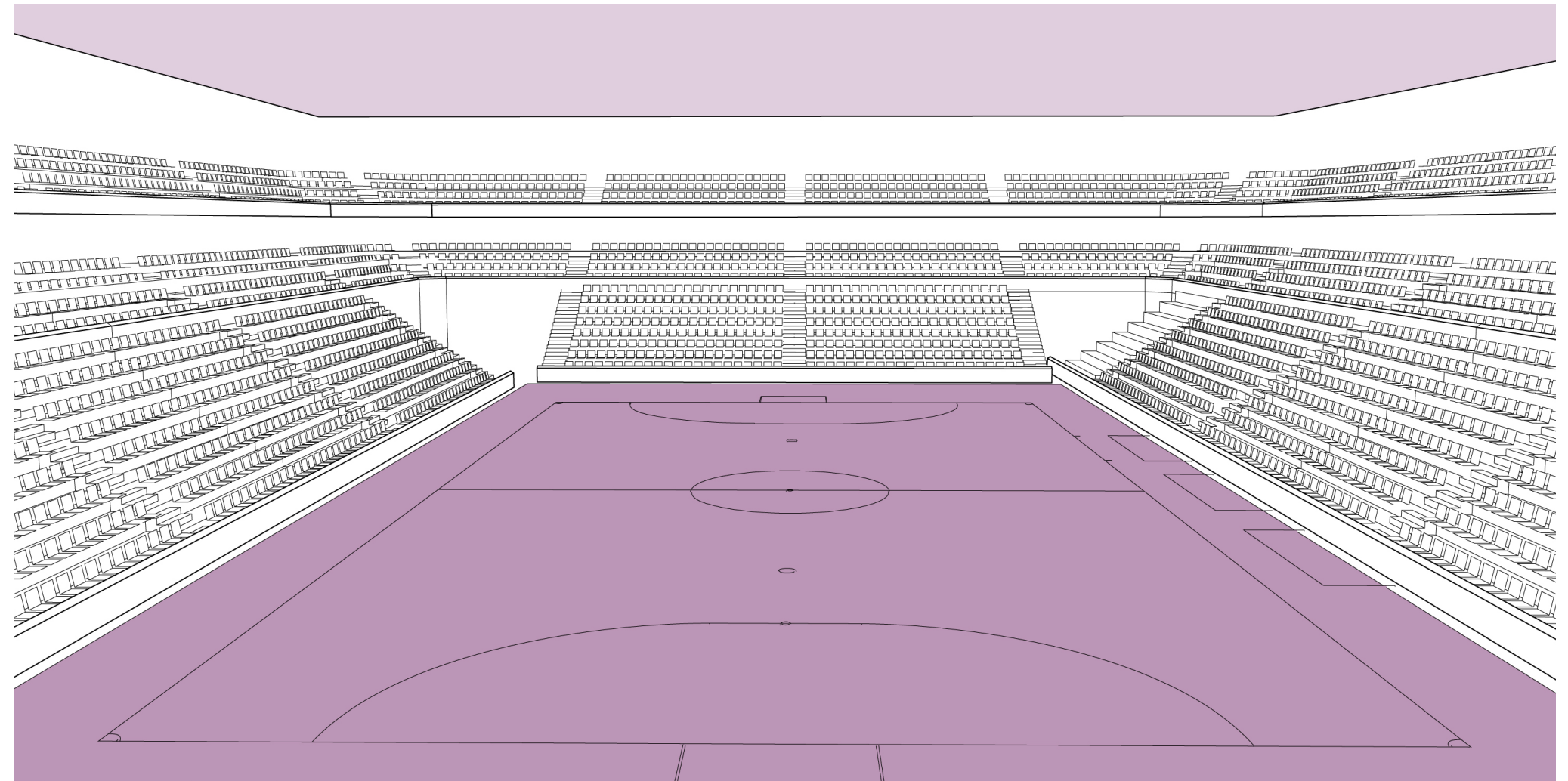
Den övre läktargradängen möjliggör hög publikkapacitet vid till exempel konserter men ska kunna skärmass av vid evenemang med mindre behov av sittplatser.

LOKALISERING

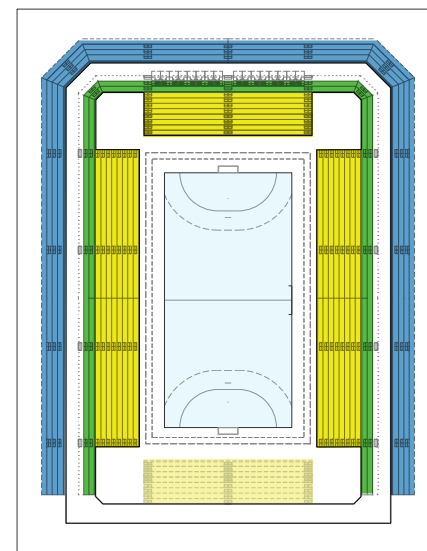
Publikfoajéer med kiosker och toaletter är lokaliserade både vid huvudentrén på spelplanens nivå och i direkt anslutning till huvudläktaren ett plan upp. Omklädningsrum för aktiva och artister är placerade en våning ner på plan 0.

DELADE LOKALER

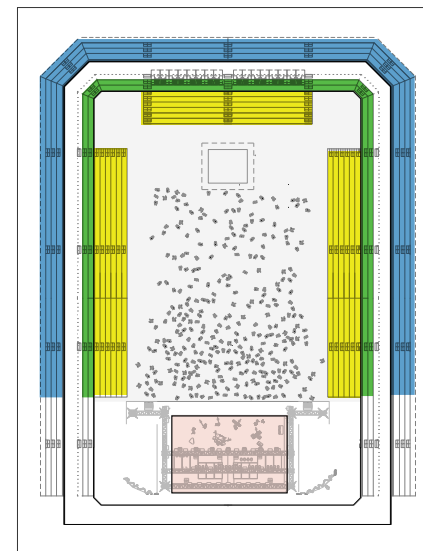
I både Annexet och Arenan finns gemensamma funktioner som är tänkta att samnyttjas mellan arenorna. Samtidigt bygger lösningen på att arenorna i allt väsentligt ska kunna fungera helt oberoende av varandra.



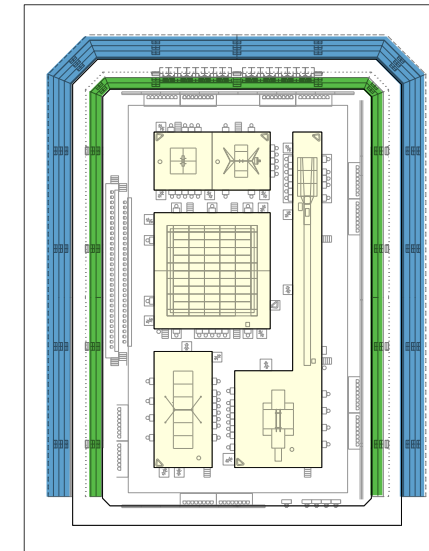
Visualisering - Läktarskål



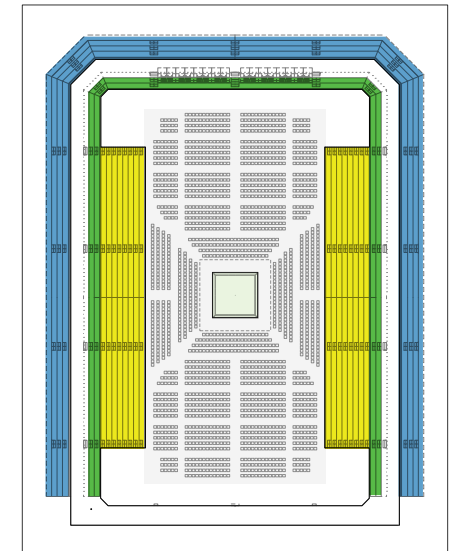
Handboll
planmått: 40 x 20 m



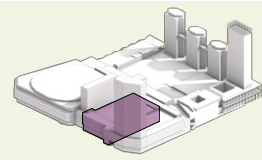
Konsert
planmått: 50 x 31 m



Gymnastik
planmått: 65 x 41 m



"Center stage"
planmått: 65 x 28 m



2.1.4. Annexet

Nyckeltal

ÅSKÅDARE, SPORT

- Läktarsittplatser ca. 3 500 (Handboll, fullsatt arena)
- Läktarsittplatser ca. 2 500 (Nedskalad, endast nedre gradäng)

ÅSKÅDARE, KONSERT

- Parkett- och läktarplatser ca. 5 000 (varav max. 2 000 på plan, scenläge kortsida)

ÅSKÅDARE, HORSE SHOW

- Läktarplatser ca. 2 000 (begränsad manege)

FÖRDELNING LÄKTARPLATSER

- Nedre gradäng, 11 rader, ca. 2 500 (asymmetrisk)
Varav flyttbara läktarsegment ca. 1 500 (8 rader)
Generell publik; kiosker och WC
- Övre gradäng, 4 rader, ca. 1 000 (asymmetrisk)
Generell publik och premium, restaurang, kiosker och WC (avskärningsbar vid mindre evenemang)
- Pressplatser och kameraplattformar ca. 75+75
- Rullstol max. ca. 30 (+30 följeslagare, fördelat på båda gradängerna)

C-VÄRDE (SPORT)

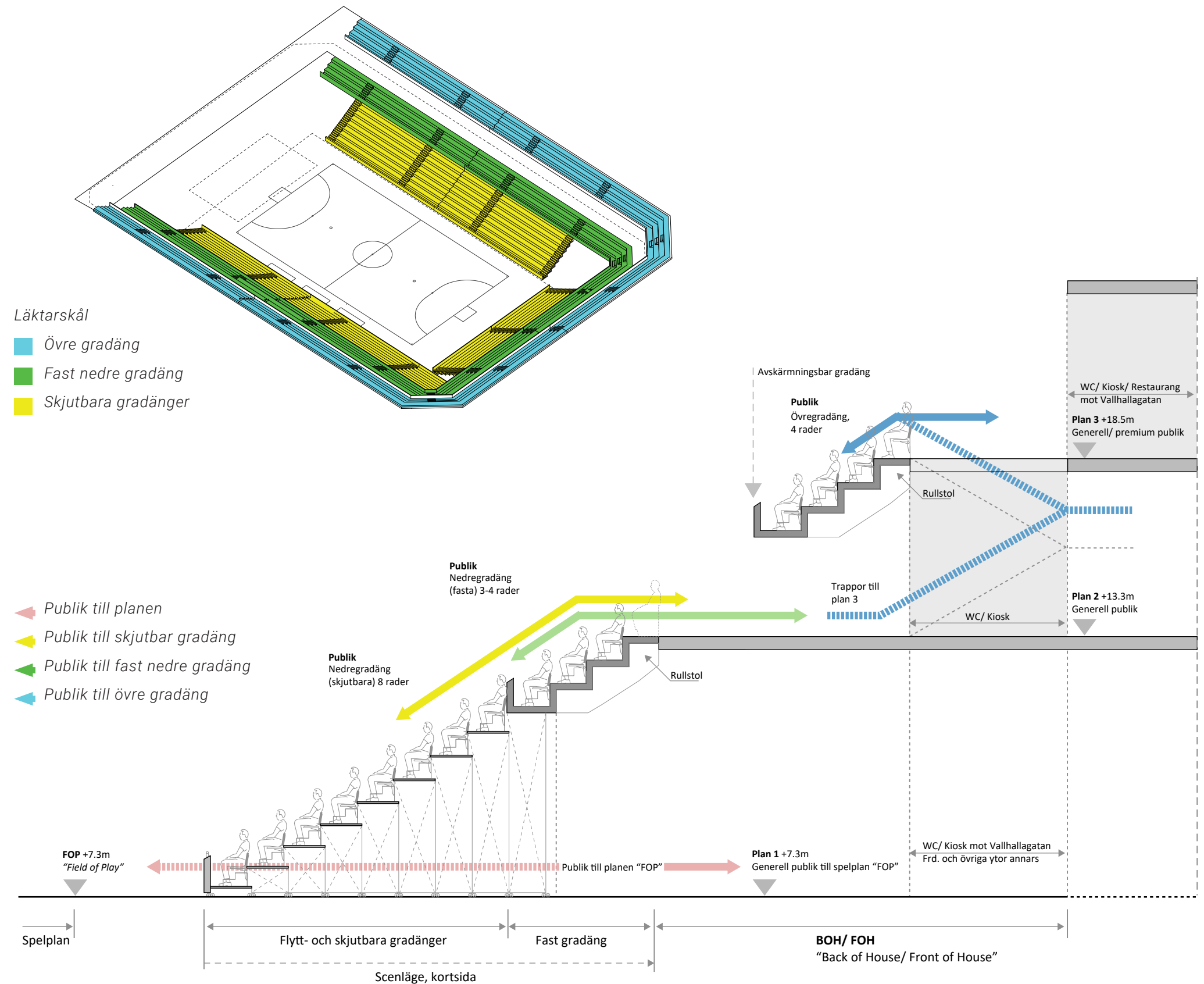
- Nedre gradäng 90-115mm, ca 30°
- Övre gradäng 60mm, ca.35°
Gradänglutning överstiger ej max 35°

SITTPLATSER

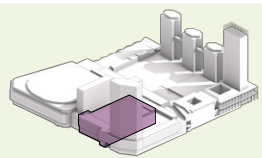
- Nedre och övre gradäng - Djup 840 mm, bredd 500-600 mm

FRI HÖJD

- 15m (høj- och sänkbar storbildskärm)



Principsektion läktare

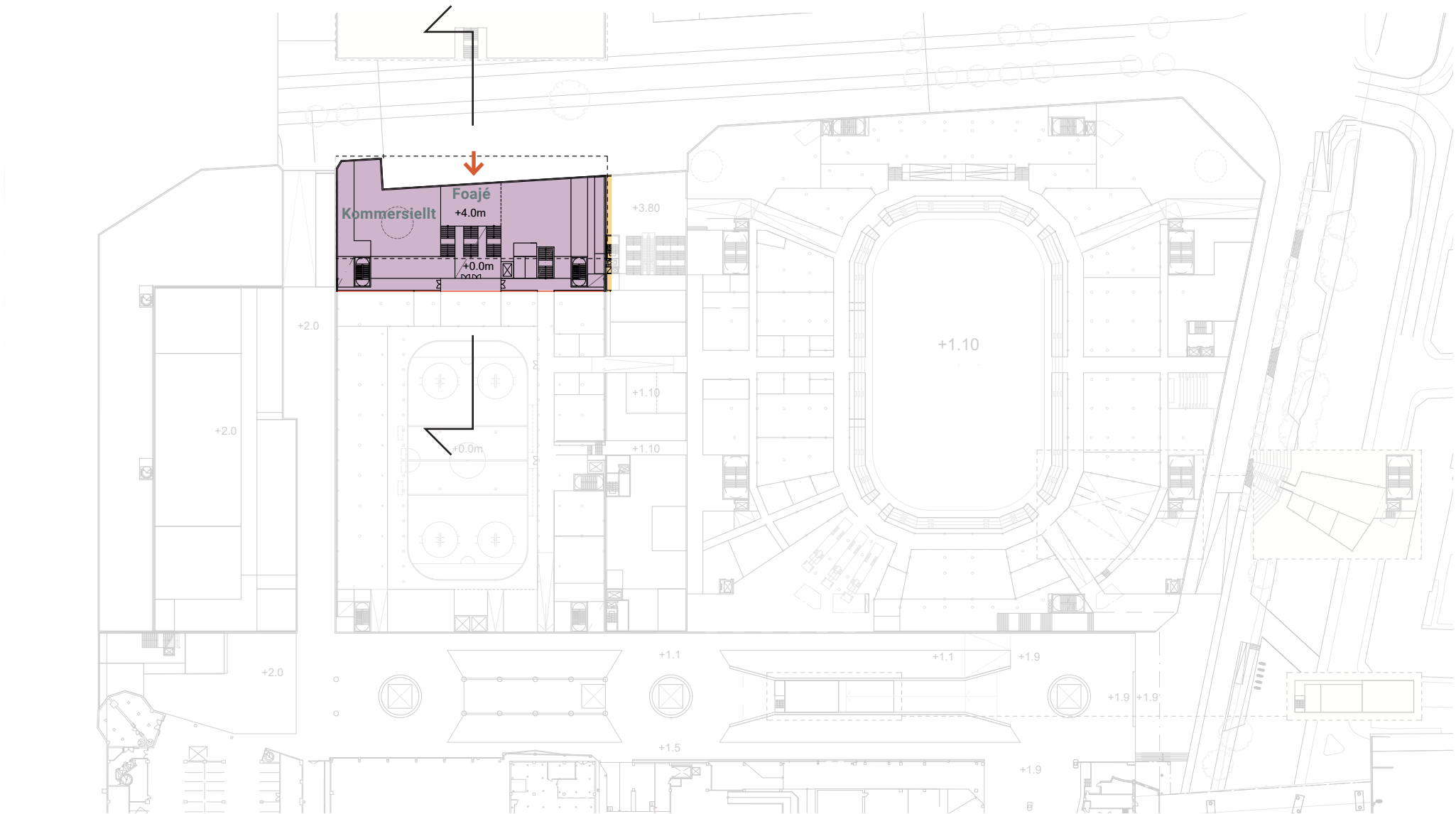


2.1.4. Annexet

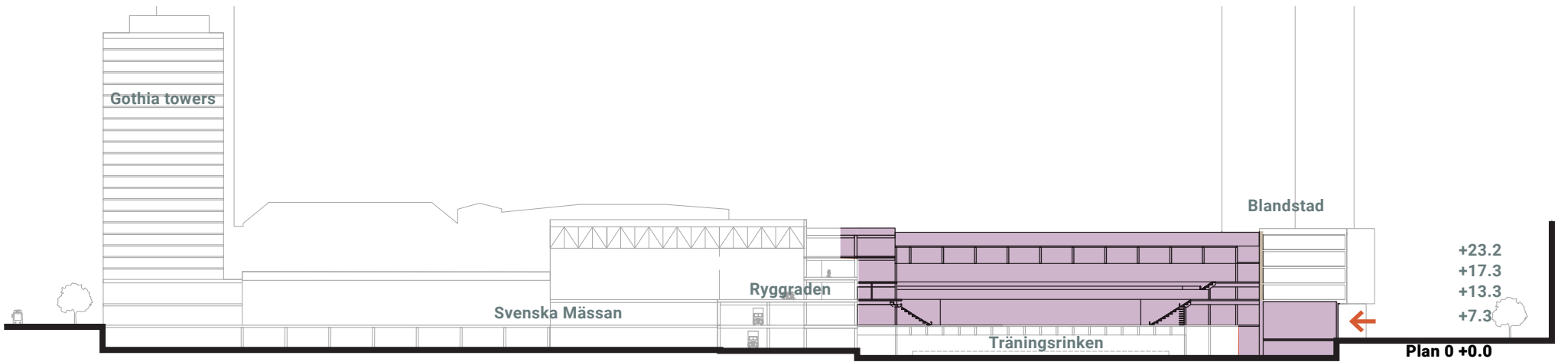
Plan 0

Detta plan ligger lägre än omgivande mark för att skapa användbar rumshöjd för olika användning av Träningsrinken (se kommande avsnitt). Som exempel kan nämnas träning och uppvärmning av ishockeyspelare och uppridning för hästar. En korridor förbinder entrén i norr, en halv trappa upp, med omklädningsrum och inlastningen i söder. Två stycken tvärgående korridorer förbinder Annexet och Träningsrinken med Arenan. Omklädningsrummen på detta plan används även av utövare på Annexets spelplan vilken man når via ett centralt beläget trapphus.

I norr finns några mindre lokaler för eventuell publik till Träningsrinken. I söder mot inlastningen återfinns två lasthissar med kapacitet att möjliggöra inlastning till scengolvet på plan 1 från inlastning på plan 0. Då detta plan ligger lägre än gatunivån i norr redovisas trappor mot norr för säker utrymning från spelplanen.

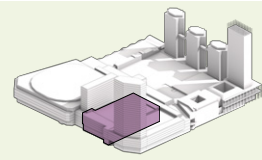


Plan 0



Örgrytevägen
Längdsektion mot väster

→ Entréer



2.1.4. Annexet

Plan 1

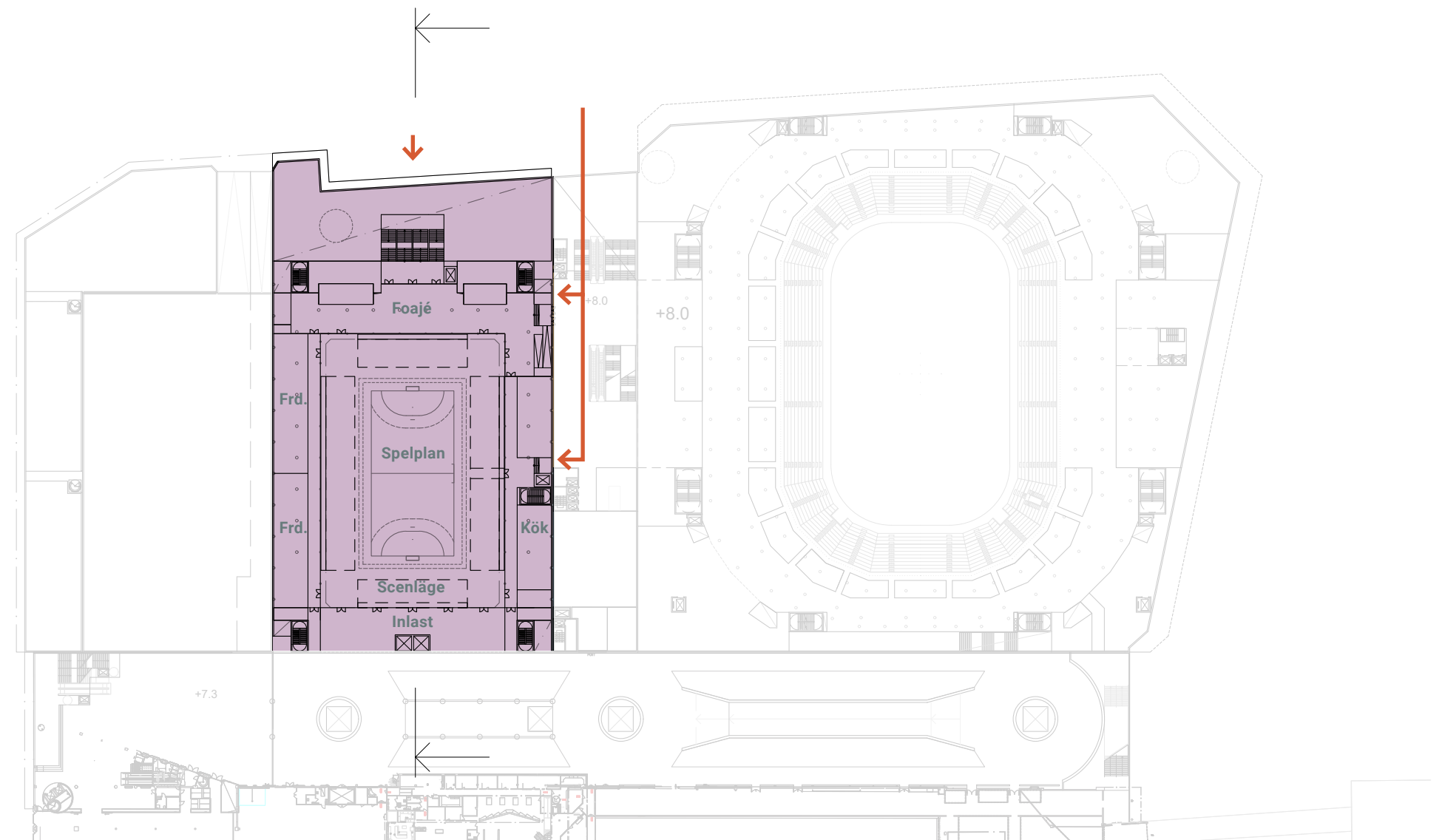
På detta plan ligger Annexets spelplan. Det ligger på samma höjd som Ryggraden och i och med det Svenska Mässans utställningsyta. Detta ger en given placering för Annexets inlastning och scenläge.

Spelplanens storlek utgår från handboll och futsal och har fasta teleskopläktare på tre sidor. På kortsidan i söder, mot inlastningen vid det tänkta scenläget, föreslås en flyttbar gradäng som kan flyttas undan när den inte behövs.

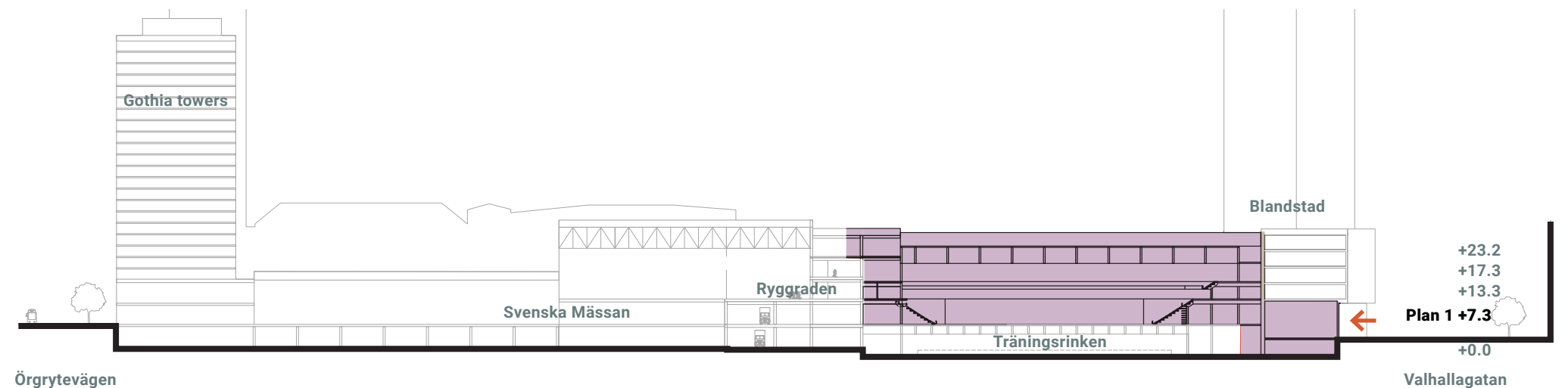
Entré för publik går via ett centralt trapphus i norr. Vid konsert används foajén på detta plan för publik på spelplanen. Den kan också utgöra separat foajé för till exempel hemma-fans vid sportevenemang. Foajén har även direkt access till Inre arenatorget som kan användas som alternativ entréväg. Publik på läktarna rör sig via entrén genom trapphuset upp till plan 2 för att sedan ta sig ut på läktarna.

På detta plan ryms också övriga servande funktioner som förråd, ett satellitkök för catering på planen vid t ex. bankett och kompletterande försäljningsytor.

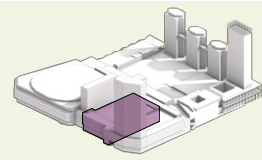
Utrymning av publik från spelplan görs antingen mot norr eller söder, via trapphus och utrymningstrapphus.



Plan 1



→ Entréer



2.1.4. Annexet

Plan 2

Detta är Annexets huvudfoajé för publik. Det ansluter i höjddled direkt till Inre arenatorget och Arenans premiumplan vilket möjliggör flexibla evenemang där hela anläggningen kan samnyttjas.

Största ytan på planet upptas av en foajé som är en del av det större arenarummet. Publiken kan röra sig runt arenaskålen och sedan via läktartrapporna ned på läktaren, eller upp via trappor till den övre läktargradängens långsidor.

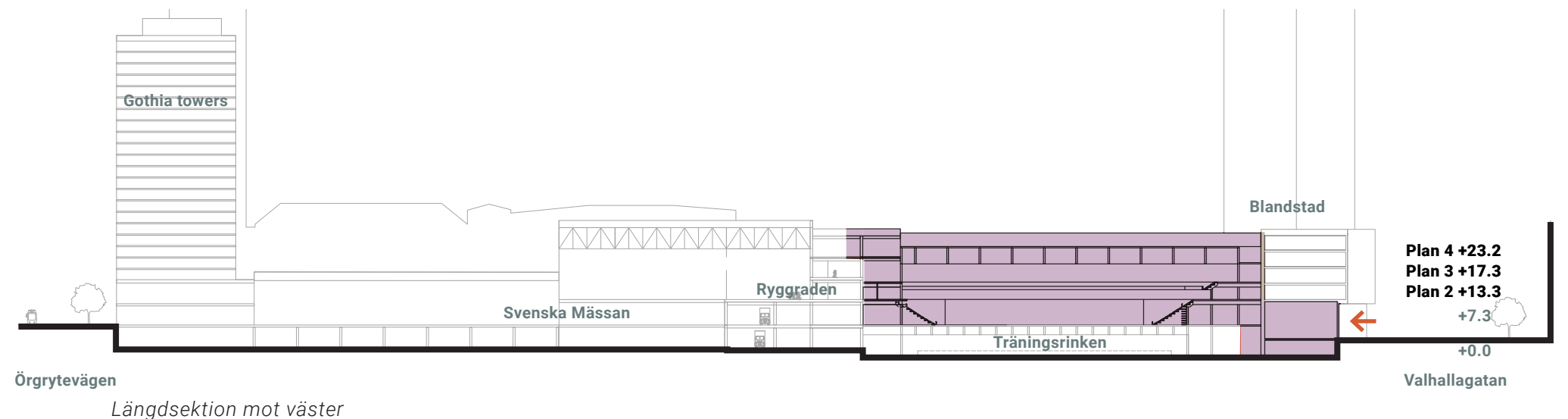
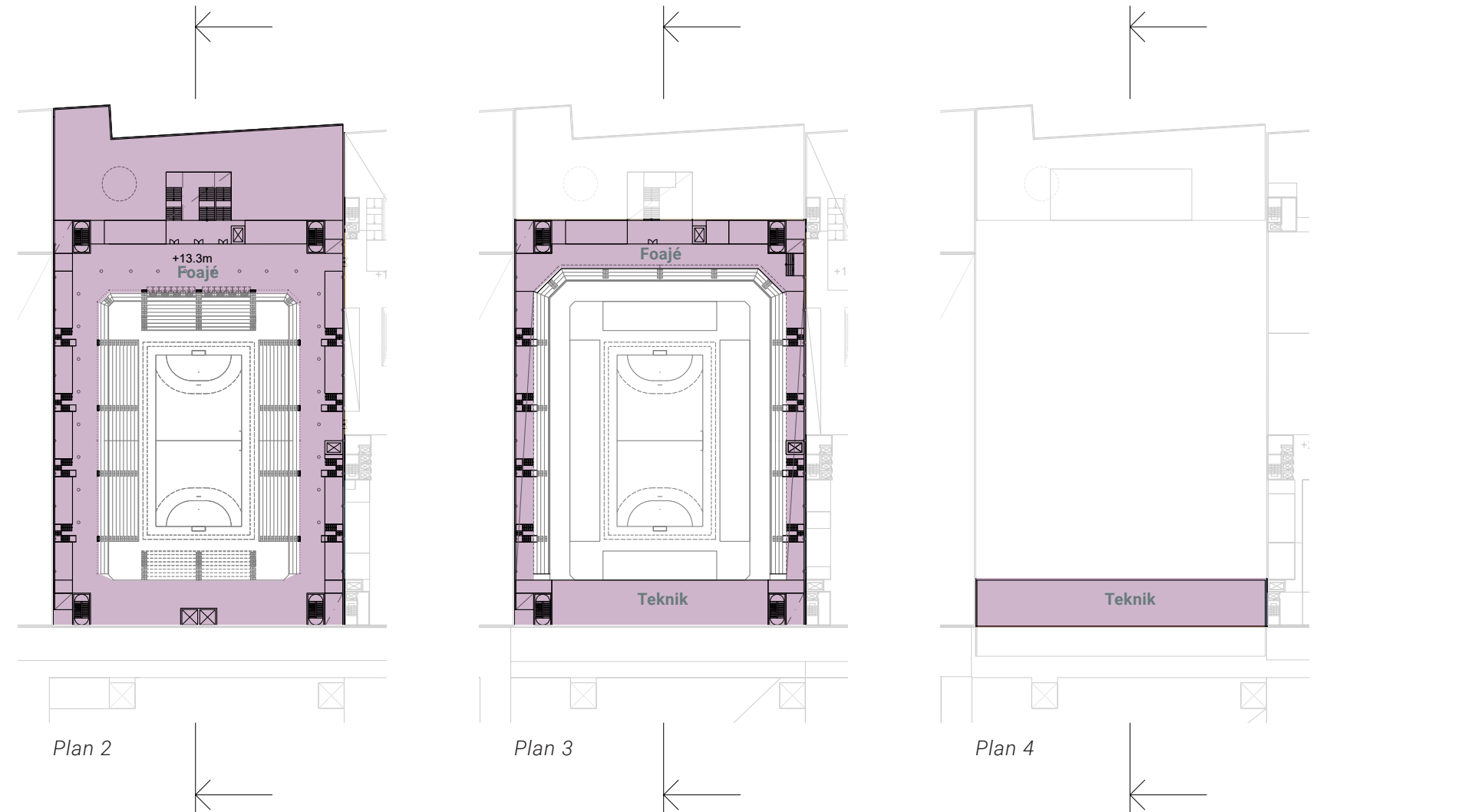
Mellan trapporna upp till den övre läktargradängen finns toaletter och försäljningsställen samt öppningar till Inre arenatorget. Entré till detta plan görs via trapphuset i norr, alternativt via Inre arenatorget eller från Ryggraden i söder. Utrymning sker samma väg tillbaka via huvudentrén eller via de mindre utrymningstrapphusen.

Plan 3

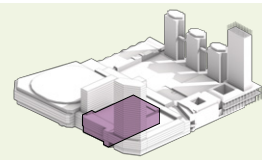
Detta plan är delat i två delar, dels en mindre foajé på den norra kortsidan som följer formeln från plan 1 och 2, dels ett teknikrum i söder. Foajén på detta plan är också tänkt att kunna utgöra en premiumyta för Annexet vid vissa evenemang då den är lätt att avgränsa och ligger med bra utblick över scenen i söder.

Plan 4

Här återfinns teknikutrymmen som kopplar ihop Annexets rumsvolym med den försörjning av media som finns i Ryggraden.



→ Entréer

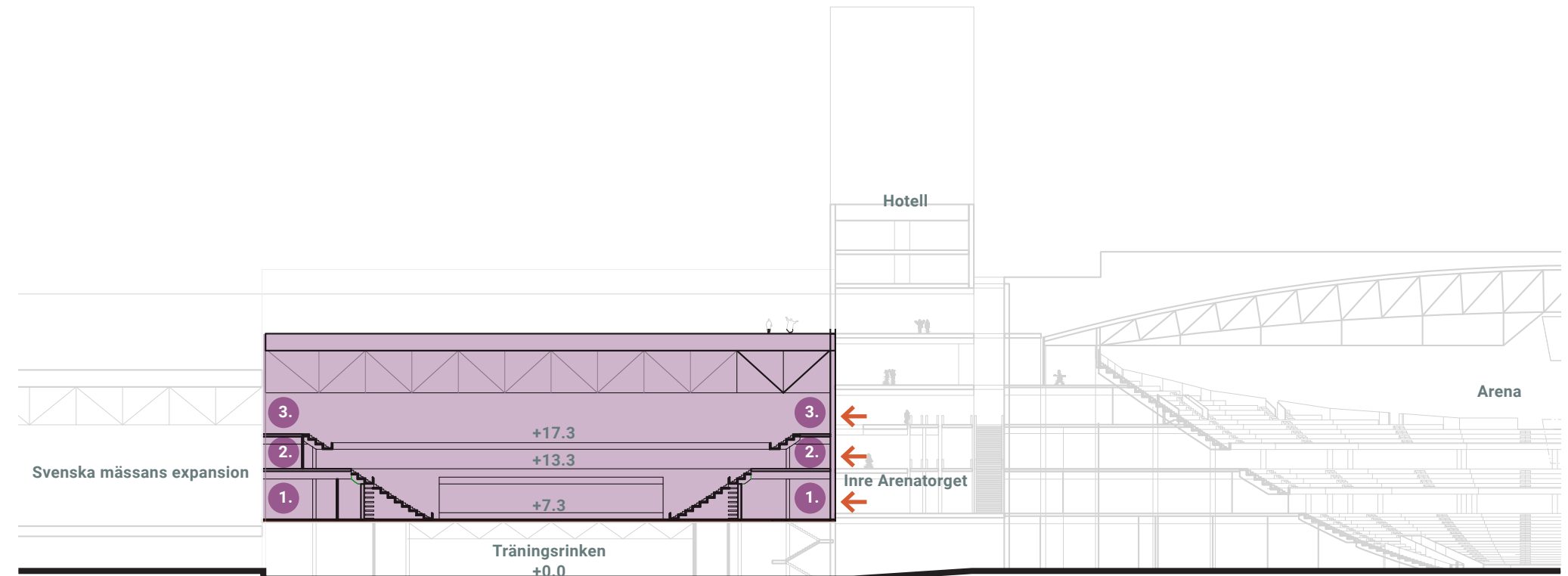


2.1.4. Annexet

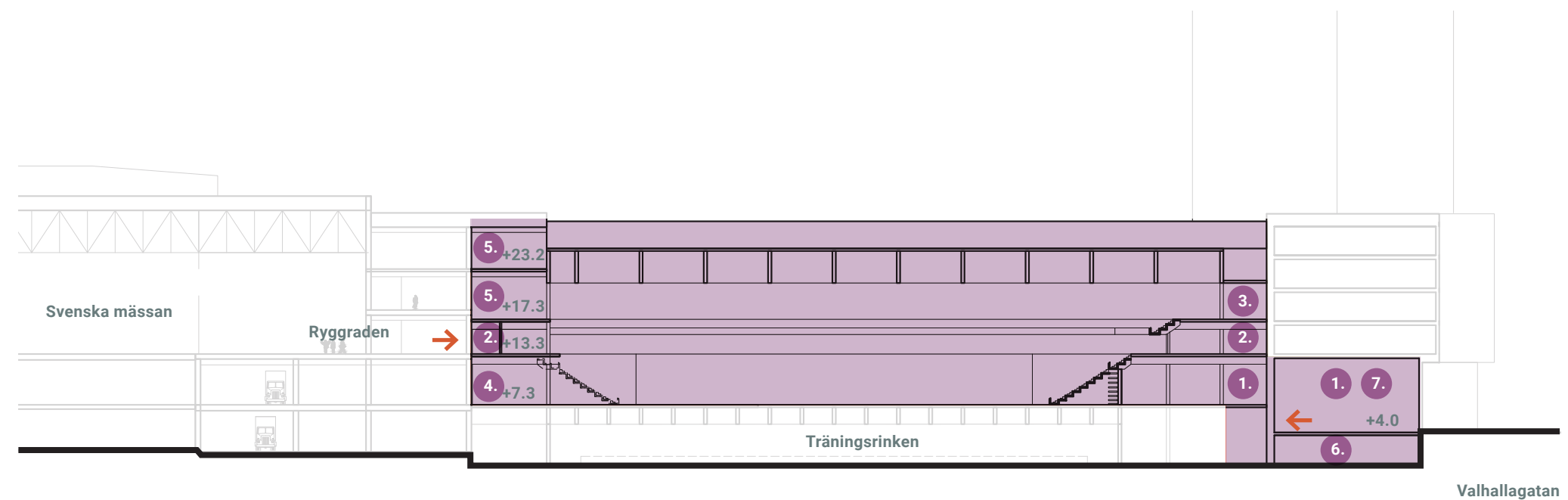
Sektioner

Annexets spelplan är samordnad i höjd med Svenska Mässans inlastning och utställningsgolv. Publikfoajén en våning upp delar golvnivå med både Arenans premiumfoajé och Svenska Mässans kongress och konferensvåning. Teknikrum som delvis sträcker sig ut över ryggraden, matar via schakten ned till Annexets arenarum och vidare ned i byggnaden.

1. Foajé på spelplanen
2. Foajé huvudläktare
3. Foajé övre läktare
4. Inlastning
5. Teknik
6. Supportfunktioner
7. Kommersiella ytor

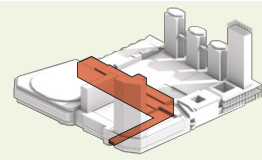


Sektion mot norr



Sektion mot öster





2.1.5. Ryggraden

Inledning

För att erbjuda besökarna till arenorna en publikupplevelse i världsklass, uppnå stor omställningsbarhet och locka de största internationella arrangörerna krävs att den servande logistiken bakom scenen och spelplanen håller högsta möjliga standard. Det är en extra utmaning i ett centralt innerstadsläge.

STYRANDE PARAMETRAR

- Alla fordonstyper som trafikerar det svenska vägnätet ska kunna lossa och lasta gods inne i anläggningen
- Lossning och lastning ska kunna ske samtidigt till olika evenemang
- Godshanteringen ska inte vara begränsande för hur snabbt de olika arenorna kan ställa om mellan olika evenemang

BEFINTLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Idag hanteras gods dels på Scandinaviums öppna lastgård och dels på Svenska Mässans inbyggda lastgård som kallas B-plattan. B-plattan, som ligger ovanpå den befintliga Valhallarinken, nås via en invändig lastbilsramp. För att frigöra plats för de nya arenorna krävs att en ny gemensam lösning för godshantering skapas inom ramen för projektet. Den nya lösningen ska samtidigt fortsatt lösa tillgänglighet till, och kapacitet för Svenska Mässans befintliga anläggningar och tillgodose deras behov.

IN- OCH UTFARTER

De befintliga lägena för in- och utfarter till kvarteret föreslås behållas med mindre justeringar. En viktig förbättring av robustheten är den föreslagna utfartsmöjligheten via Örgrytevägen direkt ut på E6:an. Övriga in- och utfarter är Valhallagatan nära Burgårdsplatsen och Glenns kurva nära Svenska Mässans entré 1, som via Sven Rydells gatan leder ut på Valhallagatan.

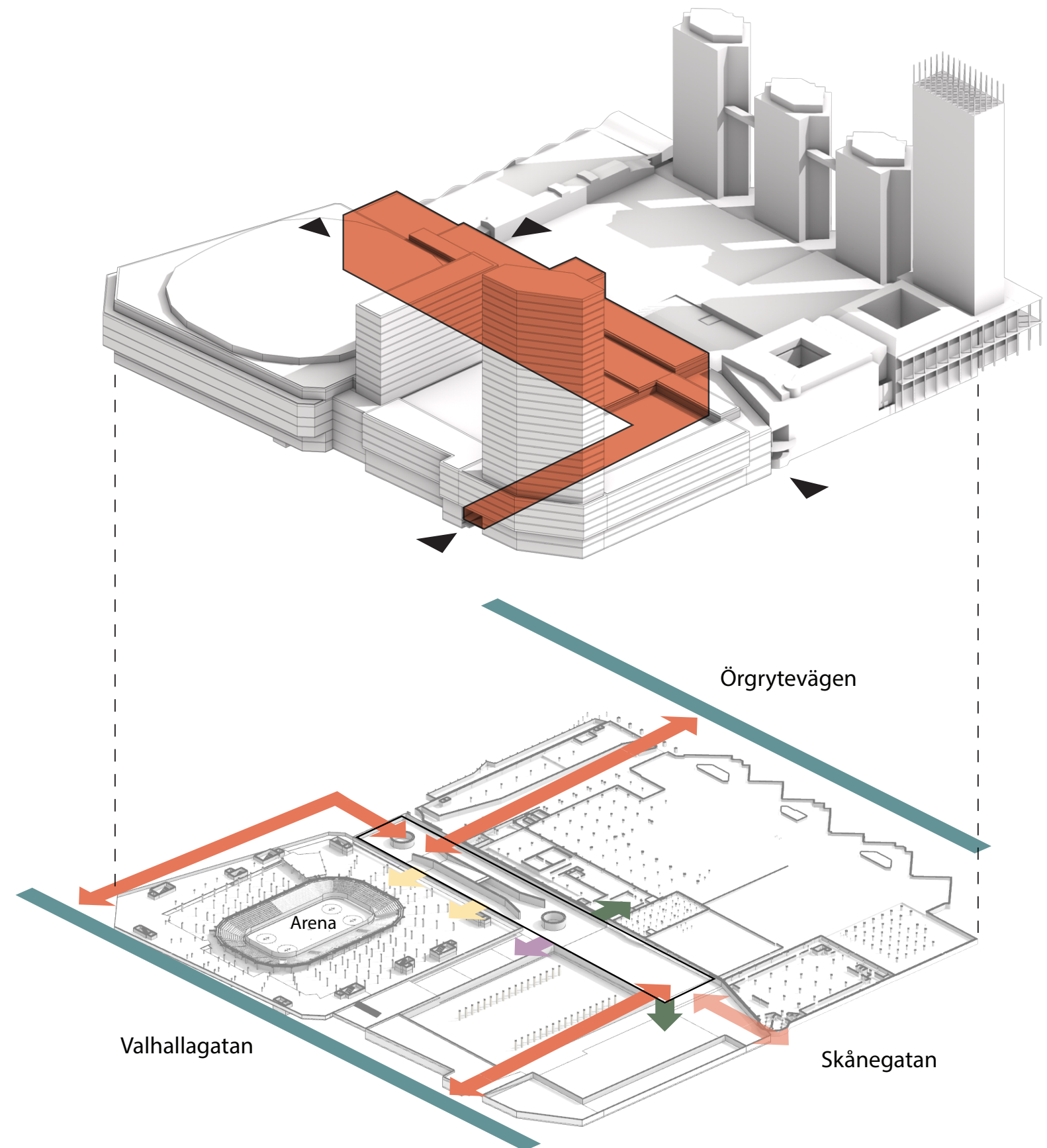
PUBLIKT STRÅK

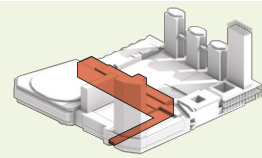
Utöver effektiv hantering av fordonstrafik krävs neutrala passager för personflöden genom kvarteret. På plan 2, ovanför godsfunktionen, skapas ett offentligt stråk från Skånegatan till stråket längs Mölndalsån i öster med vidare access till Focushuset, Lisebergsstationen, Örgrytevägen m m.

ÖVRIGT INNEHÅLL

I Ryggraden byggs också central kapacitet för den försörjning av media för samtliga anläggningar. Den östra delen av Ryggraden kan byggas redan innan Arenan och på så sätt förbereda kommande etappers behov.

- Koppling Arenan
- Koppling Svenska Mässan
- Koppling Annexet
- Entréer
- Stadsrum





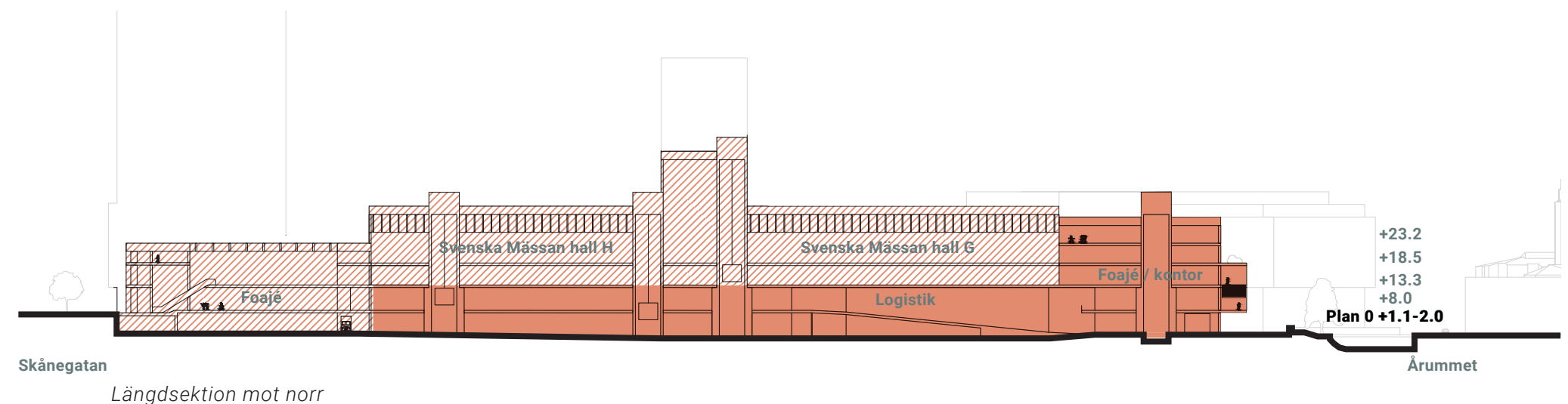
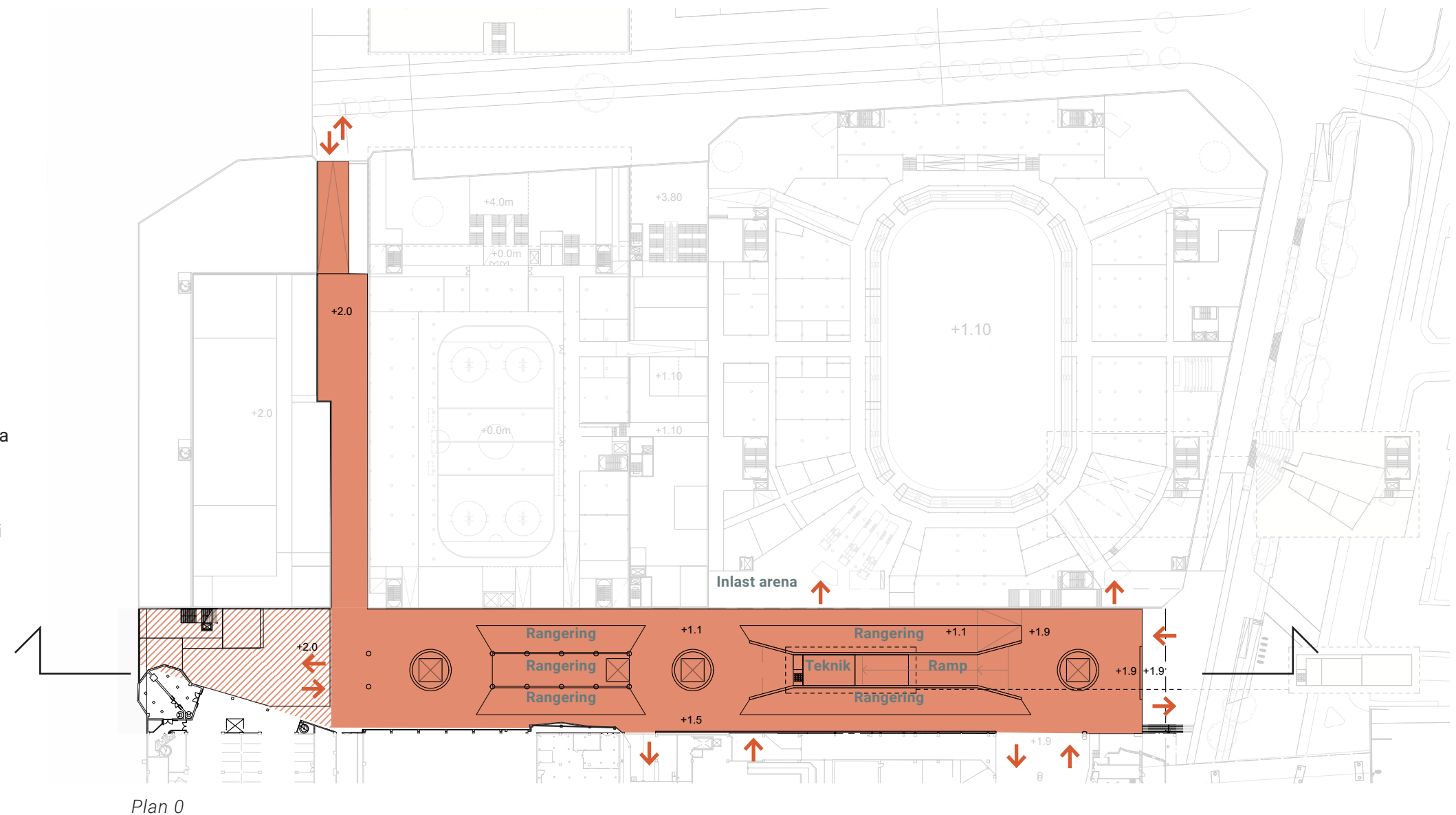
2.1.5. Rygggraden

Plan 0

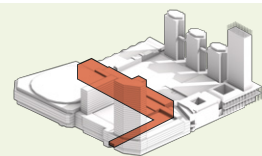
Ryggraden nås från Örgrytevägen i söder via Svenska Mässans befintliga lastgata, via Sven Rydells gata i öster och via en ramp ner från Valhallagatan i norr.

På plan 0 serverar rangerytorna i första hand Arenans behov som har sin lastzon bakom scenläget samt access in på spelplanen på det här våningsplanet. Även det nya hotellets inlastning och Träningsrinken nås från det här våningsplanet. I övrigt hanterar Ryggraden även access till Svenska Mässans befintliga och utökade funktioner såsom avfall, tvätt, leveranser av blommor, infart till parkeringsgarage med mera.

Golvnivån varierar längs med anläggningen på detta plan för att möta befintliga situationer och kommande behov. I den östra delen ligger golvhöjden på +1.9 meter för att möta den befintliga golvhöjden i Svenska Mässan och befintlig marknivå i stråket längs Mölndalsån. Lite längre åt väster leder en ramp ner till +1.1 meter som är inlastningsnivån för Arenan. Därefter lutar golvet uppåt igen för att möta Svenska Mässans befintliga golvhöjd på +2.0 meter i västra delen. Utfarten norrut avslutas i en ramp som leder upp till Valhallagatan med den befintliga markhöjden på ca +3.8 meter.



- Entréer
- ▨ Svenska Mässans ombyggda entré 8 samt utökade hall H och G



2.1.5. Ryggraden

Plan 1

På det här våningsplanet sker merparten av Svenska Mässans inlastning och rangering av gods till sina befintliga utställningsytor. Primär in- och utfart är via lastbilsrampen från plan 0 men det finns också en in- och utfartsramp direkt till Valhallagatan i norr via den nya Eventhallen. Även Annexet har sin primära inlastning på det här våningsplanet eftersom detta samtidigt är golvnivån för Annexets spelplan.

Utformningen är dimensionerad för att samtliga fordonstyper som trafikerar det svenska vägnätet ska kunna angöra, lossa/lasta och vända runt för att kunna välja mellan olika utfartsmöjligheter. Anledningen till den flexibiliteten är att säkerställa att inte parallella evenemang blockerar varandra.

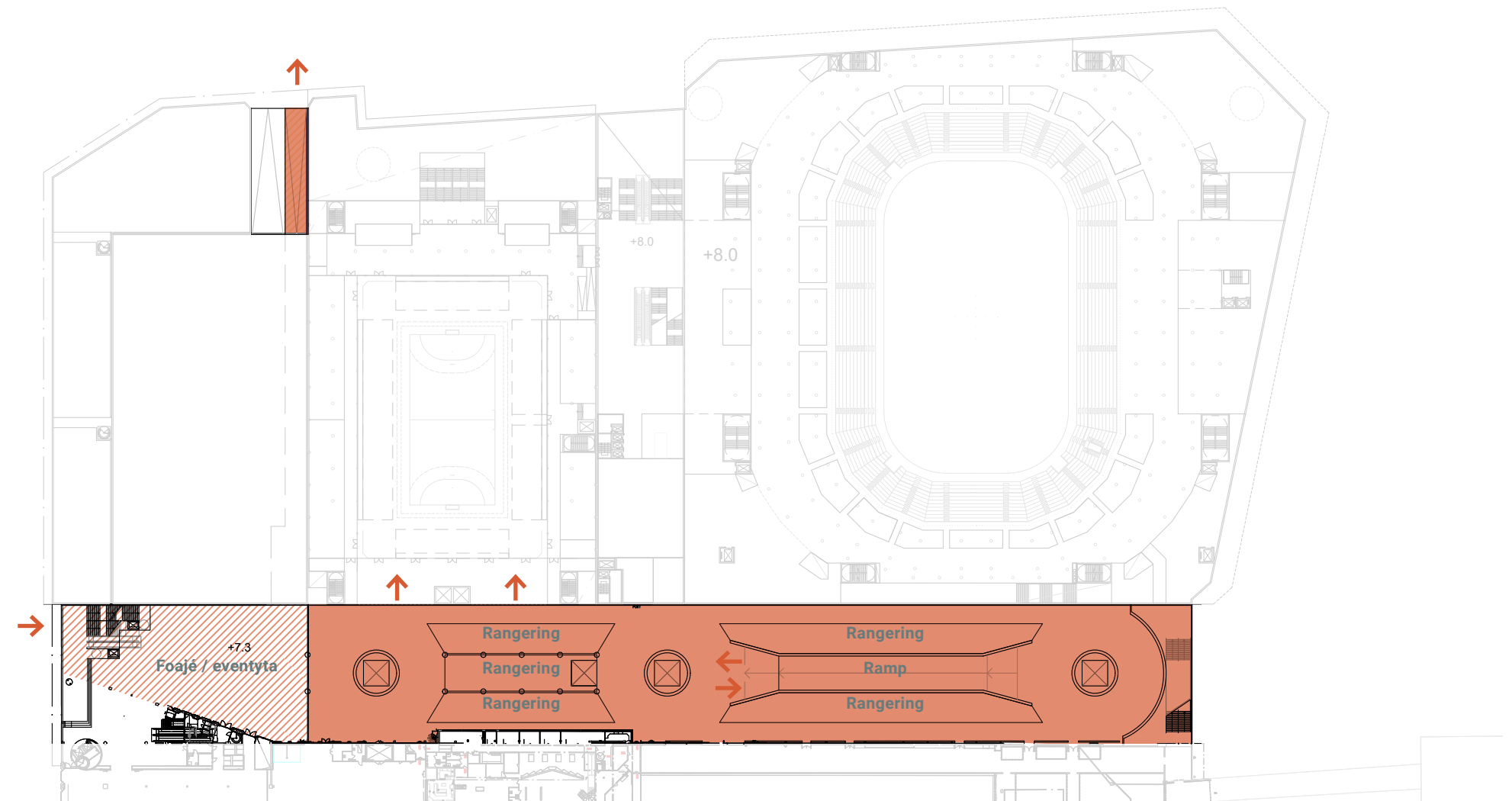
Våningsplanet ligger strax över Skånegatans marknivå i väster men är en hel våning ovanför marken i dess östra läge där markhöjderna är lägre. Ryggraden löper genom hela kvarteret och binder samman Svenska Mässans entré 8 i väster med det övre våningsplanet i entré 1 i öster. Utöver godshantering innehåller plan 1 en ombyggd publik foajé innanför entré 8 mot Skånegatan. Härifrån når man som besökare både befintliga mässhallar som den nya föreslagna eventhallen i kvarterets nordvästra hörn. Även en del av den föreslagna rangerytan öster om entréfoajén är tänkt att kunna dubbelutnyttjas för andra kommersiella behov.

Plan 2

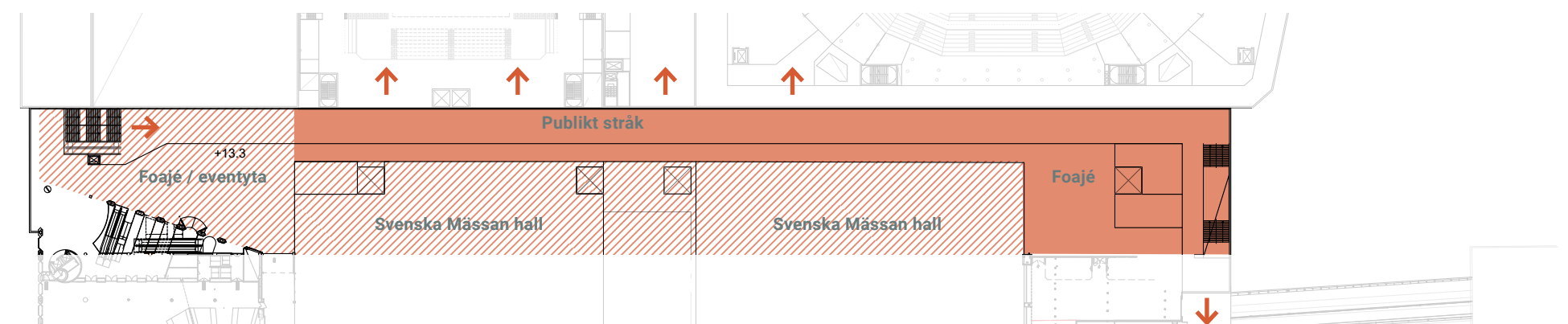
Plan 2 är det våningsplan i Ryggraden som delar golvnivå med flest andra funktioner i kvarteret. Våningsplanet rymmer en utökad kommersiell yta i Svenska Mässans hall H och G men samtidigt ett offentligt stråk via vilket man kan nå både Svenska Mässans utbyggda hallar, Annexets publikfoajé, det nya hotellets reception, det Inre arenatorget samt Arenans premiumfoajé.

Om plan 0 och plan 1 till stor del präglas av godstrafik så är plan 2 det primära våningsplanet för besökare i hela kvarteret. Via rulltrappor och hissar kan man röra sig torrskodd från Skånegatan i öster till Årummet i öster och vidare till målpunkter som Focushuset, Örgrytevägen och Liseberg.

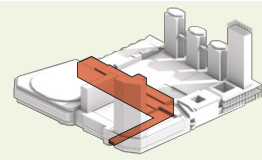
- Entréer
- ▨ Svenska Mässans ombyggda entré 8 samt utökade hall H och G



Plan 1



Plan 2

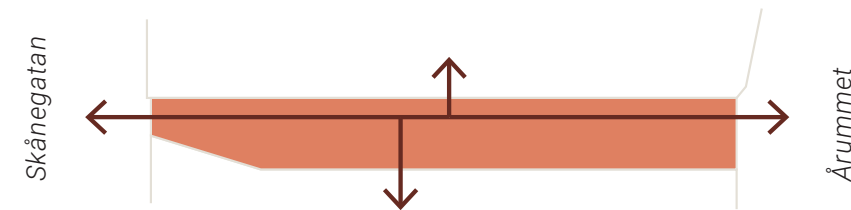


2.1.5. Ryggraden

Publika ytor

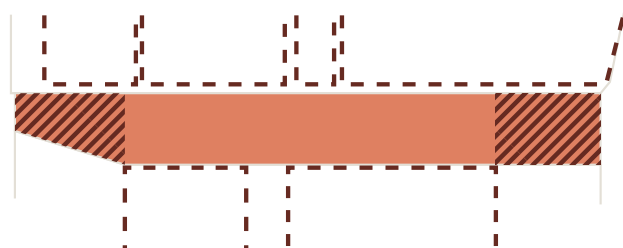
PUBLIKT STRÅK

Ett publikt stråk rakt igenom Ryggraden förbinder Skånegatan i väster med Årummet i öster. Publika stråk möjliggörs också norrut genom Inre Arenatorget och söderut genom Svenska Mässan.



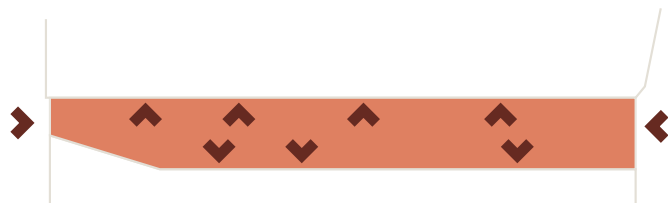
FOAJÉYTOR OCH HALLAR

Mot Ryggradens ändar förläggs foajéytor och kontorsytor i fasad. Alla större anläggningar i projektet gränsar mot Ryggraden - både Arenorna och Svenska Mässans hallar.



ENTRÉER

Alla ingående delar i projektet nås från Ryggraden med både gods och persontrafik.



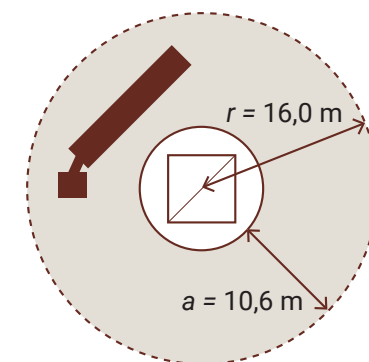
Logistik och rangering

RANGERINGSYTOR

Rangeringsytorna är anpassade för olika typer av fordon för lossning och lastning.



CIRKULATIONSPLATSER



Ryggraden rymmer tre cirkulationsplatser som är dimensionerade för att alla fordon som ryms inom anläggningen ska kunna svänga runt. I mitten av cirkulationsplatserna ryms vertikal bärning och generösa ytor för godhissar och vertikala dragningar.

Teknik

INTERIÖRT

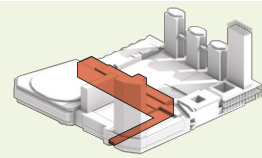
Utrymmen för teknisk försörjning koncentreras till Ryggradens östra del eftersom den utgör första etappen i utbyggnadsordningen. På så sätt finns infrastrukturen på plats när Arenan byggs.

- Fläktrum
- Intern energihub
- Elutrymmen, inklusive fiber och solcellscentral

EXTERIÖRT

Några teknikytor placeras på taket av risk-, åtkomst- eller lufttillströmningsskäl.

- Energihub, främst kylproduktion
- Elutrymmen



2.1.5. Ryggraden

Plan 3

På plan 3 i Ryggraden finns ett längsgående internt kommunikationsstråk för både verksamheternas behov och teknisk försörjning. Lokalytorna längst i öster respektive väster är avsedda för verksamheternas behov av konstorsarbetsplatser.

Plan 4

Detta är primärt en teknikvåning för både utrustning och kanalisation. Den östra delen av Ryggraden är tänkt att byggas i en tidig etapp för att försörjning av media ska finnas på plats för de kommande byggetapperna. Precis som på plan 3 kan lokalytorna längst i väster och öster också utnyttjas som kontor.

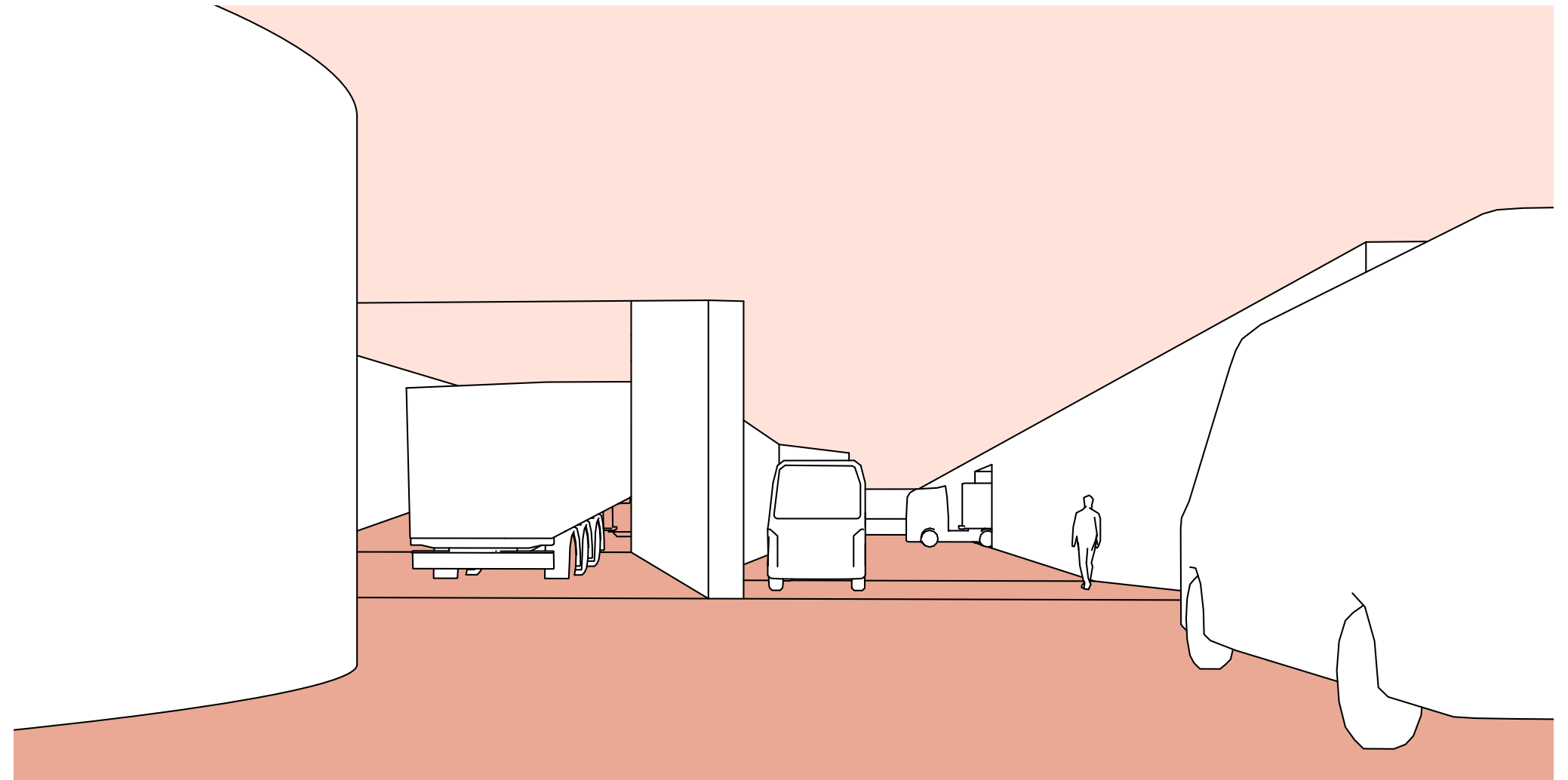
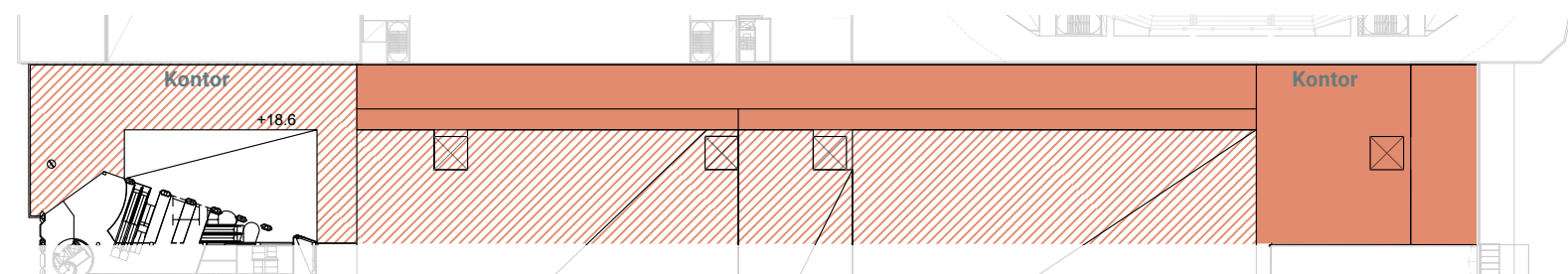
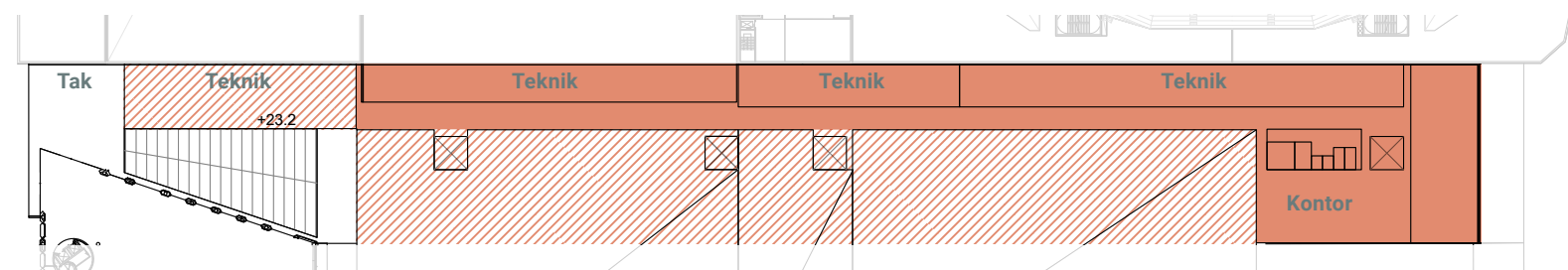


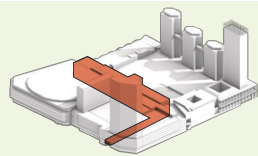
Illustration från östra änden av plan 0



Plan 3

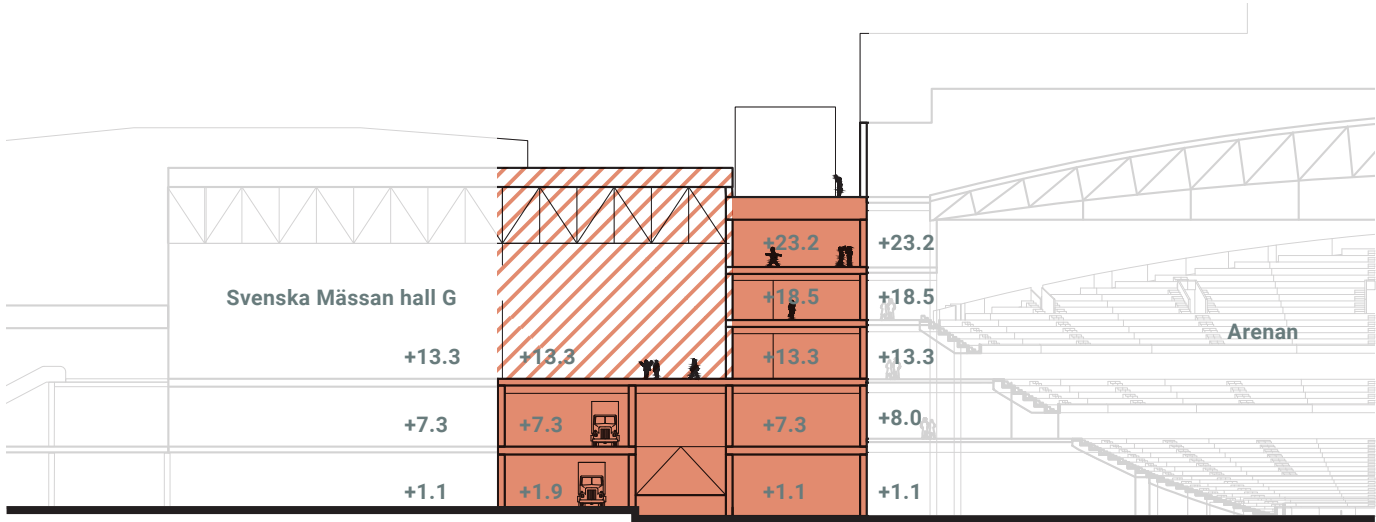


Plan 4



2.1.5. Rygggraden

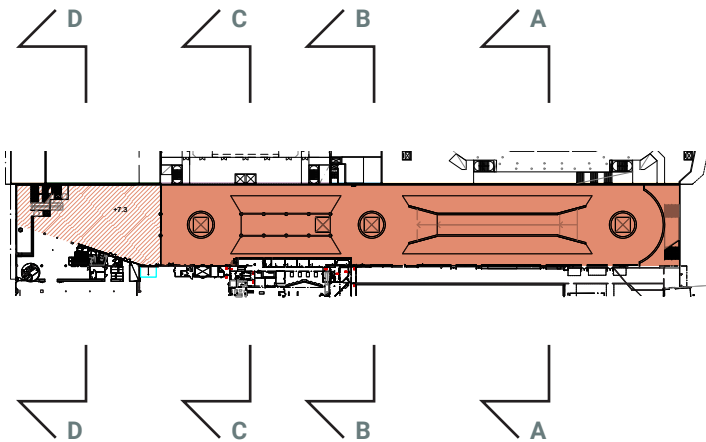
Sektioner



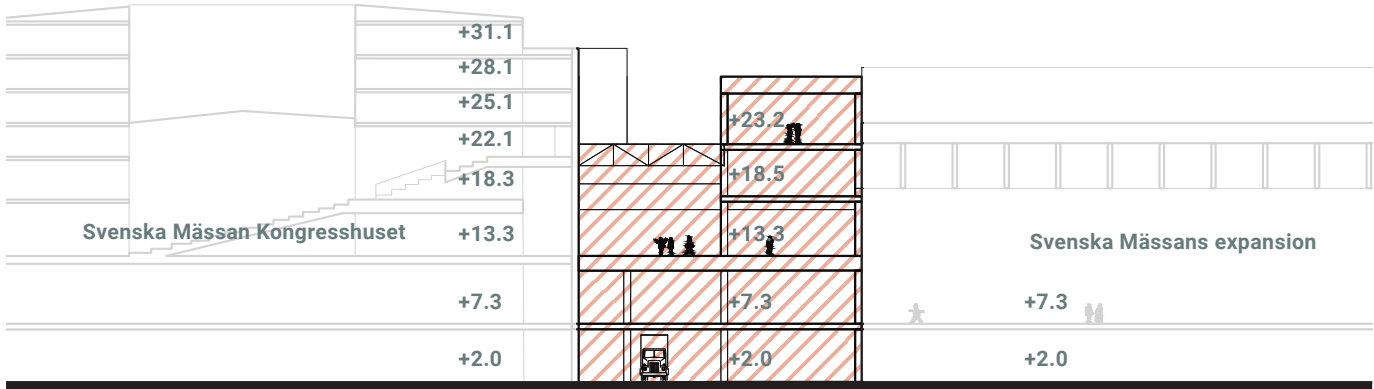
Sektion A-A



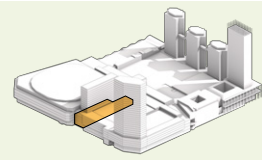
Sektion B-B



Sektion C-C



Sektion D-D



2.1.6. Inre arenatorget

Inledning

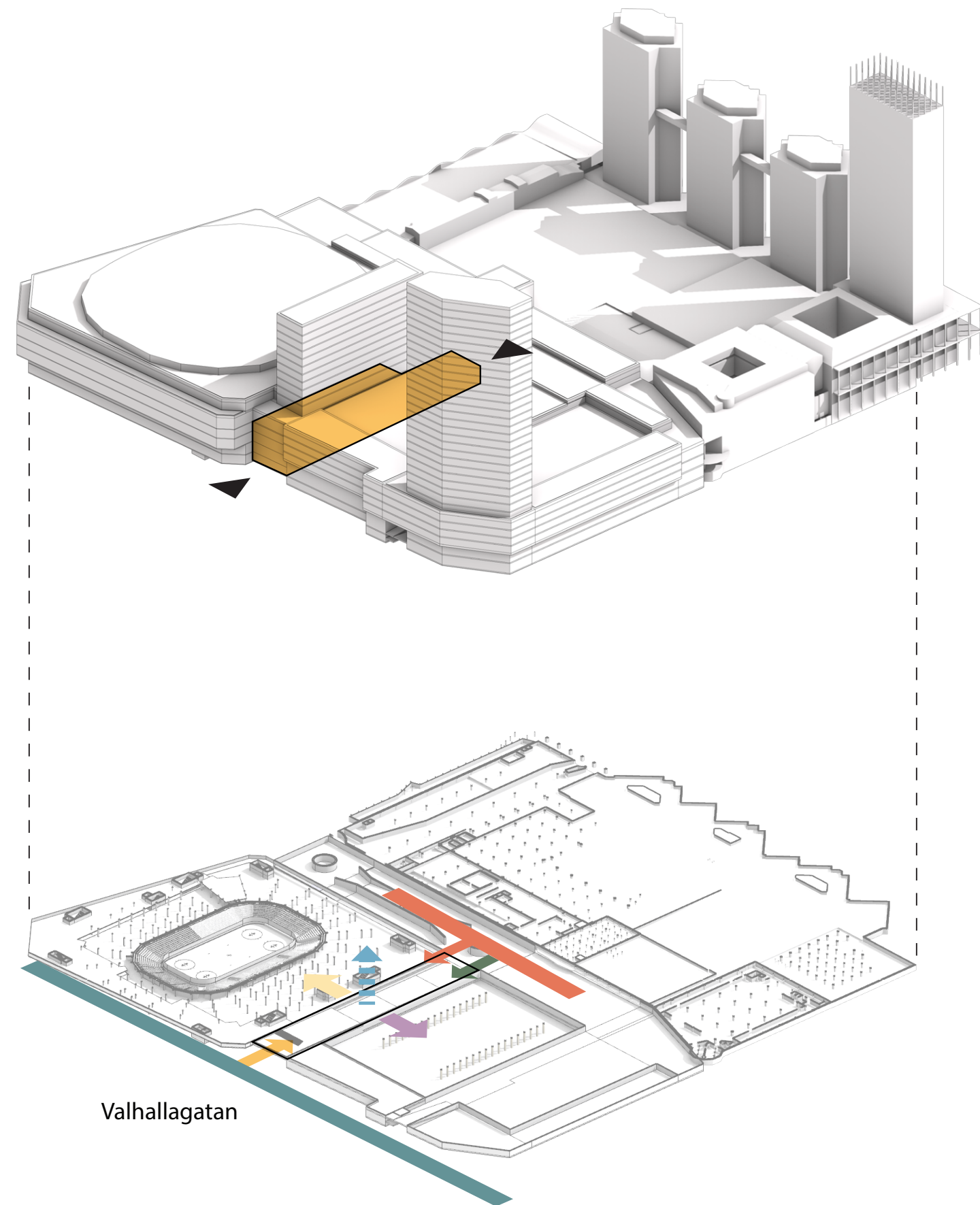
Mellan Arenan och Annexet uppstår ett gemensamt invändigt entrérum som möjliggör och säkerställer de två arenornas funktion oberoende av varandra. Detta utrymme behövs vid in- och utrymning när stora personflöden ska ta sig från Arenatorget på utsidan till rätt evenemang i respektive anläggning. Det Inre arenatorget utgör publik entrézon till båda arenorna samt till arenakvarteret i sin helhet. Här kommer man in direkt från Arenatorget och rör sig upp via trappor och rulltrappor till Arenans olika läktarplan och Annexets publikfoajéer.

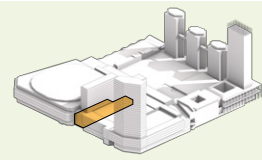
Vid stora evenemang är det viktigt att det Inre arenatorget kan komplettera de allmänna ytor på utsidan där det finns en begränsad kapacitet att hantera stora folksamlingar. Inte minst vid sämre väderlek blir det attraktivt att om möjligt flytta in området där man väntar på insläpp inomhus. Tanken är att man genom att erbjuda en attraktiv torgyta inomhus med försäljning och barer kan sprida ut besökare under en längre tid och därigenom undvika oönskad trängsel.

Möjligheten finns också att kombinera evenemang inne i arenorna med utställningar och aktiviteter i det Inre arenatorget som ytterligare utökar tiden som besökare vistas i anläggningen. Rummet kan också användas separat för konserter eller uppträdanden utan att det samtidigt pågår aktivitet inne i arenorna.

Entrérummet är ett smalt och högt rum med balkonger, avsatser och ljusinsläpp i taket som fångar blicken. Inre arenatorget utgör också entré för hotellet med plats för dess reception och hissar. Vid match eller konsert kommer rummet att fyllas av evenemangspublik men övriga dagar och kvällar gör hotellet och genvägen till Svenska Mässans adresser att byggnaden inte står tom och öde. Under det Inre arenatorget rymmer interna servande funktioner som delas mellan Arenan, Annexet och hotellet.

- Entré
- Koppling Arenan
- Koppling Annexet
- Koppling Svenska Mässan
- Koppling Hotellet
- Koppling Rygggraden
- Stadsrum





2.1.6. Inre arenatorget

Entrérummet är smalt och högt med balkonger, avsatser och ljusinsläpp i taket som fångar blicken. Inre arenatorget utgör också entré för hotellet med plats för dess reception och hissar. Vid match eller konsert kommer rummet att fyllas av evenemangspublik men övriga dagar och kvällar gör hotellet och genvägen till Svenska Mässans adresser att byggnaden aldrig behöver stå tom och öde. Under det Inre arenatorget ryms interna servande funktioner som delas mellan Arenan, Annexet och hotellet.

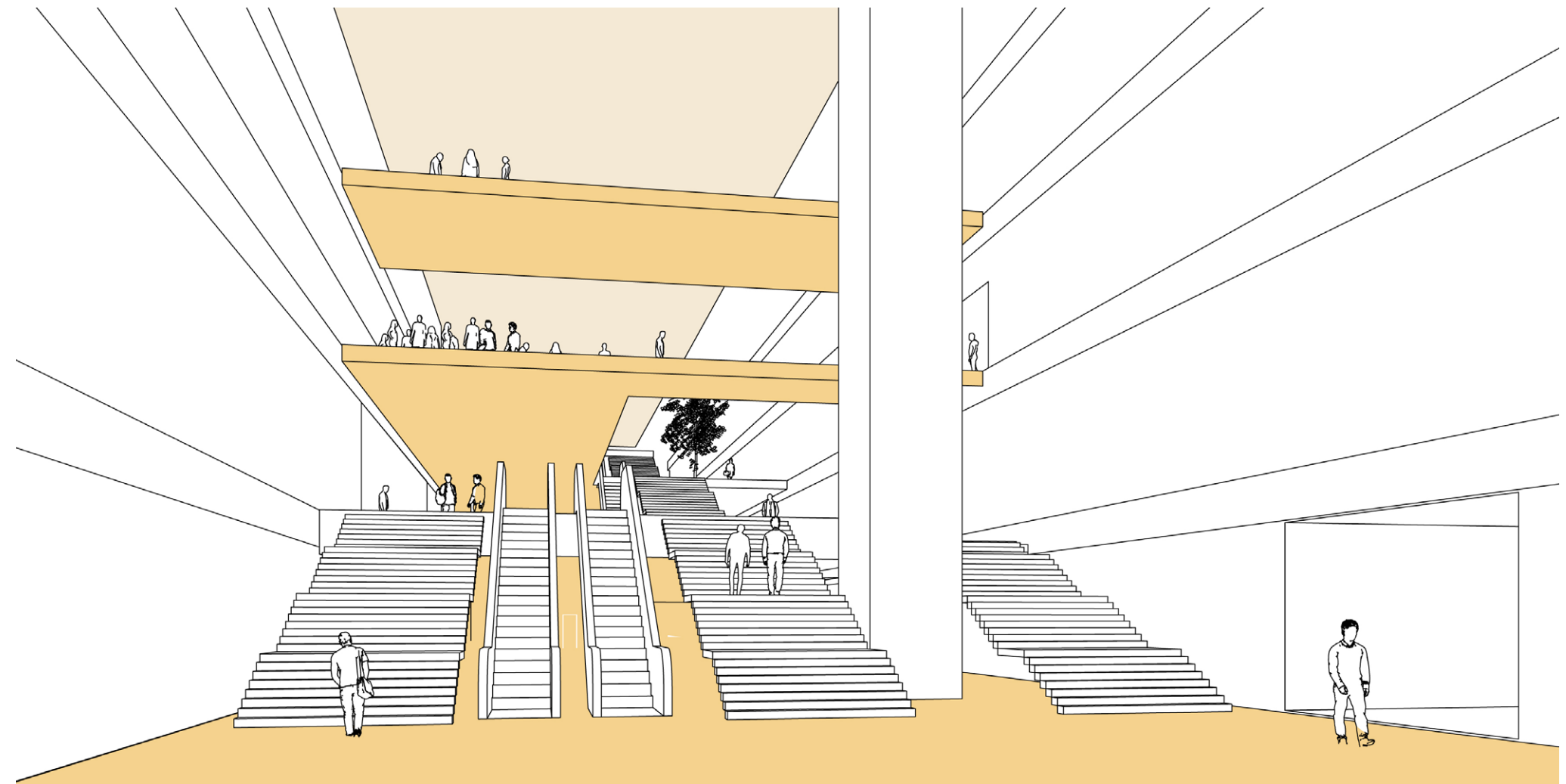
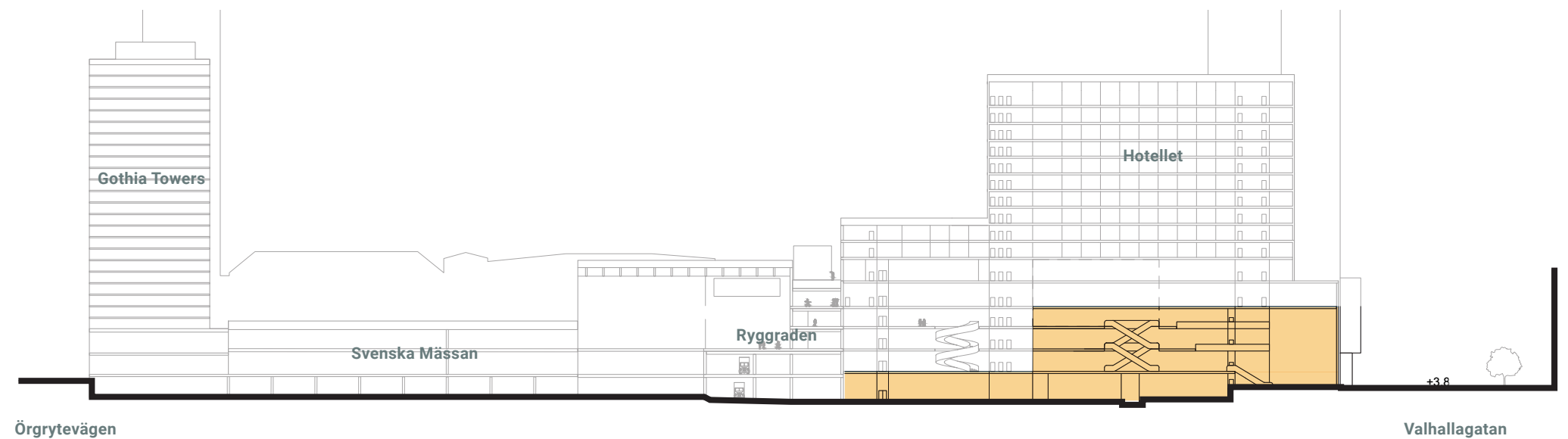
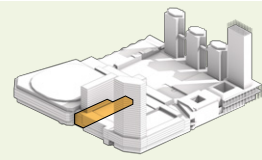


Illustration - Inre arenatorget



Örgrytevägen
Längdsektion mot väster



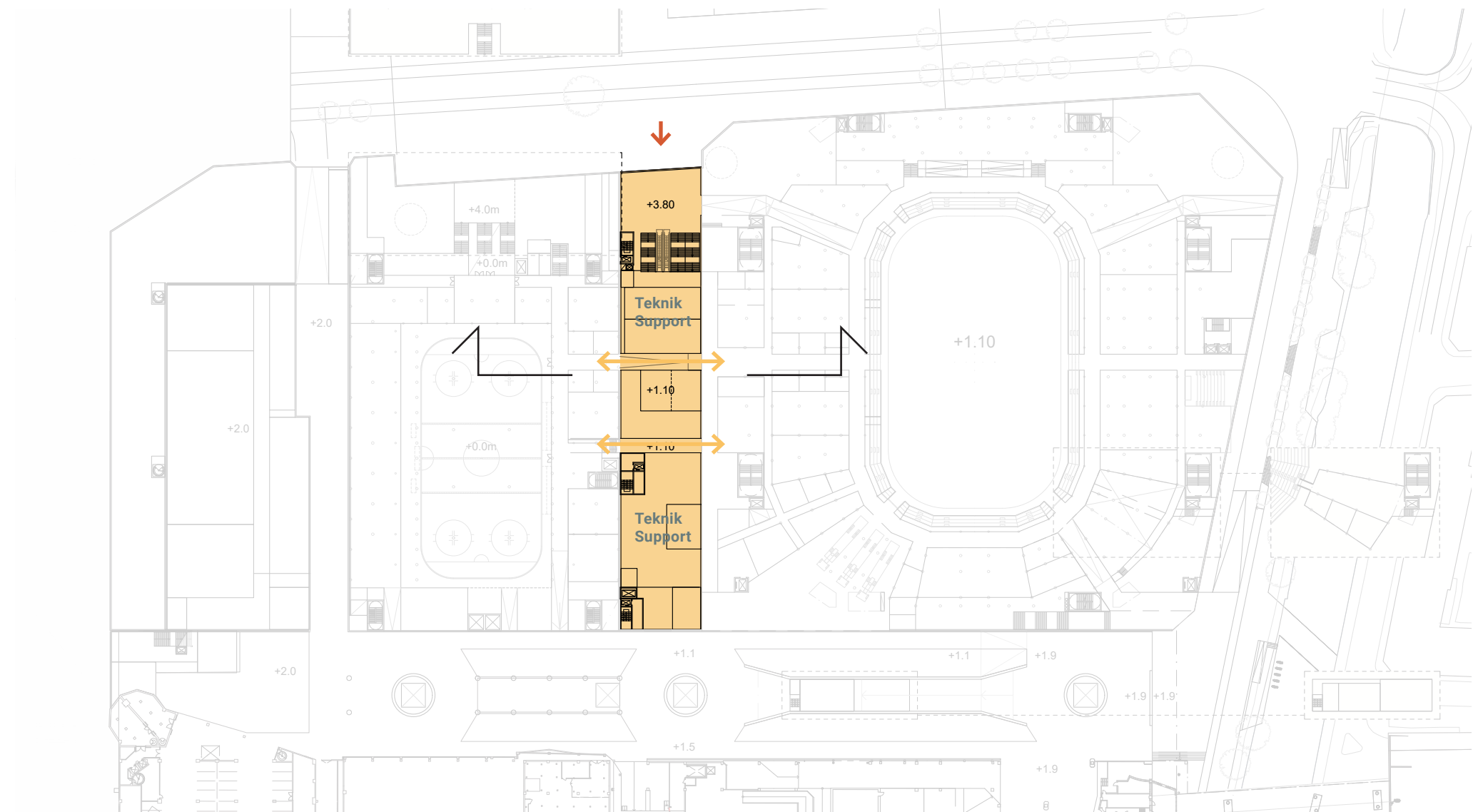
2.1.6. Inre arenatorget

Plan 0

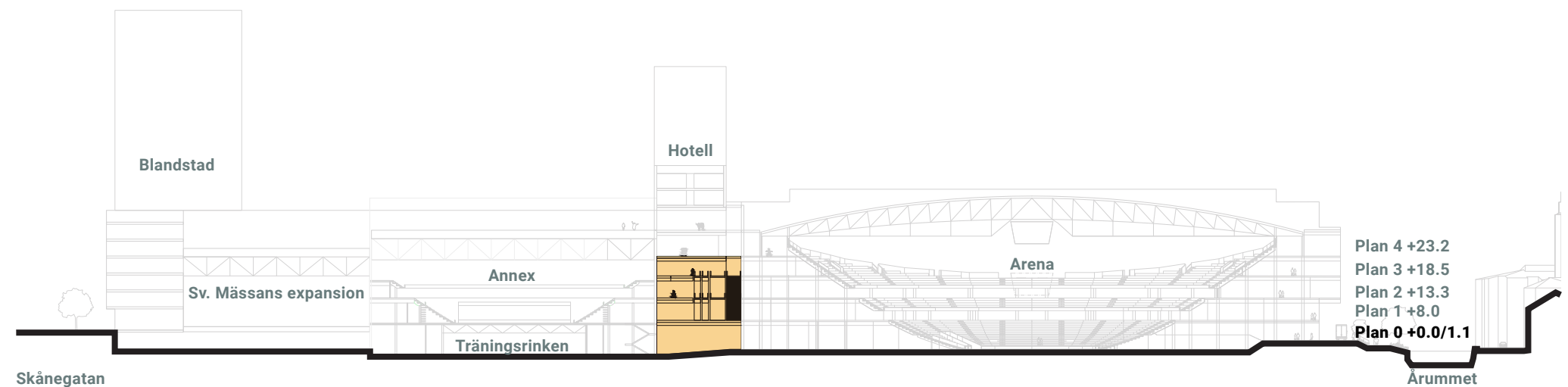
Markplan i det Inre arenatorget är delat i två delar. Den norra delen mot Valhallagatan utgör publik entré. Härifrån rör man sig vidare upp i byggnaden via rulltrappor, trappor och hissar. Söder om trapporna ligger lokaler som tjänar både Arenan och Annexet som anläggningens säkerhetscentral, omklädning och pausrum för personal samt teknikrum.

Genom dessa lokaler går ramper och korridorer som förbinder Arenan och Annexet och ger möjlighet att använda båda anläggningarna tillsammans vid större evenemang som t ex Gothenburg Horse Show eller ishockey-vm. Här skapas också en förbindelse mellan Träningsrinken och Arenan vilken säkerställer att Träningsrinken kan nyttjas för uppvärmning vid till exempel Frölundas matcher.

Hotellet som ligger ovanför Inre arenatorget har hissar och utrymningstrapphus som också ansluter till detta plan.

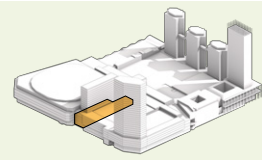


Plan 0



Längdsektion mot norr

→ Entréer



2.1.6. Inre arenatorget

Plan 1

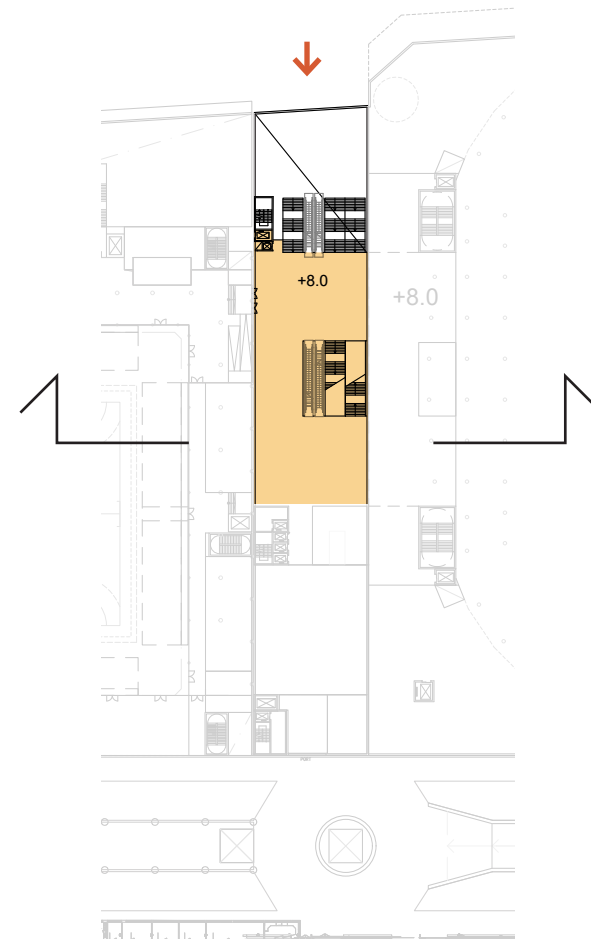
Detta plan utgör det Inre arenatorgets primära lokalyta. Besökarna rör sig från entrén på gatuplan via rulltrappor upp till plan 1 där man antingen kan röra sig vidare upp i byggnaden eller gå in på Arenans nedre publikfoajé. Här kan man även nå Annexets spelplan och nedre publikfoajé. I den södra änden ligger hotellets serviceytor och inlastning via Rygggraden. I Annexet och inom hotelldelen ligger mindre kommersiella ytor som vänder sig mot det Inre arenatorget. Dagsljus kommer från den stora öppna fasaden i norr samt från ljusschakt genom de ovanliggande bjälklagen.

Plan 2

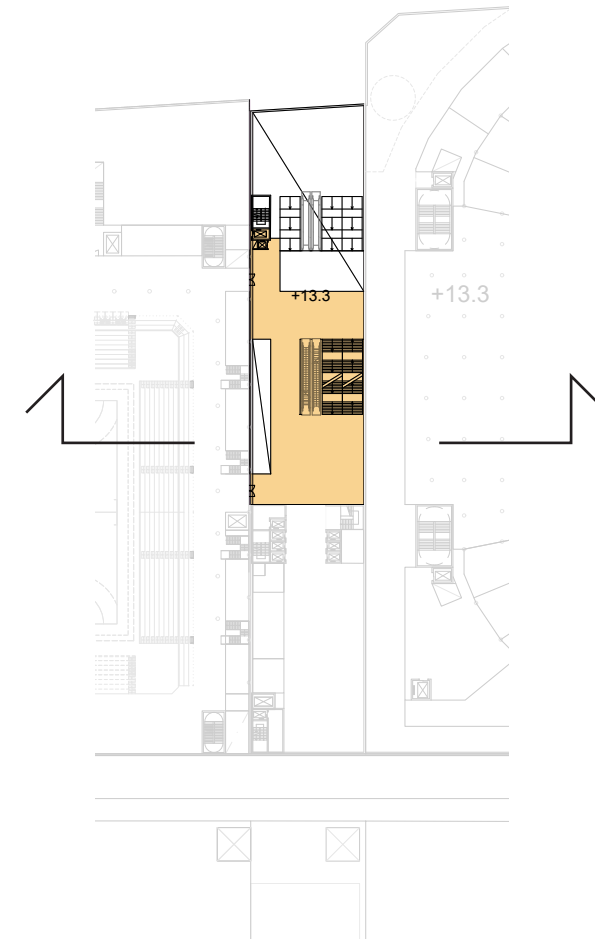
På det här planet finns hotellets reception och härifrån når man även både Annexets övre publikfoajé och premiumfoajén i Arenan. Rör man sig förbi hotellreceptionen så når man det offentliga stråket i Rygggraden och alla Svenska Mässans målpunkter.

Plan 3

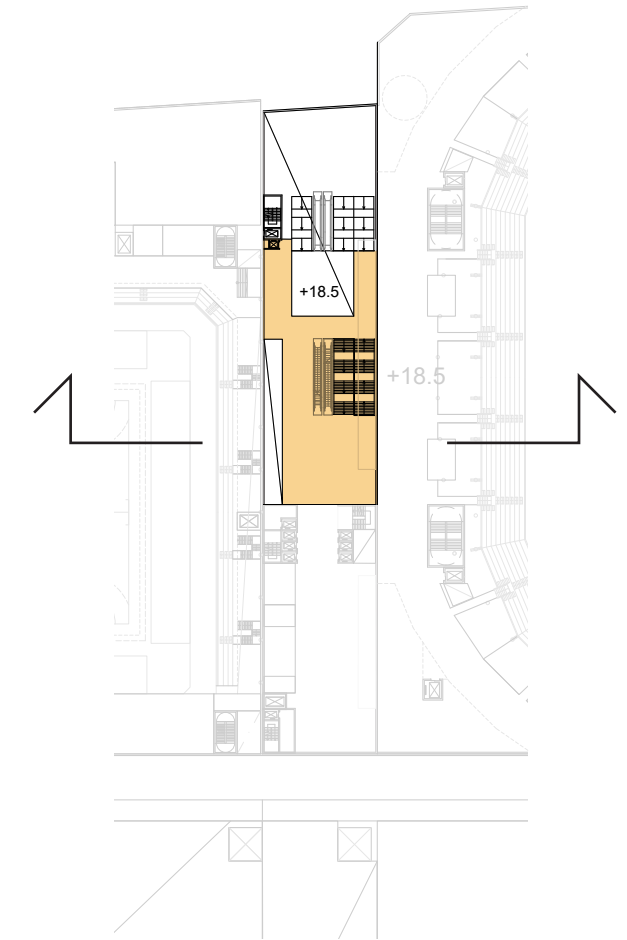
På plan 3 finns en av hotellets lounges och här kan man dessutom nå den övre publikfoajén i Arenan. Bjälklaget trappas av från fasaden i norr lite mer för varje plan och skapar öppningar där man kan se både uppåt och nedåt i byggnaden. Utformningen av dessa våningsplan är en konsekvens av hur man bäst når respektive målpunkt i Arenan och samtidigt det faktum att flödet av människor avtar ju längre upp i byggnaden man kommer.



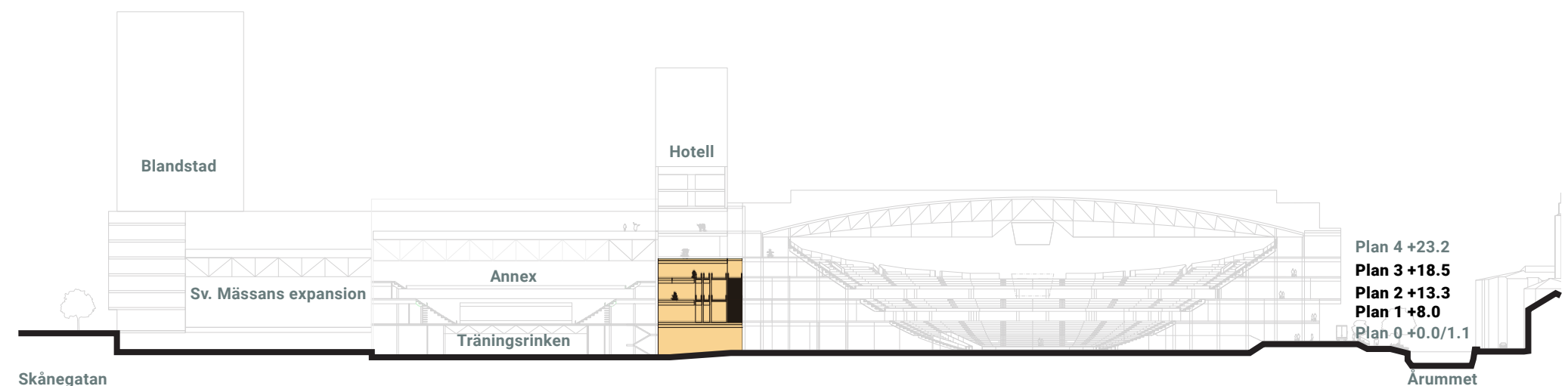
Plan 1

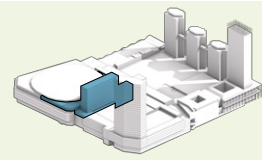


Plan 2



Plan 3



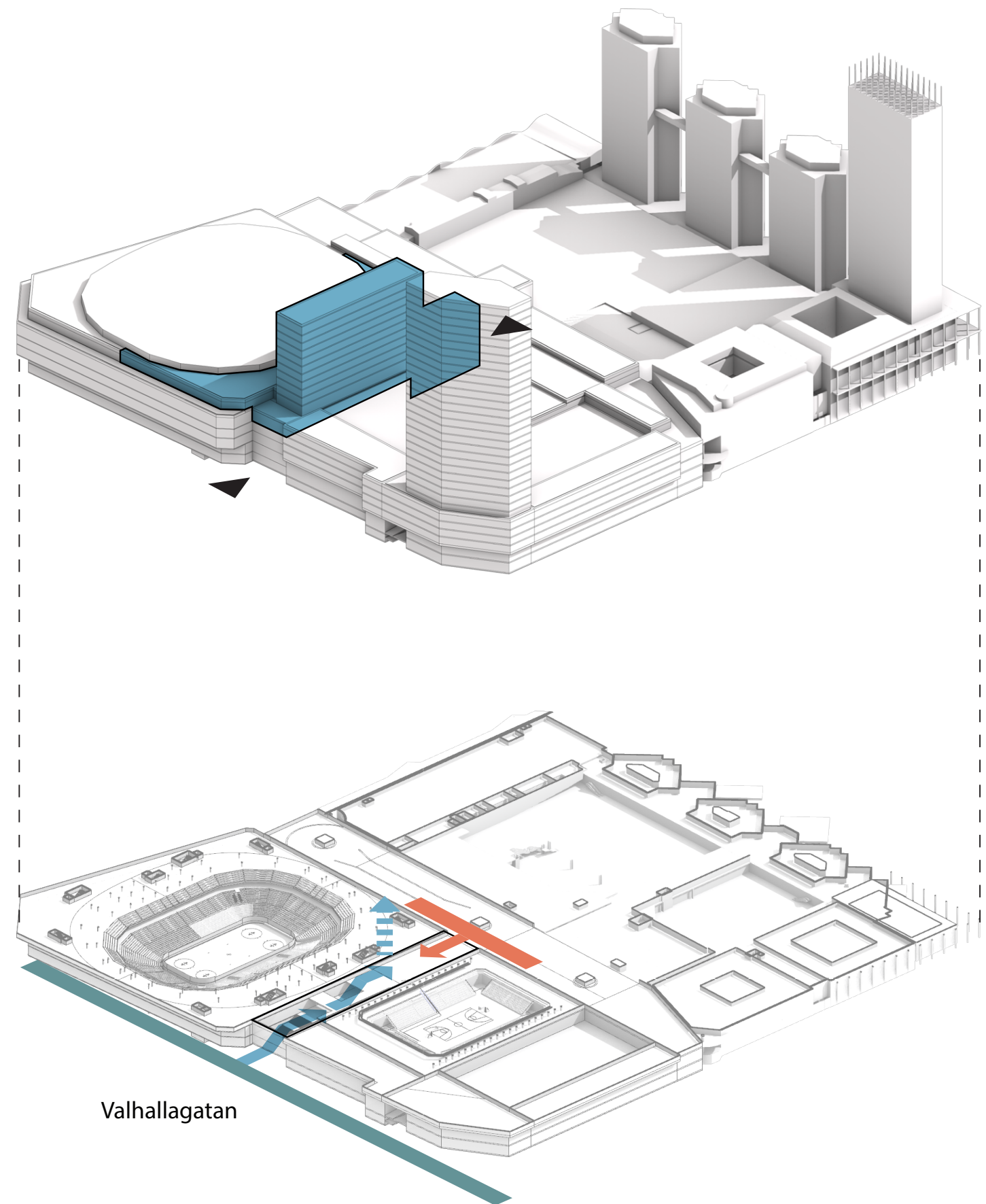


2.1.7. Hotellet

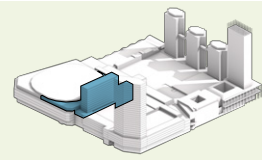
Inledning

En viktig aspekt när vi bygger nya arenor centralt i innerstaden är att vi måste kombinera de rena arenafunktionerna med andra publika funktioner som skapar förutsättningar för ett levande stadsliv alla dagar i veckan och hela dygnet runt. Utöver lokaler för utåtriktade verksamheter i byggnadernas bottenvåningar föreslås därför ett hotell i direkt anslutning till Arenan och Annexet.

Hotellet är också ett svar på det politiska uppdraget att utreda möjligheten till andra funktioner vid sidan av eller uppå på Arenanvolymen med bland annat motivet att generera ytterligare intäkter till projektet.



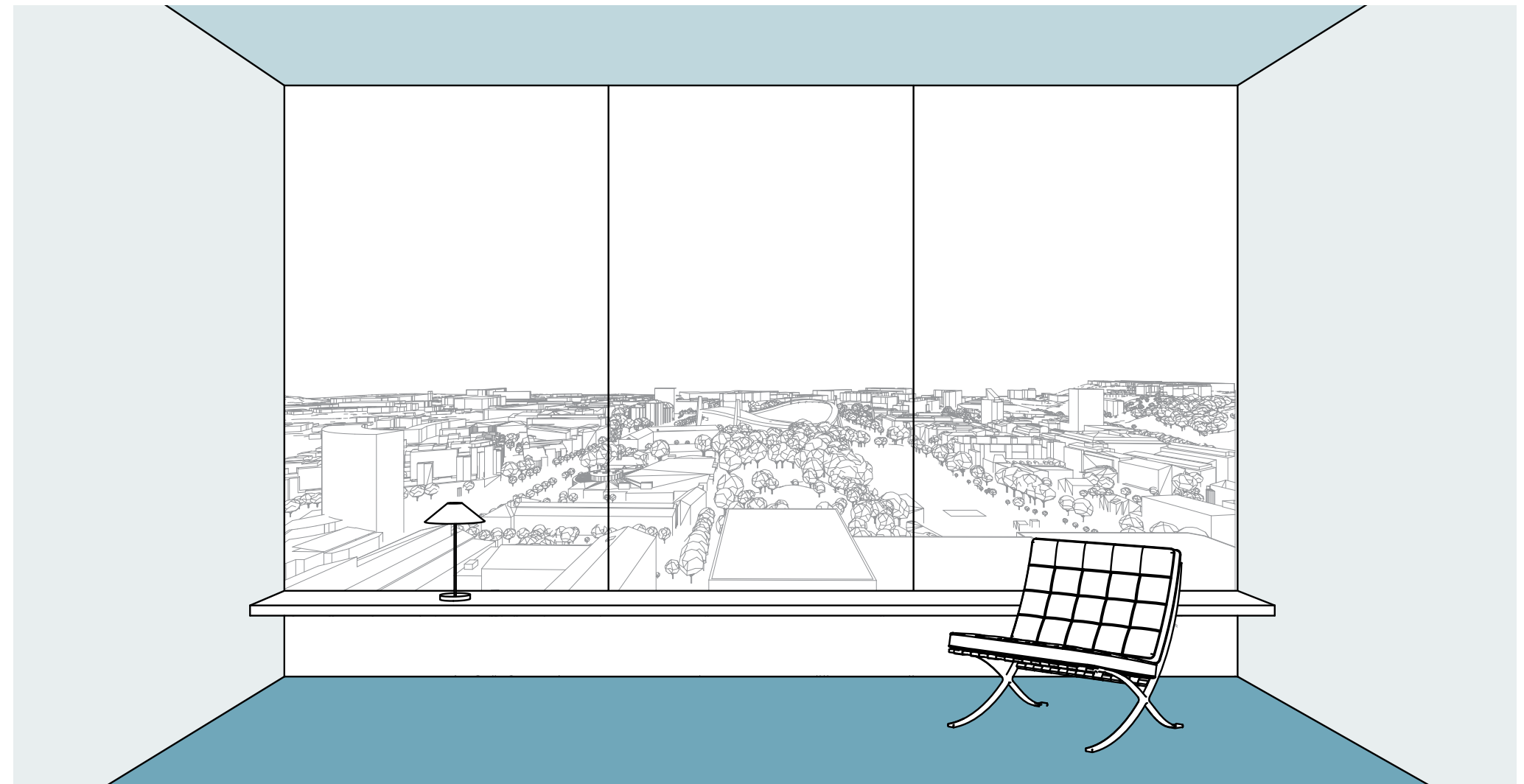
- Entré
- Koppling ryggrad
- Stadsrum



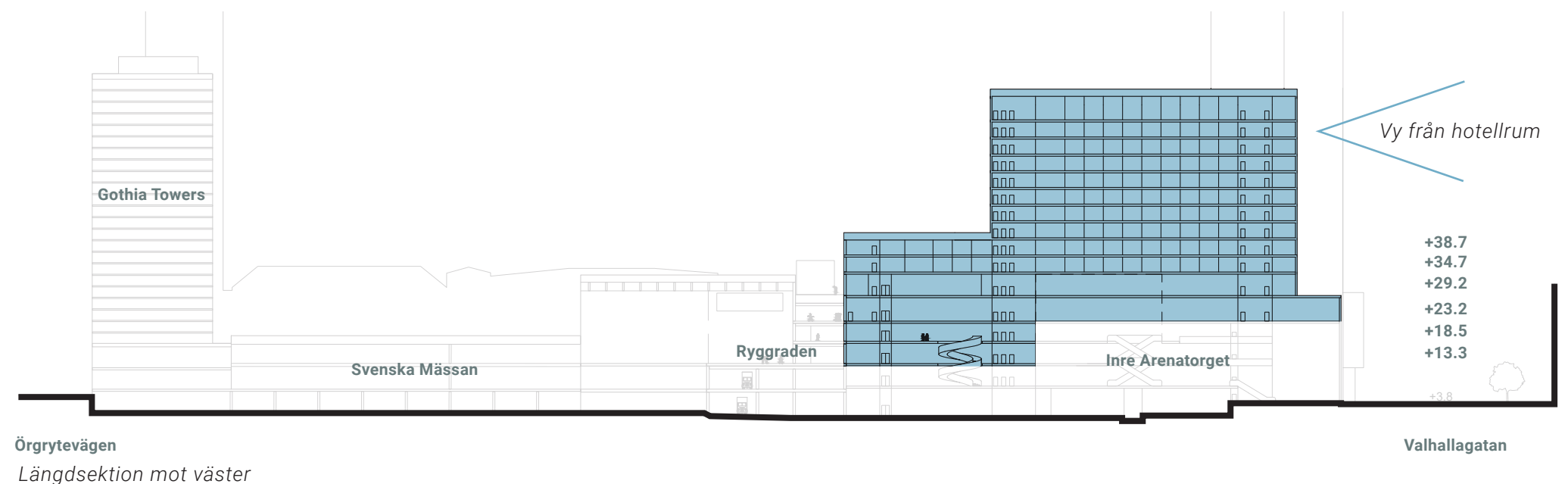
2.1.7. Hotellet

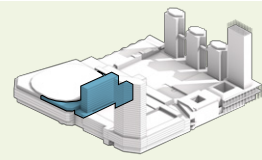
Med samma adress som arenorna, via reception och hissar i Inre Arenatorget, når man först hotellets gemensamma funktioner med restaurang, gym och spa och sedan längre upp i byggnaden hotellrummen med en vidunderlig utsikt ut över omgivningen. Från hotellets restaurang kan man också nå mötes- och konferensrum som växer ut på Arenans tak. Hotellet gör att entrén alltid är bemannad och dessutom genereras ett vardagsflöde av besökare genom anläggningen. I förslaget är hotellet dimensionerat för ca 250 rum.

Hotellet är också ett svar på det politiska uppdraget att utreda möjligheten till andra funktioner vid sidan av eller uppå på Arenanvolymen med bland annat motivet att generera ytterligare intäkter till projektet.



Vy från hotellrum mot norr

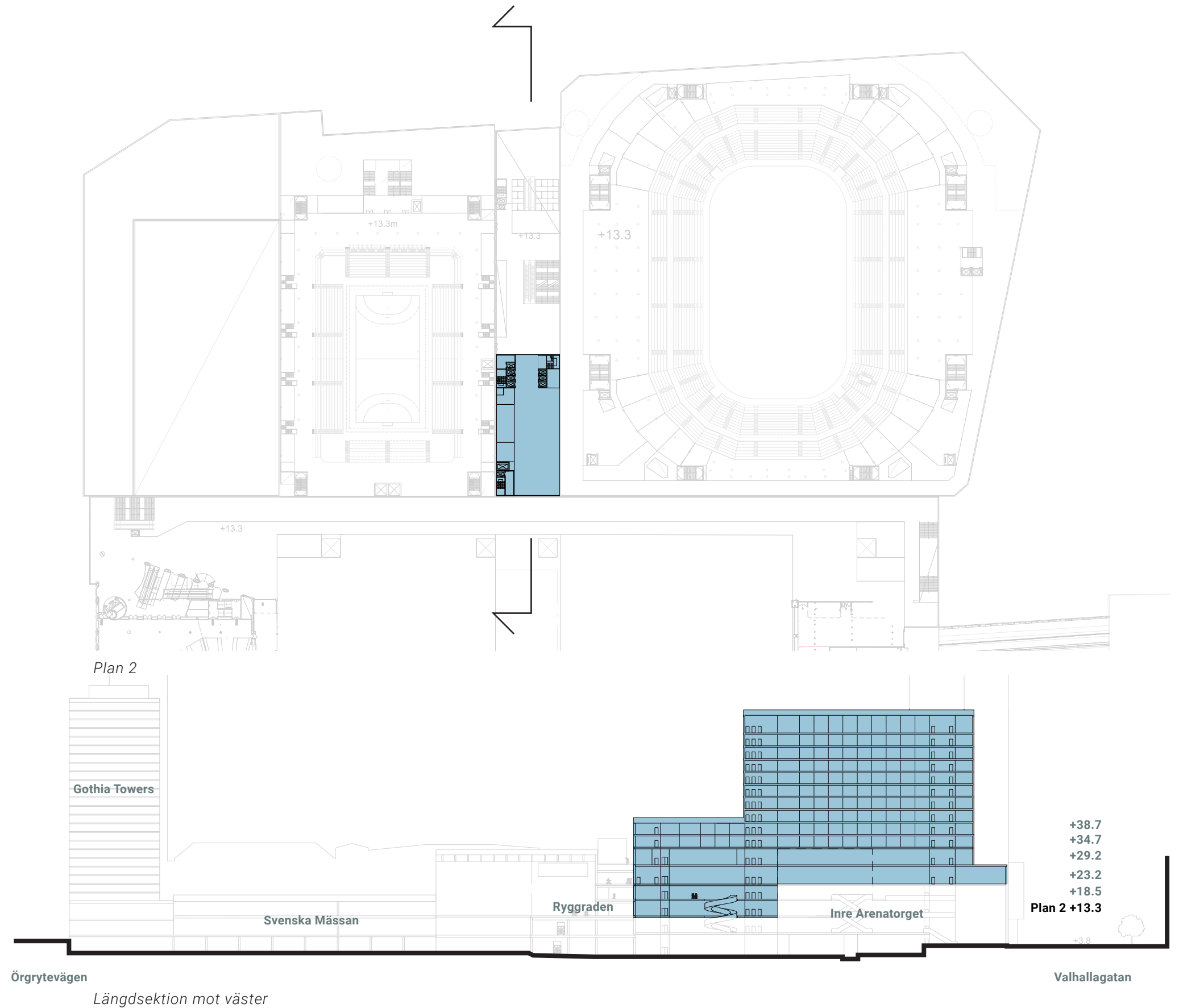


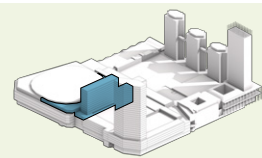


2.1.7. Hotellet

Plan 2

Hotellets entréplan som i huvudsak tas upp av reception med backoffice och bagagerum samt loungeytor. Detta plan nås från det Inre arenatorget men även från den offentliga stråket i Ryggraden, vilket blir särskilt viktigt som alternativ tillgänglig entré om evenemang, med eventuella restriktioner, pågår i arenan samtidigt.





2.1.7. Hotellet

Plan 1

Här ligger hotellets huvudsakliga serviceytor, dvs inlastning och avfallsrum på samma nivå som Annexet och Svenska Mässan samt ytor för städ, tvätt osv. På den ytan som gränsar till Inre arenatorget föreslås en kommersiell yta/butik samt en passage till hotellets centrala hisspaket.

Plan 3

Ett övre publikt plan med lounge och bar. Lokalen serverar primärt hotellets gäster men ligger samtidigt i direkt anslutning, och med en öppen koppling till, den övre läktarfoajén i Arenan.

Plan 4

Teknikplan för både arenatorget och hotellet. Här ryms också ett mindre gym/spa samt hotellets administrativa funktioner, placerat där det finns tillgång till dagsljus och utblick. Eftersom hotellvolymen har ett mindre husdjup jämfört med det Inre arenatorget skapas en långsmal ljusspalt mellan hotellets huskropp och Arenans som släpper ner dagsljus till det Inre arenatorget.

Plan 5

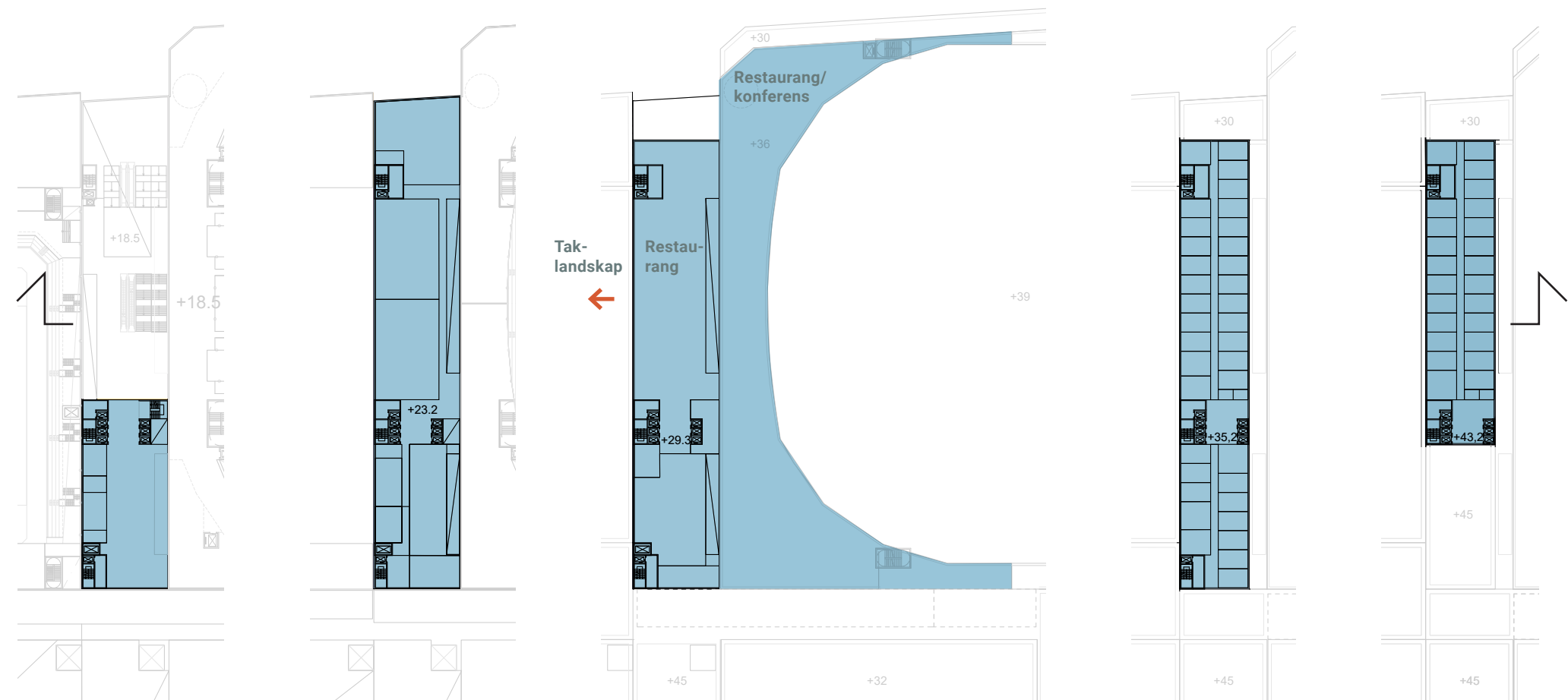
På plan 5 ligger hotellets större restaurang. På detta plan finns fria fasader och utblickar i flera väderstreck. Det är också här som hotellets restaurang har möjlighet att växa ut på Arenans tak med mötes- och konferenslokaler och/eller en takterrass på hotellets lågdel. Restaurangen är orienterad i västerläge och har direkt access ut till Arenaparken på Annexets tak.

Typplan lågdel

Enkelkorridor med hotellrum samt erforderliga trapphus inritade med hänsyn till utrymningsavstånd.

Typplan högdel

Enkelkorridor med hotellrum samt erforderliga trapphus inritade med hänsyn till utrymningsavstånd.



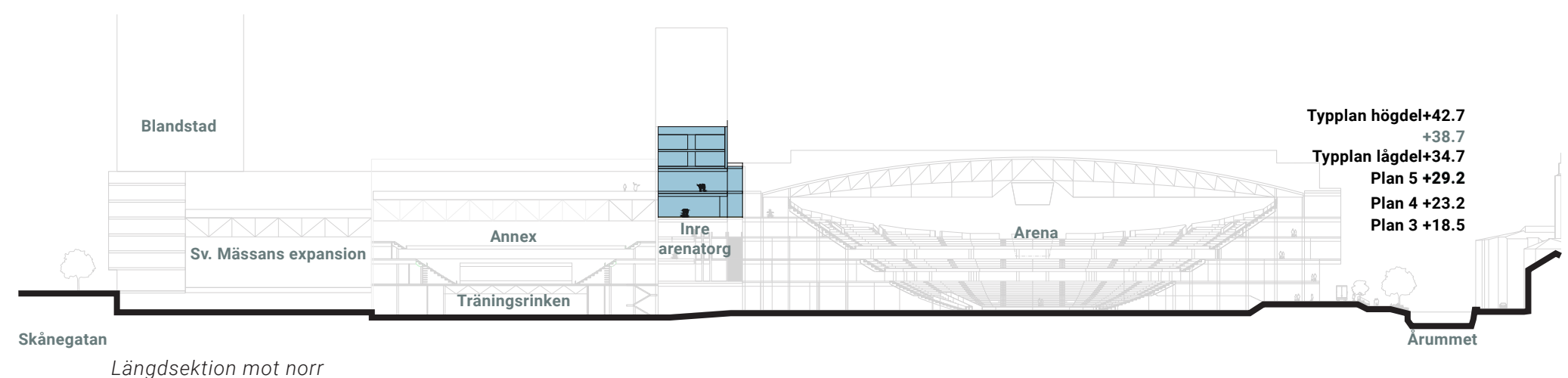
Plan 3

Plan 4

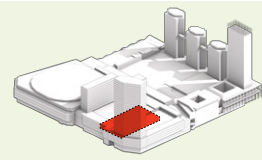
Plan 5

Typplan lågdel

Typplan högdel



Längdsektion mot norr



2.1.8. Träningsrinken

Inledning

För att arenorna ska kunna fungera på den nivå som förväntas krävs att alla utrymmen för aktiva är optimerade. Träningsrinken är en av dessa funktioner som är en förutsättning för att till exempel hockeyspelare och hästar ska kunna värma upp inför sina matcher/tävlingar. Eftersom detta blir en hall med en stor rumsvolym så kan den användas för en mängd andra aktiviteter däremellan. Ett behov som finns är bland annat träningsmöjligheter för ishockeyns och konståkningens ungdomsverksamheter.

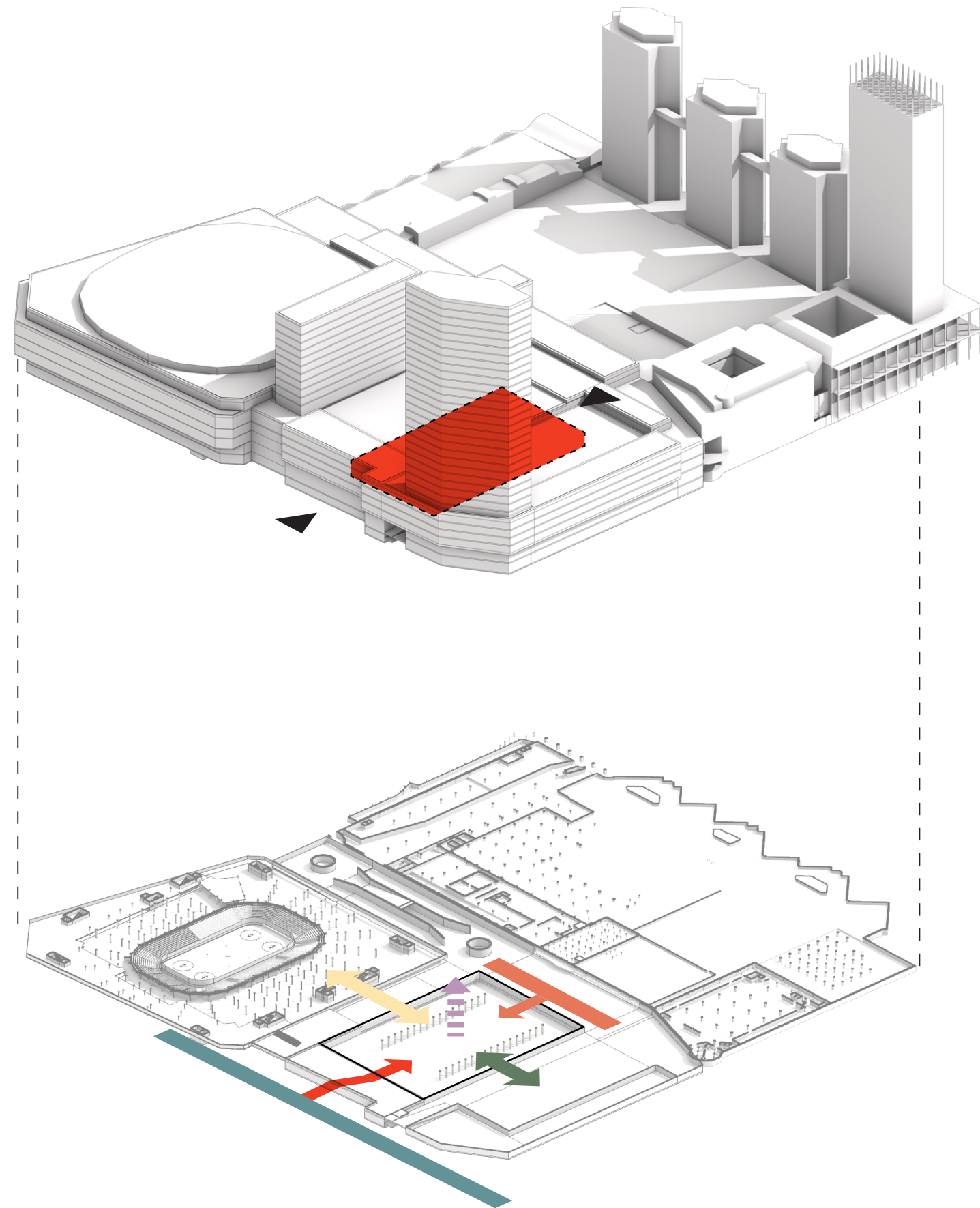
PLACERING

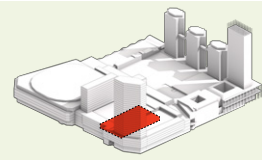
Förslaget illustrerar Träningsrinken placerad direkt under Annexets spelplan. Det ger en möjlighet att samnyttja omklädningsrum samt ytterligare utrymmen på ett effektivt sätt. Genom att placera Träningsrinken på plan 0 kan också hästar och ishockeyspelare röra sig in i Arenan utan för stora nivåskillnader.

STYRANDE FÖRUTSÄTTNINGAR

Den pelarfria rumsvolymen är dimensionerad utifrån en ishockeyrinks yttermått. Rumshöjden är satt till 5 meter för att klara ishockeyförbundets krav på en träningsrink. Ska hästar kunna använda hallen för uppvärmning krävs att det går att transportera stora mängder sand in och ut på ett rationellt sätt. Träningsrinken planeras inte för att vara en publik yta men det finns kapacitet för upp till 150 åskådare.

- Entré
- Koppling Arenan
- Koppling Annexet
- Koppling Svenska Mässan
- Koppling Rygggraden
- Stadsrum





2.1.8. Träningsrinken

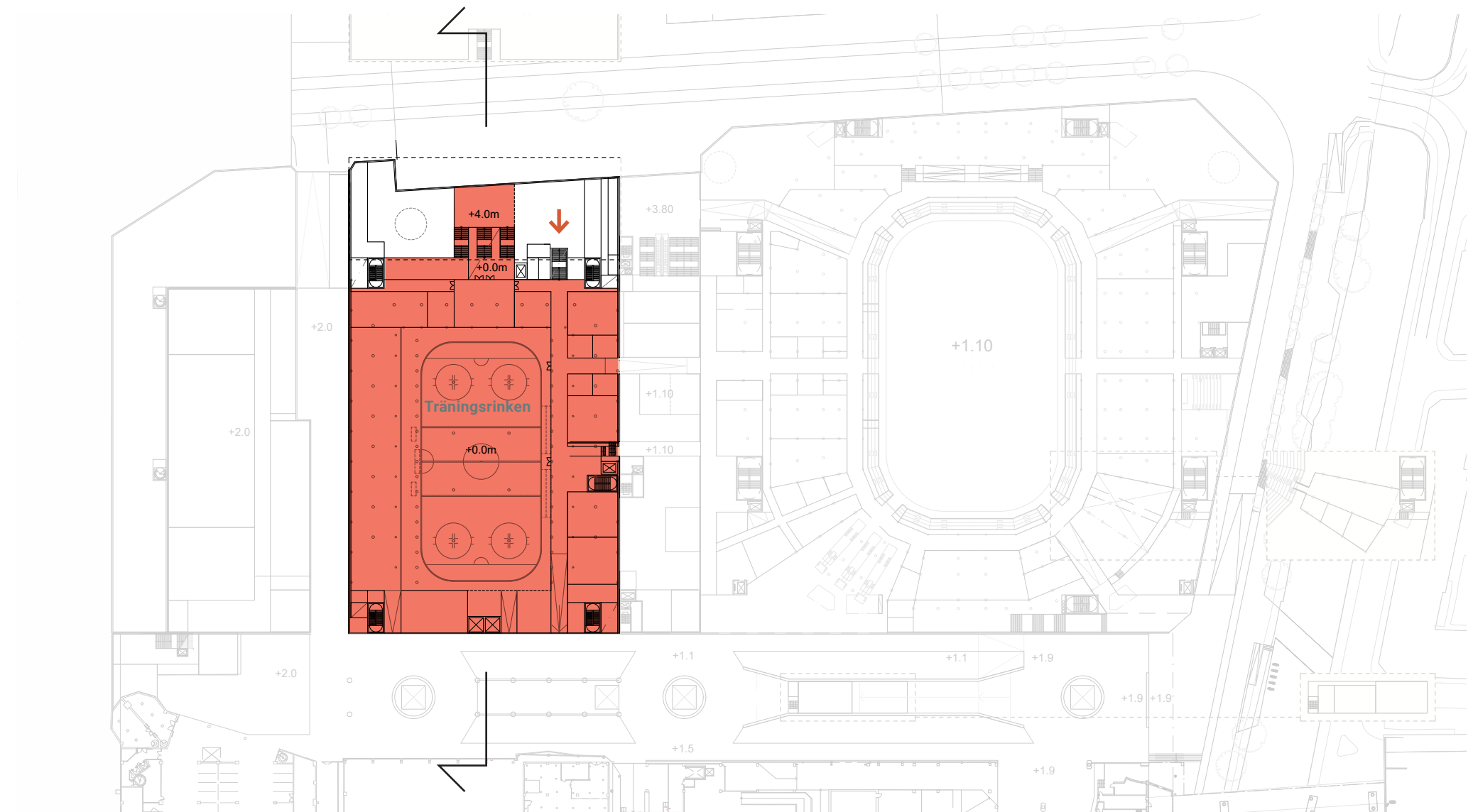
Plan 0

Här finns Träningsrinken med tillhörande omklädningsrum och allmänna förråd. Dessa samnyttjas med Annexet som har sin spelplan en våning upp. Entré för sker via Arenatorget norrifrån där Träningsrinken ligger en halv våning under gatans marknivå och Annexet ligger en halv våning ovanför gatans marknivå. Närmast entrén i norr finns en mindre läktare för åskådare och en tillhörande foajé med toaletter och kiosk. Det finns också en sidoentré direkt till omklädningsrummens huvudkorridor.

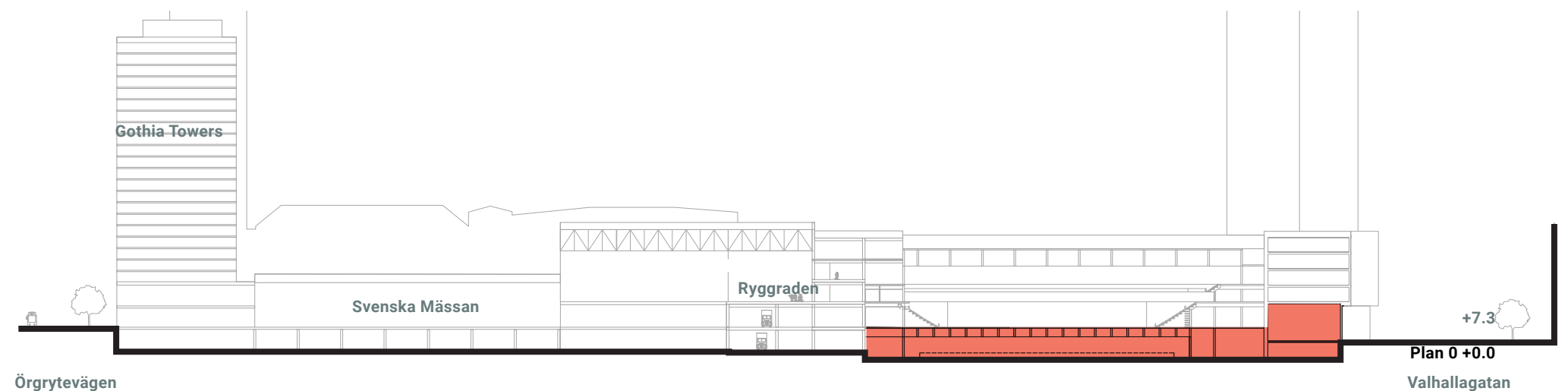
Huvudkorridoren i nord-sydlig riktning förbinder omklädningsrummen och åskådarytorna i norr med ryggraden i söder. Två tvärkorridorer förbinder Träningsrinken och Annexet med Arenan via plan 0 under Inre Arenatorget. Dessa kan delas av så att en kan användas av ishockeylag eller hästar vid stora evenemang, då det finns önskemål om att dessa ska kunna vara avskilda.

Att Annexets spelplan ligger direkt ovanför Träningsrinken medför utmaningar för konstruktionen där spännvidden gör att pelarna hamnar nära isens rink. Tillsammans med att de också står tätt medför detta att sikt för eventuella åskådare blir begränsad.

I södra änden av Träningsrinken finns plats för ismaskin och smältgrop, samt en ramp för förbindelse upp till Ryggraden.

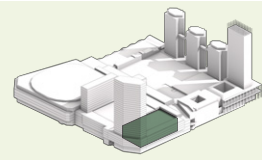


Plan 0



Örgrytevägen

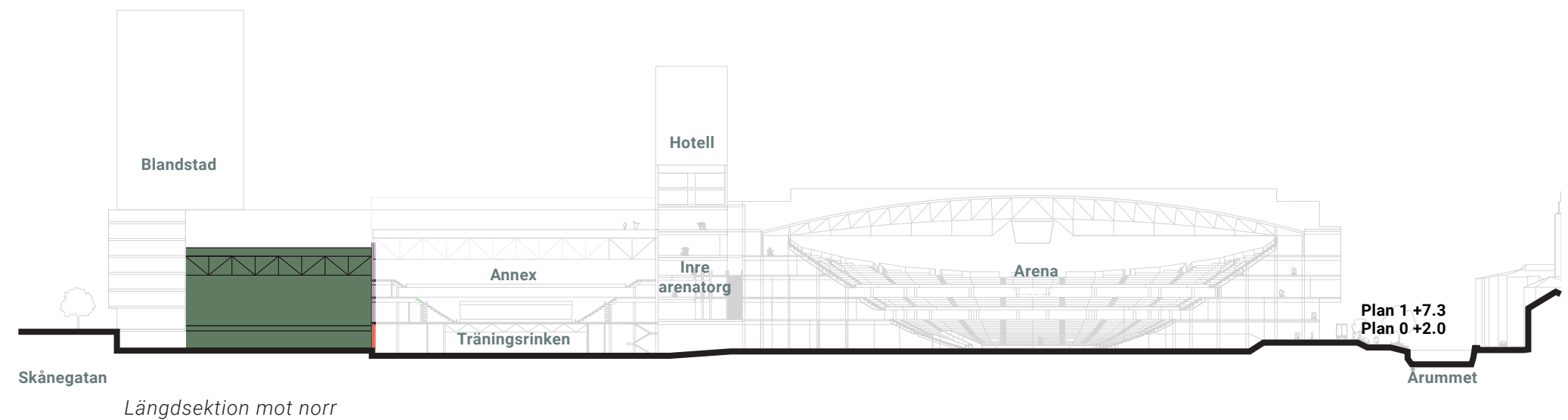
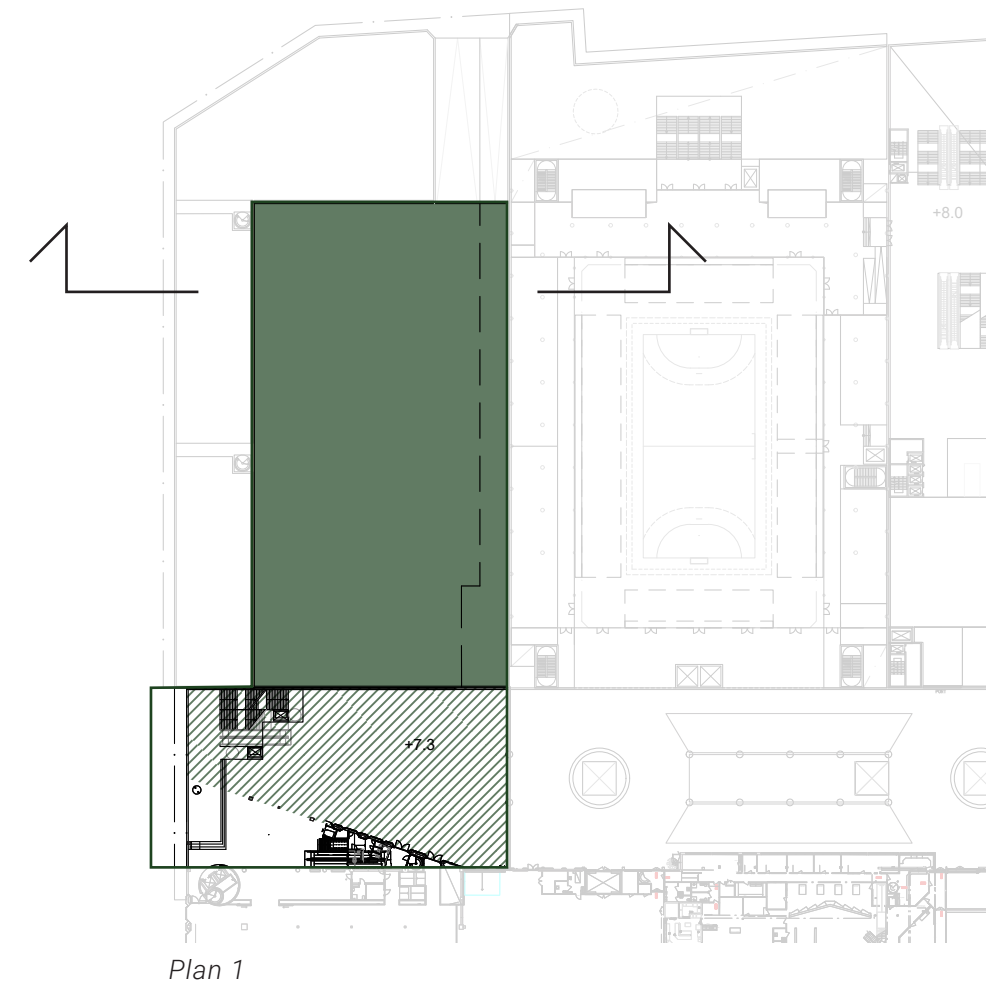
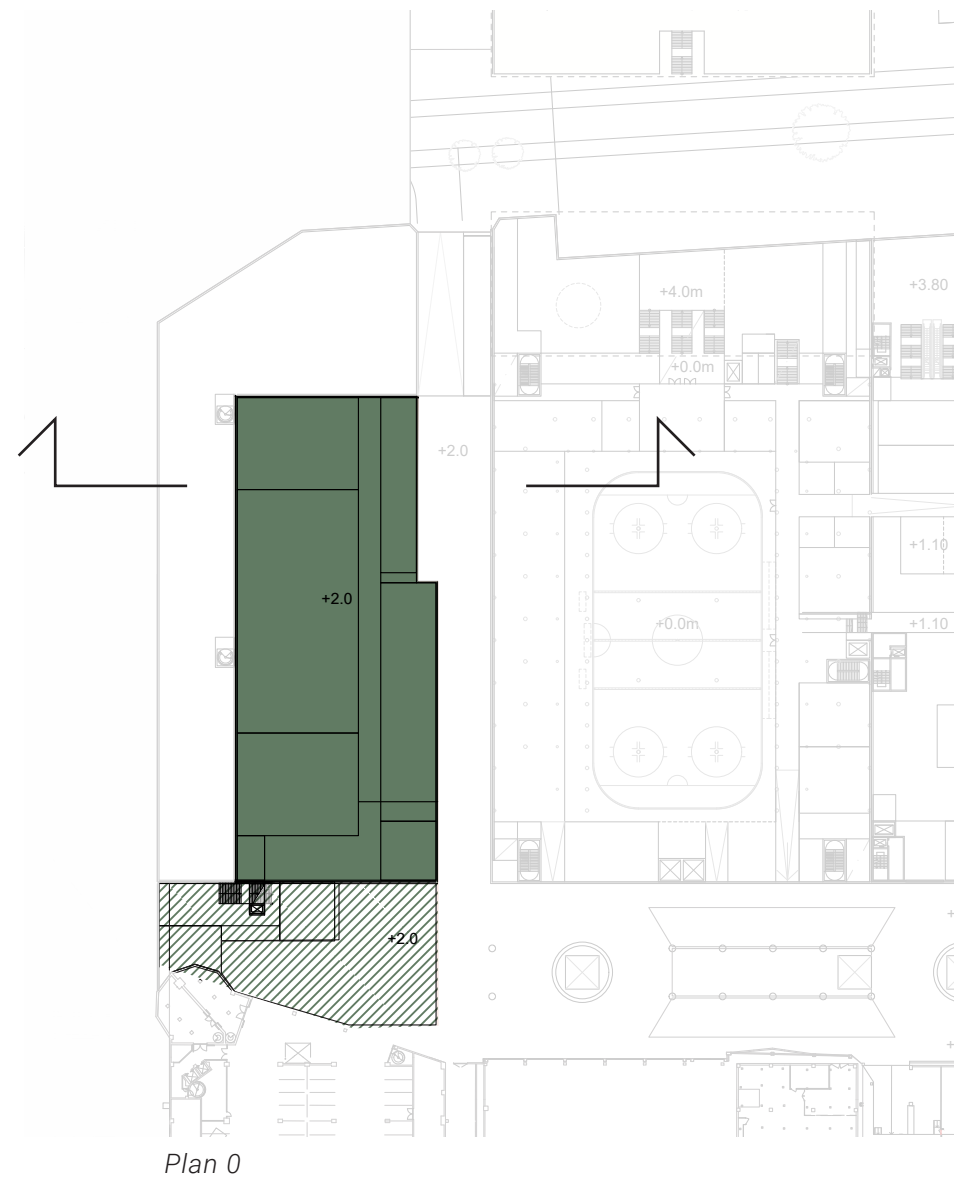
Längdsektion mot väster



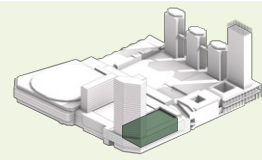
2.1.9. Svenska mässans expansion

Svenska Mässans expansion består i huvudsak av tre delar. Dels en ny eventhall i direkt anslutning till entrén mot Skånegatan (Entré 8) på plan 1 och dels en utbyggnad av de befintliga hallarna G och H på plan 2. Till detta adderas servande funktioner och ersättning av befintliga verksamhetsytor som demonteras för att möjliggöra projektet.

Entré 8, som är en del av Ryggraden (grön skraffering), byggs om och förses med en neutral vertikal kommunikation direkt upp till plan 2 i Ryggraden där det nya kommunikationsstråket som förbinder entré 8 med entré 1 samtidigt når alla övriga anläggningar i Arenakvarteret. I plan 0 adderas servande funktioner till den nya användningen av entré 8 och den nya Eventhallen.



 Ombyggd entré 8. En del av Ryggraden

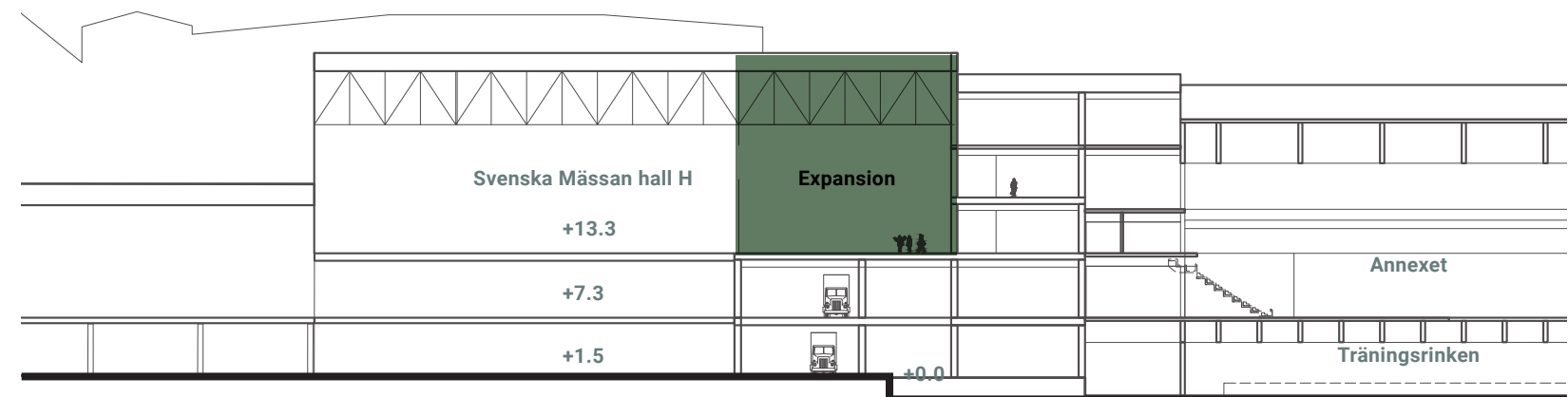
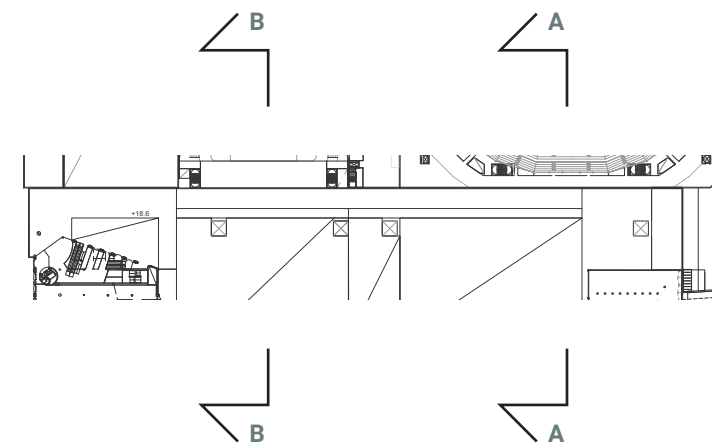


2.1.9. Svenska mässans expansion

Helt avgörande för Svenska Mässans både befintliga och utbyggda funktion blir den nya gemensamma logistikfunktionen som ersätter dagens inbyggda lastgård på B-plattan. Med nya ramper ska en rangeryta i två våningsplan inte bara serva Svenska Mässans befintliga och tillkommande funktioner utan även fungera för inlastning till Arenan och Annexet. Tre av varandra oberoende in- och utfartslägen ska säkerställa kapacitet för samtliga anläggningar i en mängd olika samtida scenarier.

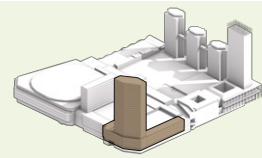


Sektion A-A



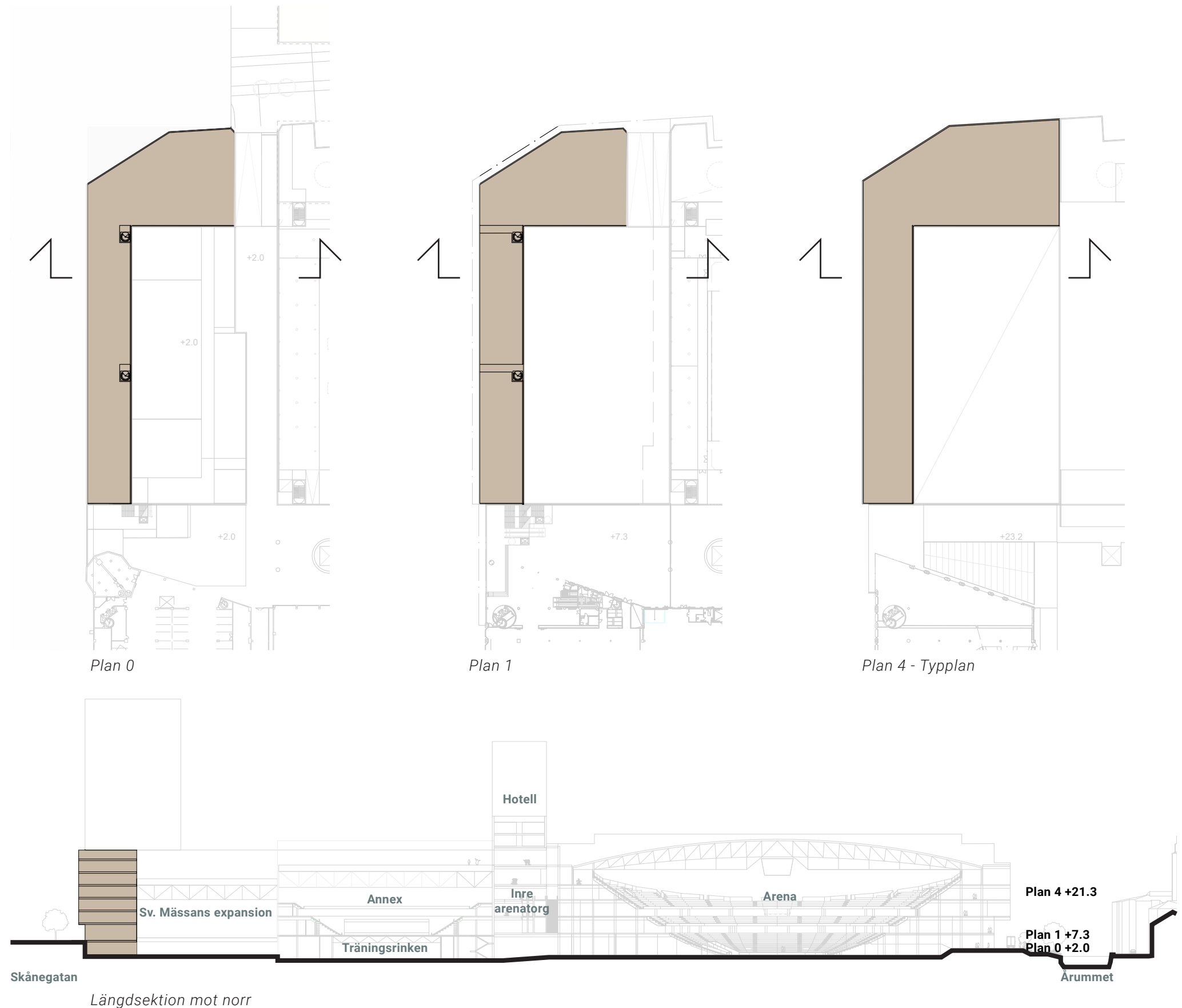
Sektion B-B

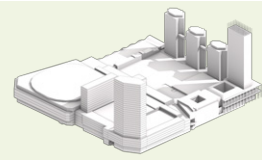
 Del av Ryggraden



2.1.10. Övrig blandstad

Projektet har som uttalat mål att vara ett innerstadskvarter med ett levande gatuplan och en blandning av innehåll som vänder sig lika mycket utåt som inåt. För att åstadkomma detta föreslås att alla bottenvåningar har lokaler med ett offentligt innehåll som vänder sig ut mot de omgivande gaturummen. Ytterligare kommersiellt innehåll i fler våningsplan föreslås som en bebyggelsekrans i kvarterets nordvästra hörn där Valhallagatan korsar Skånegatan. I mötet med Burgårdsplatsen utgör det här kvartershörnet också ett läge för en högre byggnad med en landmärkesfunktion. Burgårdsplatsen kan på detta sätt utvecklas till en viktig entréplats och adress till hela Arenakvarteret norrifrån. Higab kommer primärt att vara byggherre för de delar av övrig kommersiell yta som är direkt kopplade till Arenorna och hotellets funktioner. Projektägare för övrig blandstadsbebyggelse är Exploateringsförvaltningen.





2.2.1. Situationsplan

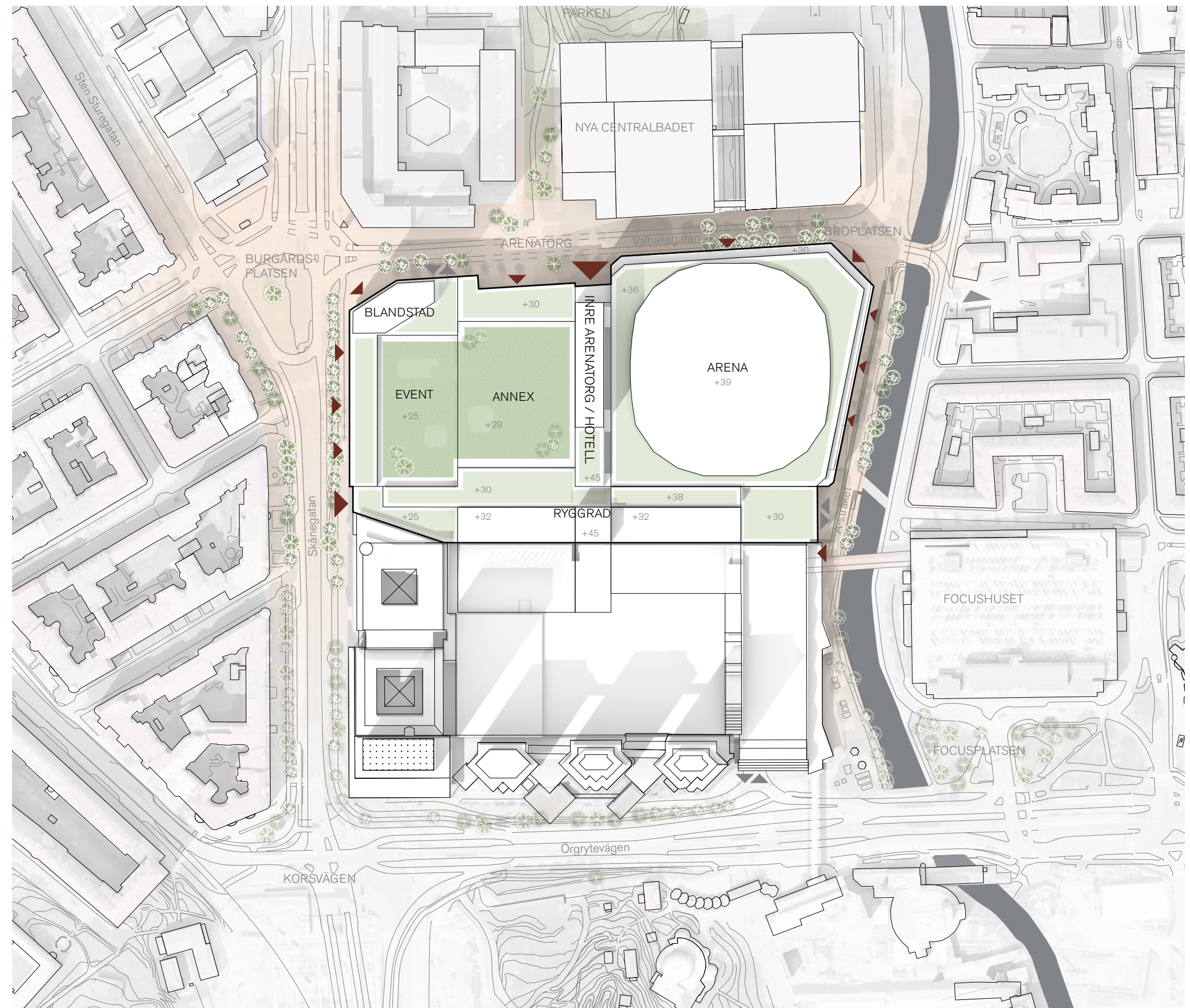
Inledning

Arenans och Annexets funktion har berörts mer i detalj tidigare i förstudien men i korthet kan sägas att orienteringen av anläggningarna styrs av ett antal grundläggande viktiga samband. Scenlägen är samordnade med inlastning medan publikentréerna är orienterade längs de omgivande fasaderna och ett framtida utvändigt arenatorg.

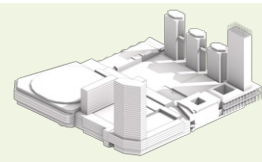
Arenan och Annexet delar huvudentré och ett gemensamt Inre Arenatorg för in- och utrymning av besökare. Detta entrérum gör det möjligt att dela funktioner och att flytta biljettgränsen längre in i anläggningen.

Mellan Svenska Mässans befintliga lokaler i söder och de nya anläggningarna i norr etableras en ryggrad bestående av bland annat in- och utlastningsfunktioner för gods samt kommunikation för besökare. Här ryms också en del av Svenska mässans expansionsyta, platskontor och teknikutrymmen.

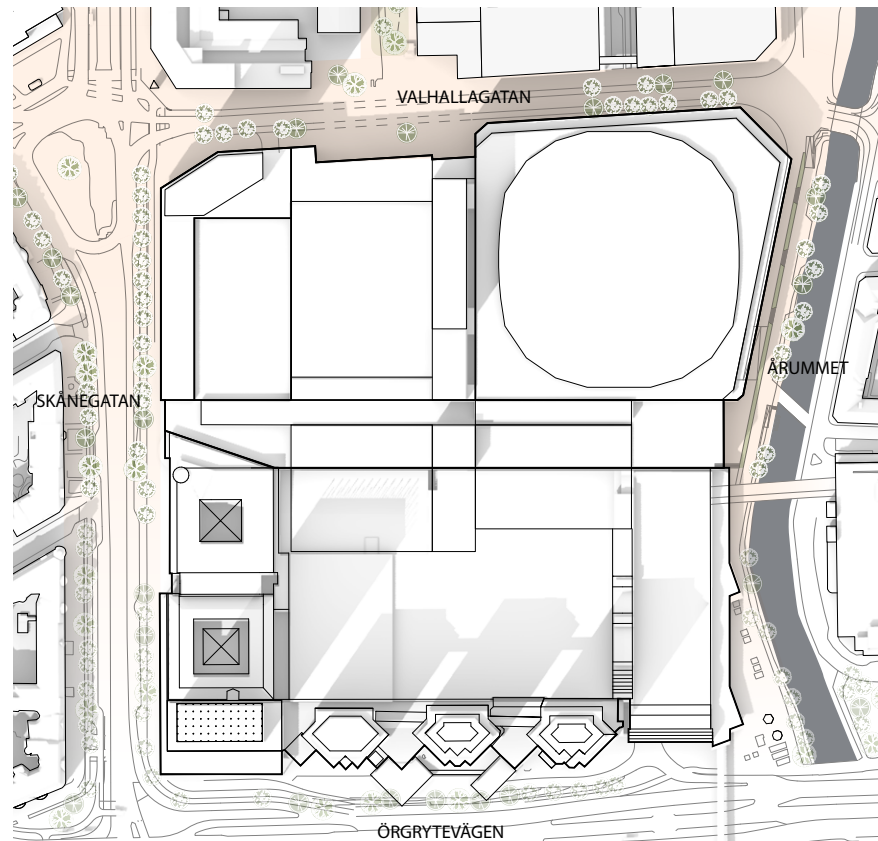
På yttertaket skapas ett landskap i form av en grön Arenapark. Som ett komplement till Arenatorget på marknivån blir Arenaparken en lugn oas med andra vistelsekvaliteter. Den blir hotellets och arenornas takterrass samtidigt som den blir hela kvarterets gröna lunga som är tillgänglig även utifrån. Platsen för en privat picnic, ett besök på äventyrslekplatsen lika gärna som en aktivitet kopplat till något av de pågående evenemangen i arenorna.



Illustrationsplan

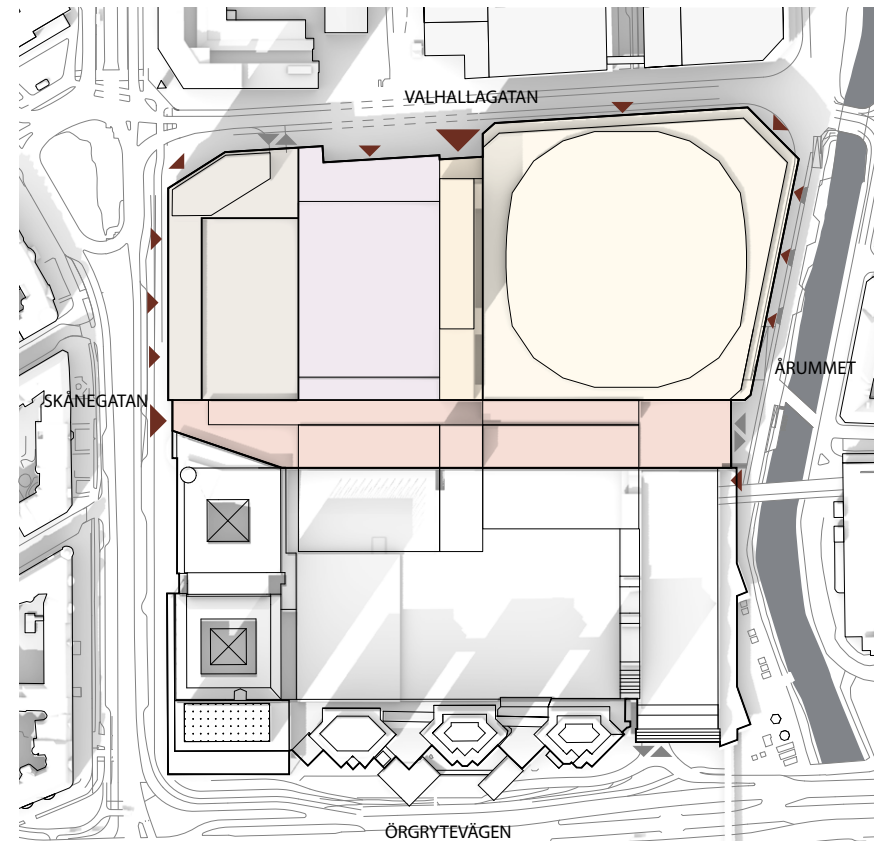


2.2.1. Situationsplan



Omgivande stråk och offentliga rum

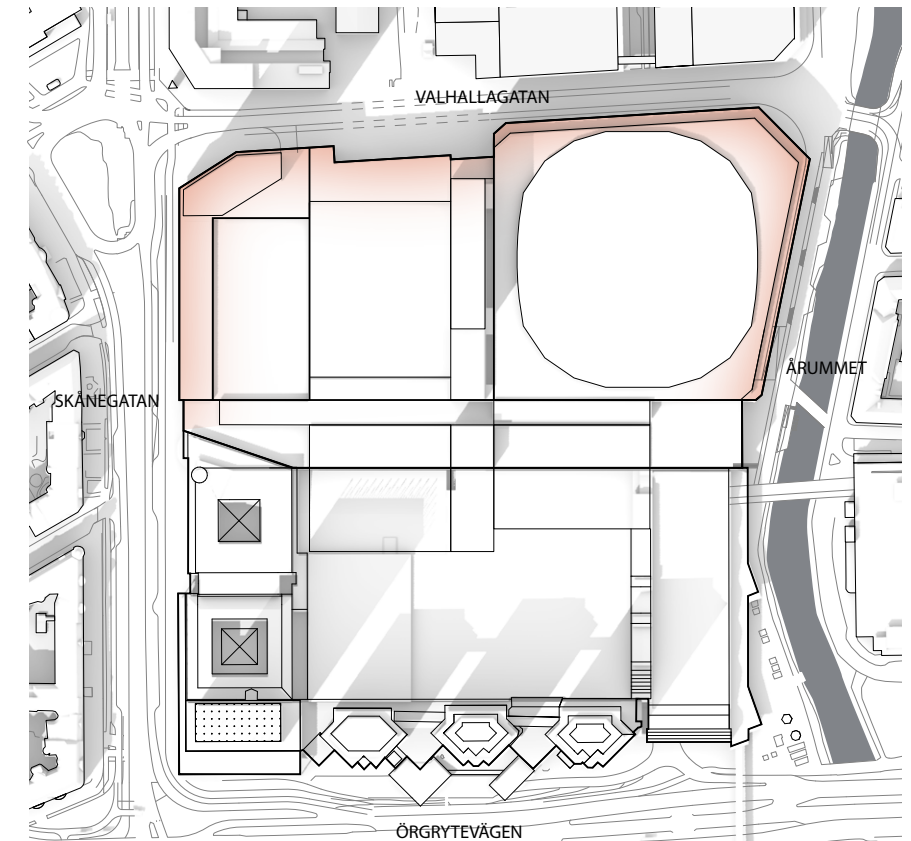
Kvarterets form möter och strukturerar upp de omgivande gaturummen. Längs Valhallagatan bildas ett pärlband av platser, där den största är Arenatorget som även vänder sig mot det framtida badet. Skånegatan ramar in av en stadsmässig fasadsträcka och Burgårdsplatsen förtydligas genom ett hörn som följer dess befintliga rektangulära form.



Kvarterets entréer

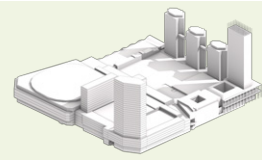
Publika entréer kantar kvarterets utbredning på alla sidor. Den största entrén in till arenorna, via Inre Arenatorget, ligger i anslutning till Arenatorget. Även Skånegatan har en generös entré in till arenorna genom västra änden av Ryggraden vid ombyggda entré 8.

Fordonsentréer (grå pilar i figur) för in- och utlastning är begränsade till några utvalda lägen för att inte låta godslogistiken dominera stadsrummet.

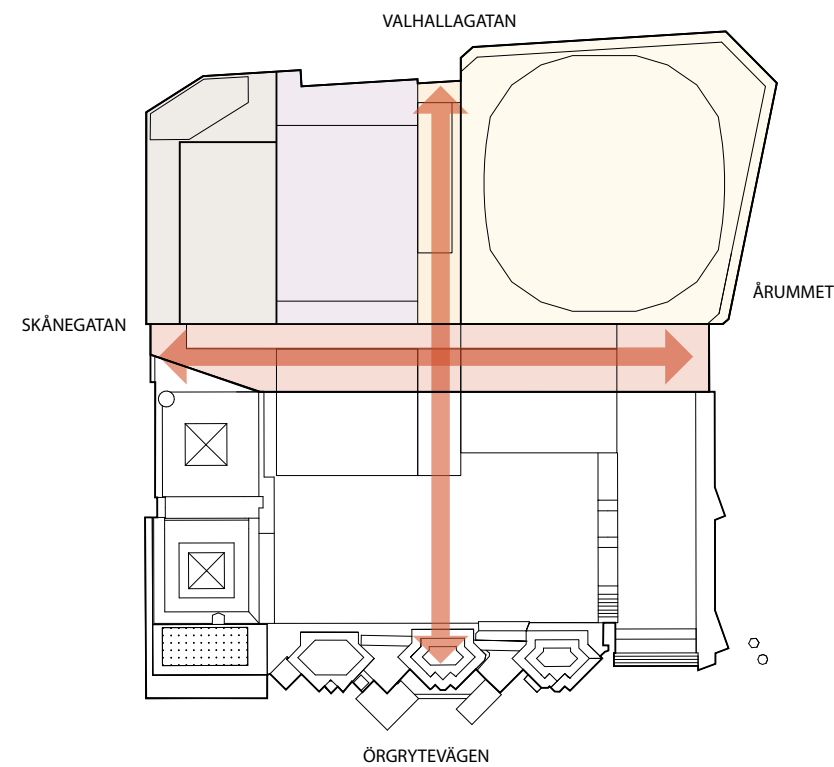


Levande gatuplan

Gatuplanet i hela kvarteret är utformat för att möjliggöra verksamheter och publika funktioner längs omgivande gator och stråk. Blandningen av verksamheter (arenor, hotell, restauranger, kontor) stärker 24/7-perspektivet och bidrar till en levande stad året runt.

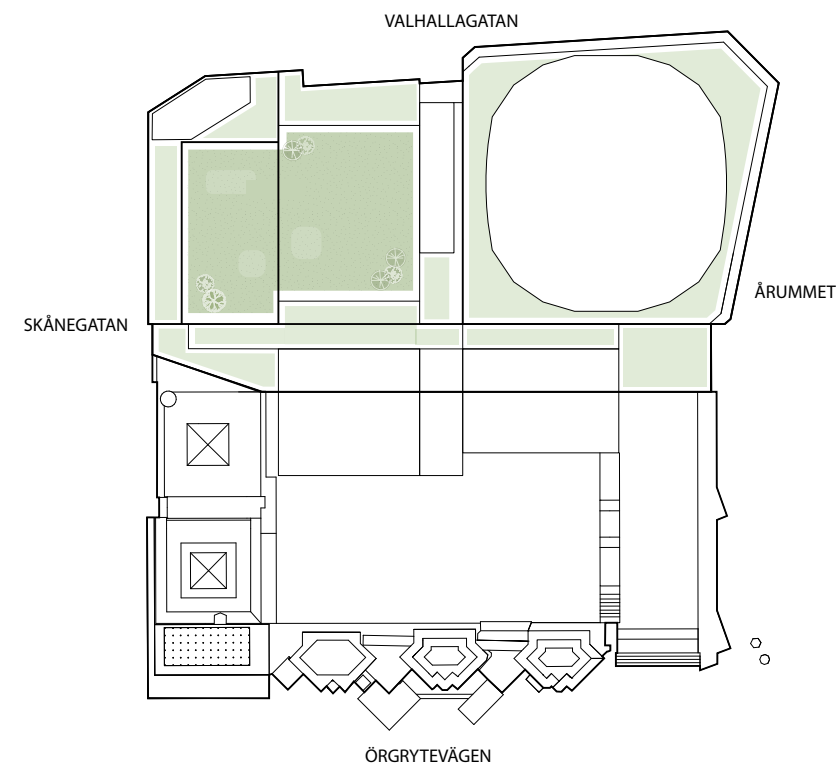


2.2.1. Situationsplan



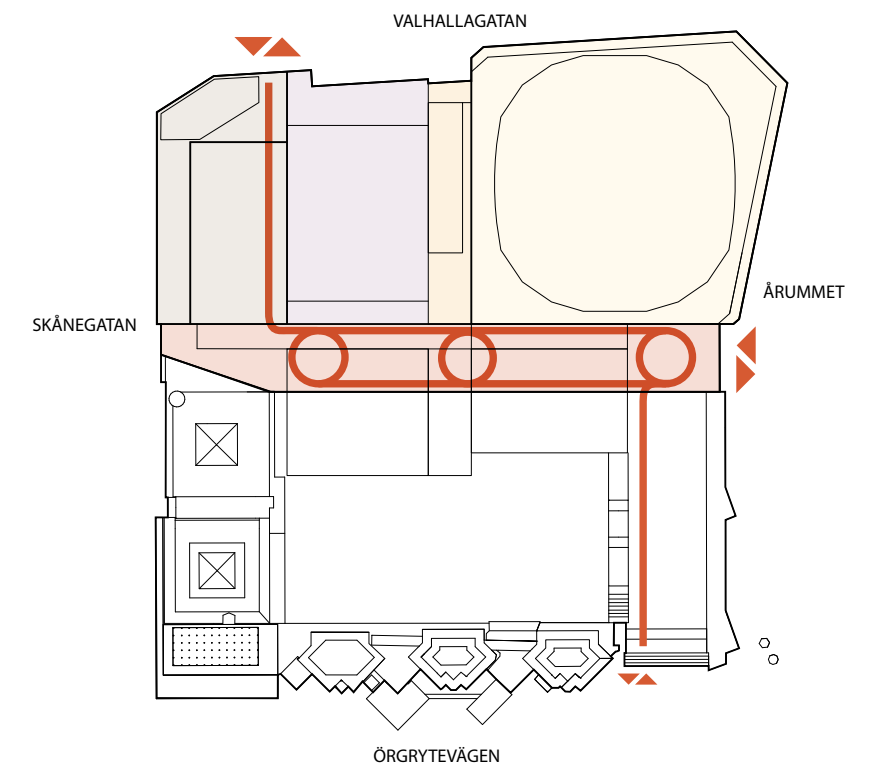
Interna stråk

Genom det stora kvarteret löper flera tillgängliga stråk. Via det Inre arenatorget och vidare genom Svenska Mässan kopplar ett nord-sydligt stråk Valhallagatan till Örgrytevägen. Skånegatan förbinds med Årummet via ett öst-västligt stråk genom Ryggraden.



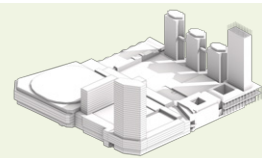
Arenaparken

I den täta stadsstrukturen utgör taket en stor potential för gröna kvaliteter och ekologisk mångfald. Här föreslås en taklandskap som bidrar till den biologiska mångfalden och blir en social resurs i stadsdelen.



Robust in- och utlastning

In-och utfarter för lastfordon finns i tre lägen: Valhallagatan, Årummet (Glenns kurva) och Örgrytevägen. Majoriteten av den inkommande trafiken angör från Örgrytevägen och rör sig därifrån genom kvarteret via Ryggraden till rangerytor på både plan 0 och 1. De olika angöringspunkterna och körstråken bildar tillsammans en robust lösning för flexibilitet vid olika evenemang och situationer.



2.2.2. Arenatorget

Arenatorget kallas platsen som välkomnar besökare in till Arenakvarteret. Härifrån leder entréer till alla stora funktioner i de omgivande byggnaderna - Arenornas huvudentré i Inre arenatorget, Annexets egen entré och Centralbadets huvudentré.

Arenatorgets storlek är noga avvägd för att bli en både välkomnande och rymlig plats i staden. Under evenemang ryms olika aktiviteter här: foodtrucks, fan-zone, barnaktiviteter, torghandel med mera. Under övrig tid finns utrymme för vardagsliv, vistelse och lek, såväl som för angöring och inlastning.

Arenatorget annonserar på håll att något alldeles extra äger rum på denna plats i staden. Här skapas förväntan i en trygg miljö inför upplevelsorna som väntar i Arenakvarteret.

EVENEMANG OCH VARDAG

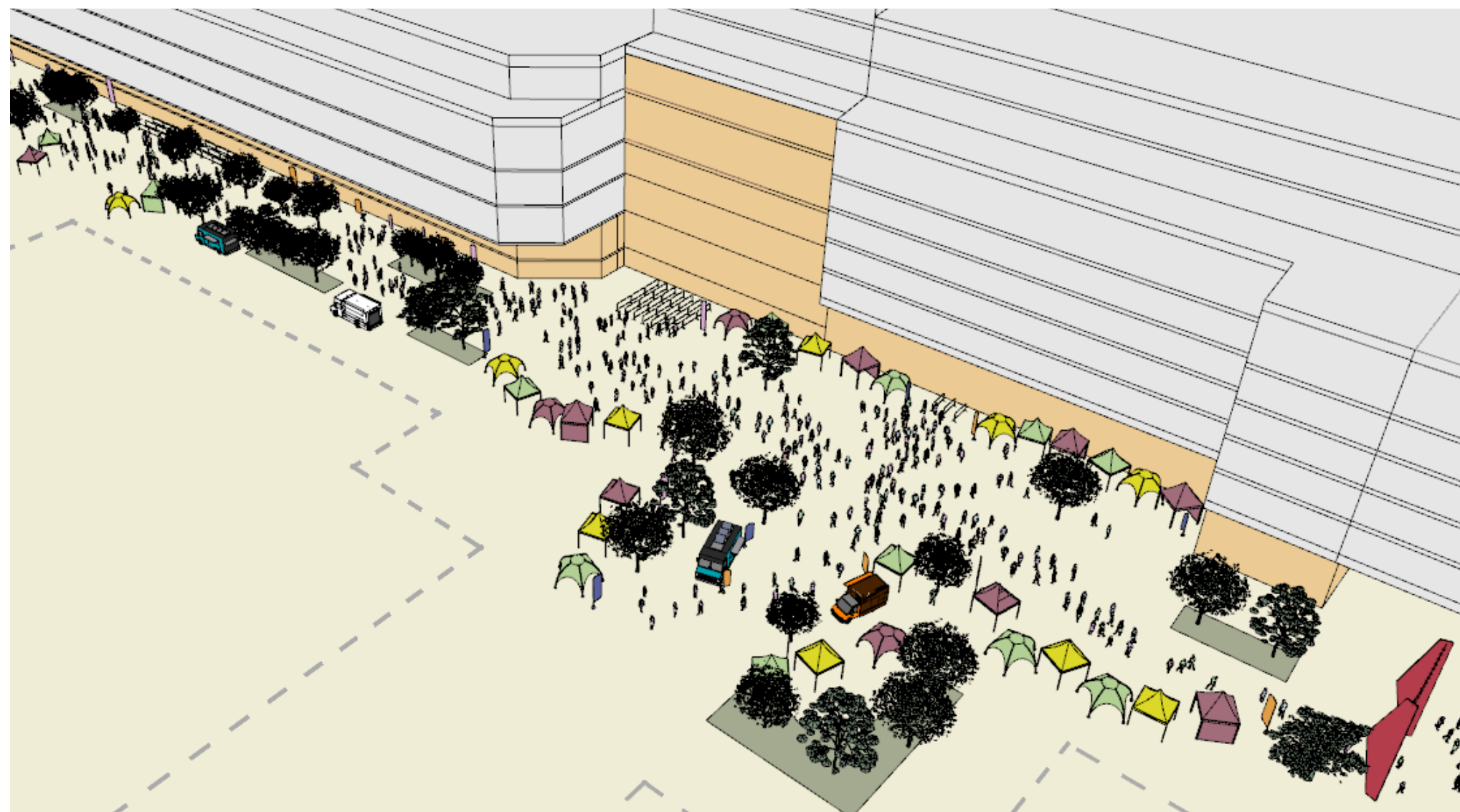
Den flexibla torgytan behöver ha begränsad fast möblering pga folksamlingar samt temporära strukturer som tält m m. vid evenemang. Ytan utrustas med fasta installationer i gata för exempelvis pop-up-verksamhet och avspärning.

UTRYMNING

Zonen närmast arenorna utgör det utökade evenemangsytan och fyller en viktig funktion för utrymning. Sju meter utanför arenans fasad hålls fritt från möblering.

TRÄD OCH GRÖNSKA

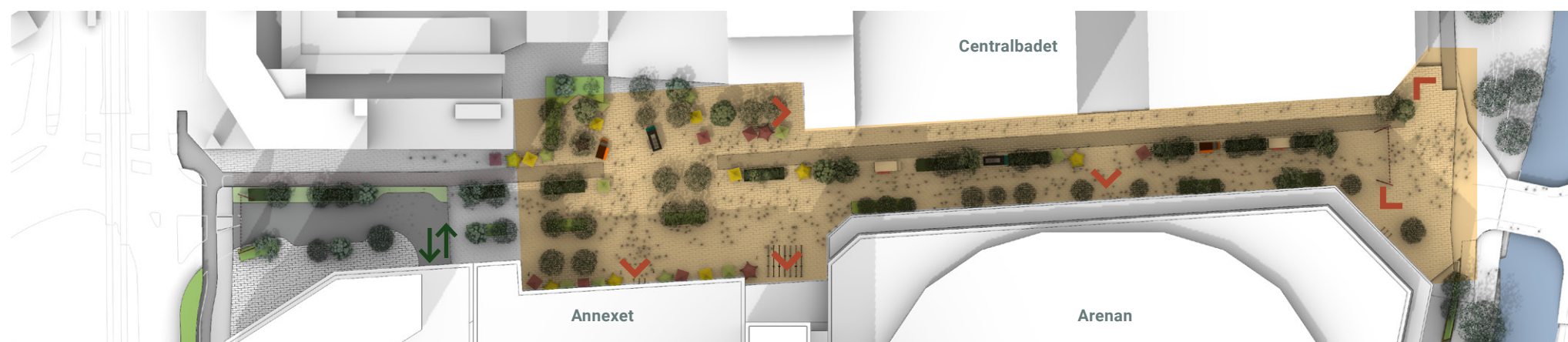
Torget ska upplevas grönt med träd som stärker rumsupplevelsen och definierar en fri yta. Entréer och möblerbara zoner hålls fria från permanenta träd. Permanent grönska kompletteras med mobila träd.



Arenatorget från norr



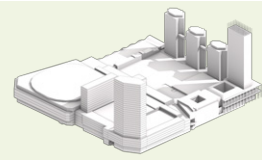
Arenatorget från Skånegatan



Arenatorget i plan



Arenatorget

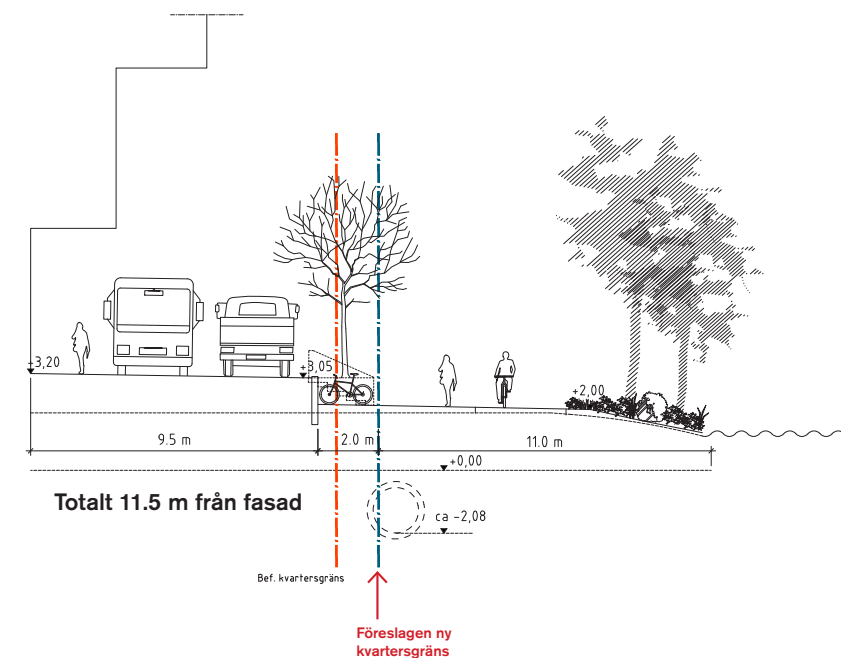


2.2.3. Årummet

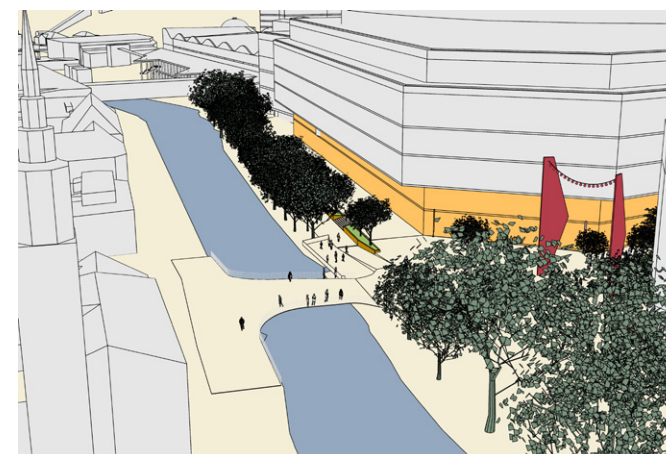
Arenakvarteret gränsar till Mölndalsån i öster där ett befintligt GC-stråk löper från norr till söder innanför en trädbevuxen slänt närmast strandkanten. På kvartersmark finns en angoringsgata, Sven Rydells gata, som kommer att behållas för in- och utfart till den gemensamma godsfunktionen med sitt centrala läge i kvarteret närmast entré 1. För att förhindra att Arenan översvämmas vid högt vatten behöver Sven Rydells gata höjas till översvämningssäker markhöjd med hjälp av en stödmur som terrasserar marken ner mot GC-vägen och ån. För att undvika sättningar närmast fasad föreslås att Sven Rydells gata grundläggs ner till berg och att stödmuren förses med trappor och planeringsytor för att överbrygga de olika plushöjderna. Sven Rydells gata bör ha en bredd på 10 meter för att möjliggöra godstransporter i kombination med uteserveringar till lokalerna i Arenans bottenvåning som får ett fantastiskt läge med utsikt över ån.

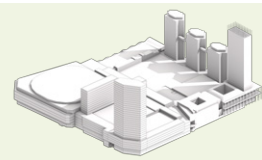
Sven Rydells gata behöver också rymma parkering för rörelsehindrade och en angoringsplats för bortasupportrarnas turistbussar som måste kunna stängslas in vid behov. Nedan för stödmuren längs GC-vägen planeras besöksparkering för cykel på kvartersmark.

Under GC-vägen ligger en befintlig dagvattenledning som bedöms kunna ligga kvar.



Sektion som redovisar övergång mellan kvartersmark och allmän plats





2.2.4. Arenaparken

Arenakvarterets tak är ett tak för samexistens. På taklandskapet kombineras rörelserikedom och biologisk mångfald. Målet är att uppnå inkluderande aktiviteter i en grönskande, rik livsmiljö.

Taklandskapen i de västra delarna av kvarteret aktiveras för att ha hög tillgänglighet och uppmuntra till rörelse och aktivitet. Taken har en samhörighet med arenornas innehåll och Burgårdsparkens program. Tillsammans bidrar dessa olika program till att skapa en Arenapark med hög destinationskraft.

Taklandskapen i de östra delarna har en relation till den blågröna korridoren längs Mölndalsån. Dessa ytor planeras primärt för att berika den biologiska mångfalden och tillskapa nya habitat för växt- och djurliv.

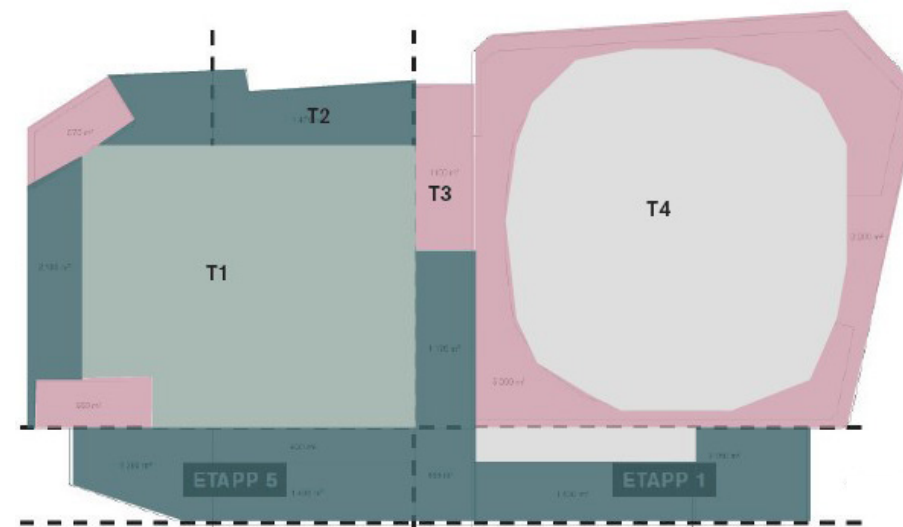
EKOLOGISK HÅLLBARHET

En grönytefaktor på 0,25 för taklandskapen har analyserats genom förslag med tillräckliga jorddjup där varierad vegetation kan etableras och bli mer resilient mot vind, torka och andra påfrestningar. För att nå de inom projektet satta målen för att stärka den biologiska mångfalden så föreslås t ex:

- Ett biotoptak ska utformas med variationsrikedom, t.ex. avseende substratdjup, substratsammansättning, fuktighet, näringshalt och skötsel.
- En del av takytan bör vara utformad som vattenyta där delar ska hålla vatten permanent.
- Taket ska hysa en stor rikedom av växter och örter. Stommen ska vara inhemska arter medan arter med hög eller mycket hög risk att bli invasiva bör undvikas och invasiva arter ska bekämpas.
- Biotoptaket ska förses med åtskilliga valfria naturvårdshöjande objekt. Exempel på lämpliga objekt kan vara död ved, stenrösen samt olika boplatser för fåglar och insekter.

SOCIAL HÅLLBARHET

- Öppet, tillgängligt taklandskap för lek riktat mot unga och vuxna med generösa och attraktiva lek- och rörelseytor ska skapas.
- Allmänt tillgängliga ytor ska utformas med utgångspunkt i Barnkonventionen. Normkreativ kul miljö - Inga ytor för tävlingsidrott
- Plats för återhämtning och mindre evenemang
- Det ska finnas flera väderskyddade platser.
- Det ska finnas stigar/gångar som gör det möjligt att komma nära växtligheten. Kopplat till detta bör det finnas information om hur de gröna miljöerna kan bidra till ekosystemtjänster.
- Takparken ska vara tillgänglig för alla med minst tre uppgångar, varav minst en utvändig. Access ska vara gratis med generösa öppettider >16h/dygn



Taktyper

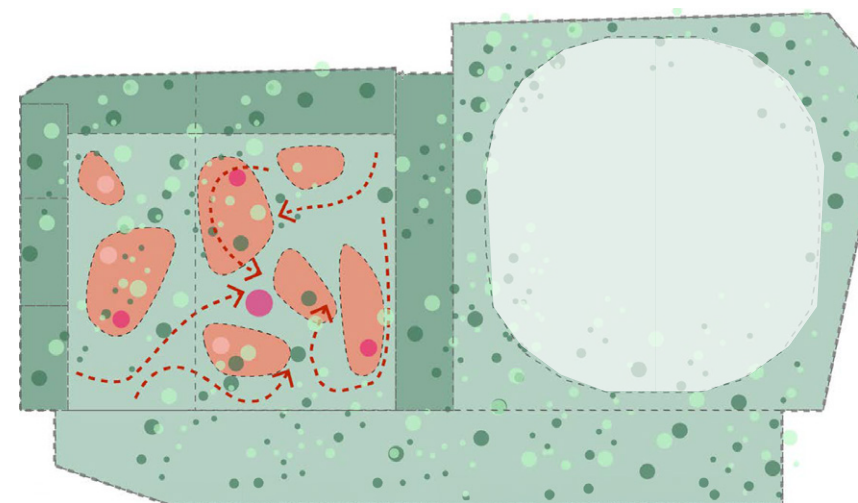


T1: Takpark

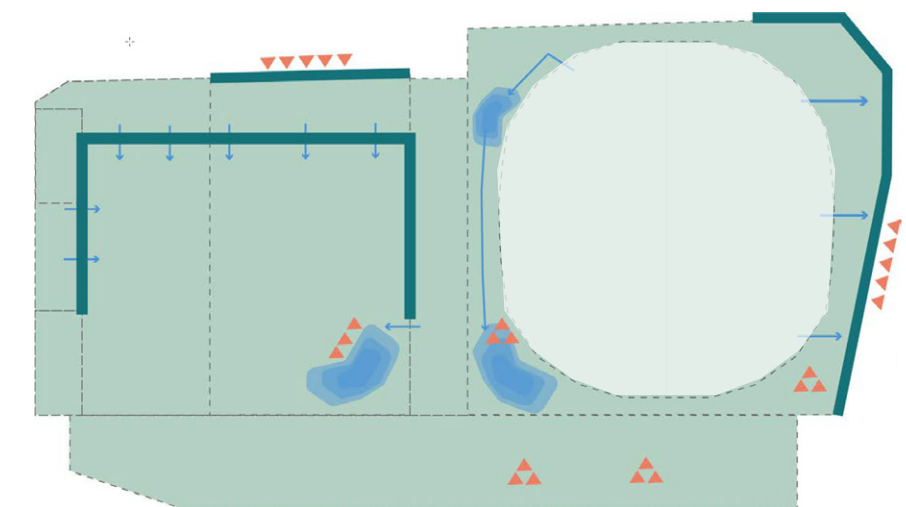
T2: Trädgård

T3: Torräng

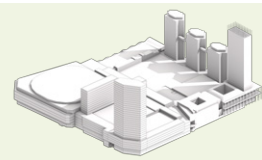
T4: Teknik



Social Hållbarhet



Ekologisk hållbarhet



2.2.5. Utrymning och säkerhet på allmän plats

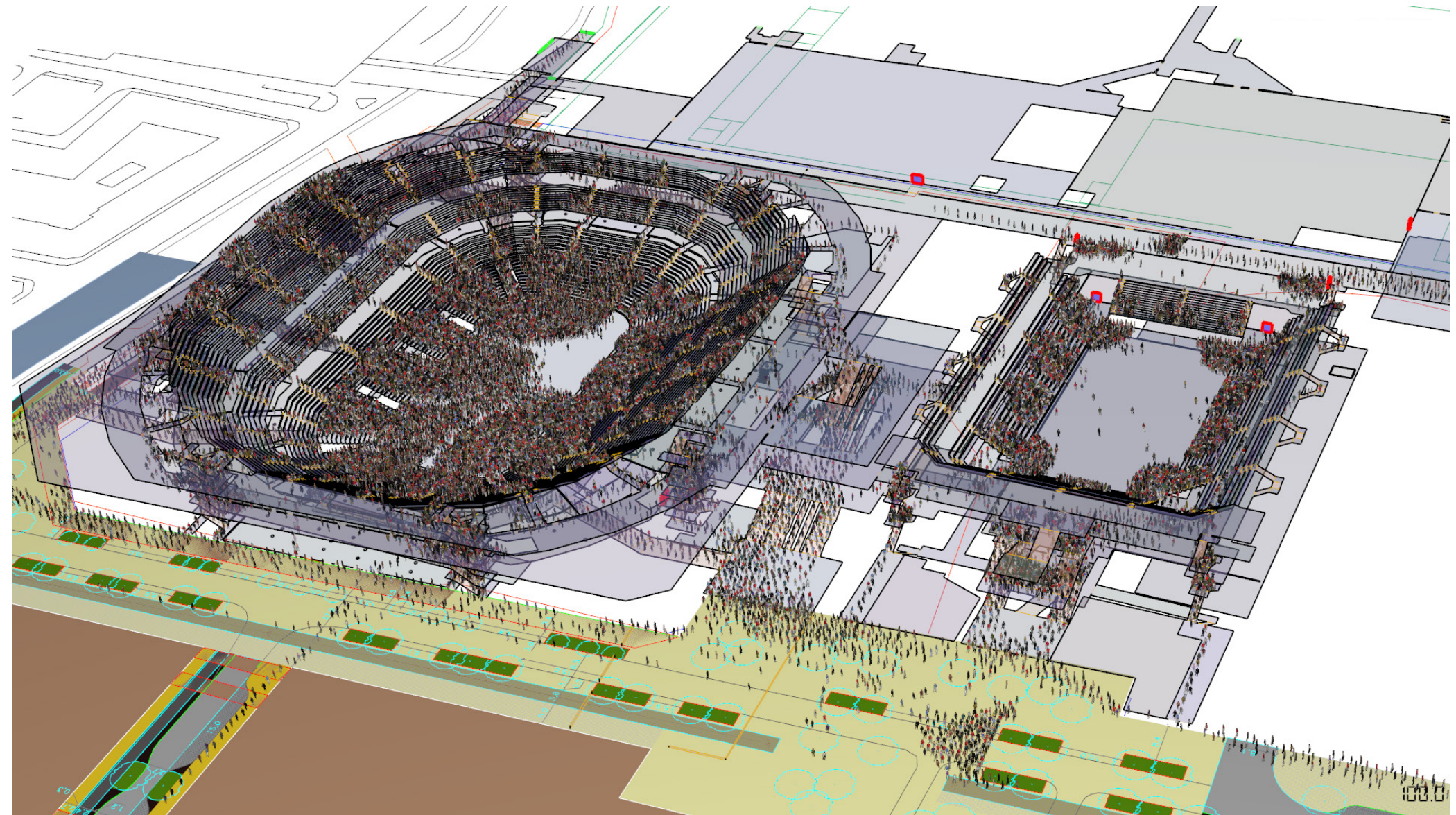
Inledning

Under arbetet med förstudien har utrymningssimuleringar har genomförts för att säkerställa att arenorna kan utrymmas säkert och tillräckligt snabbt. Lika viktigt som att arenorna invändigt upprätthåller tillräckliga gångredder och passagemått, lika avgörande är det att ytor utomhus erbjuder samma öppna ytor för stora personflöden. I Arenakvarteret är det dessutom inte bara flöden från en arena utan flera samtidigt som måste beaktas. Utanför Arenakvarterets fasader krävs ett fritt mått på minst 7 meter för att klara säker utrymning.

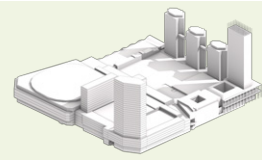
Normalt fokuserar man mest på att säkerställa godtagbar utrymning. I fallet med våra stora arenor är inrymning en lika stor fråga och kanske ännu mer oförutsägbar till sin karaktär. Det handlar om att stora flöden av människor samlas vid en entré vid ett insläpp där köbildning och trängsel lätt uppstår. Med tanke på att kraven hela tiden höjs när det gäller visitering och kontroll av väskor uppstår här lätt flaskhalsar som kan utgöra en risk för besökares säkerhet. Dessa situationer kan hanteras fysiskt med fallor som organiserar insläpp organiserat men man måste vara medveten om att den funktionen tar stora ytor i anspråk som måste gå att tillskapa åtminstone vid tidpunkten för evenemang.

Även om insläpp och köbildning sköts professionellt så finns alltid en annan risk för människors säkerhet vid stora folksamlingar, nämligen det som brukar kallas för antagonistiskt hot. Det kan handla om fordon som kör in i en folksamling, bilbomber eller självmordsattacker med sprängmedel. För att minska risken för den här typen av terrorhandlingar bör Arenatorget kunna spärras av för fordonstrafik vid evenemang. Samtidigt måste torgytan vara så fri från fast möblering som möjligt för att kunna möta evenemangens olika behov.

För att kunna hantera olika situationer och hotbilder bör fast möblering och träd koncentreras till den norra sidan av Valhallagatan och helt undvikas på Arenatorget. Istället bör en flexibel lösning med mobil möblering och grönska vara utformningsprincipen för torgytan. Inget hindrar ett stort inslag av träd men de bör vara mobila för att inte hindra en säker organisering av besökare vid stora evenemang. Till exempel är kameraövervakning en vanligt förekommande metod som underlättas av fri sikt.

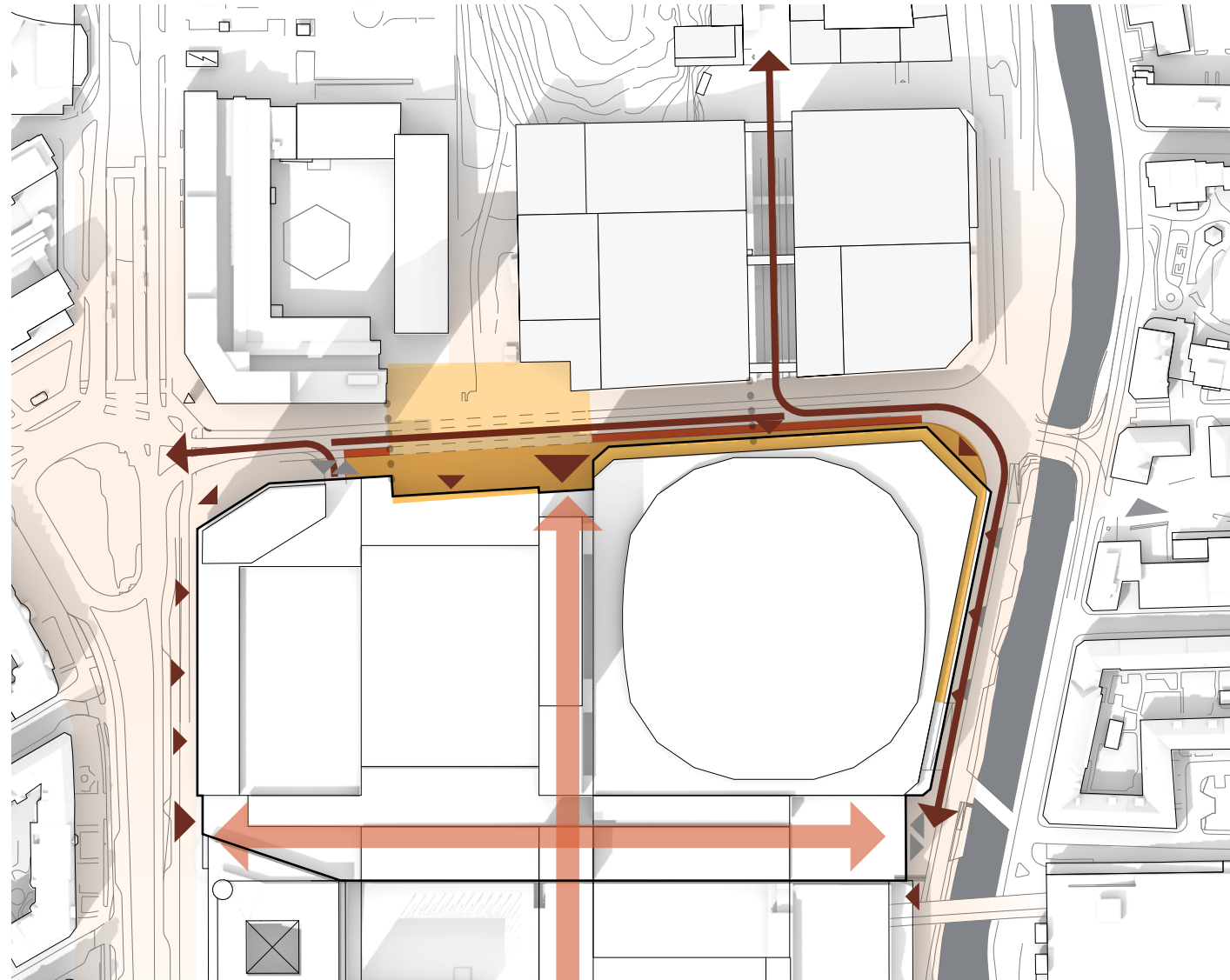


Stillbild från utrymningssimulering av konsert i både Arenan och Annexet (Illustration, Bengt Dahlgren)



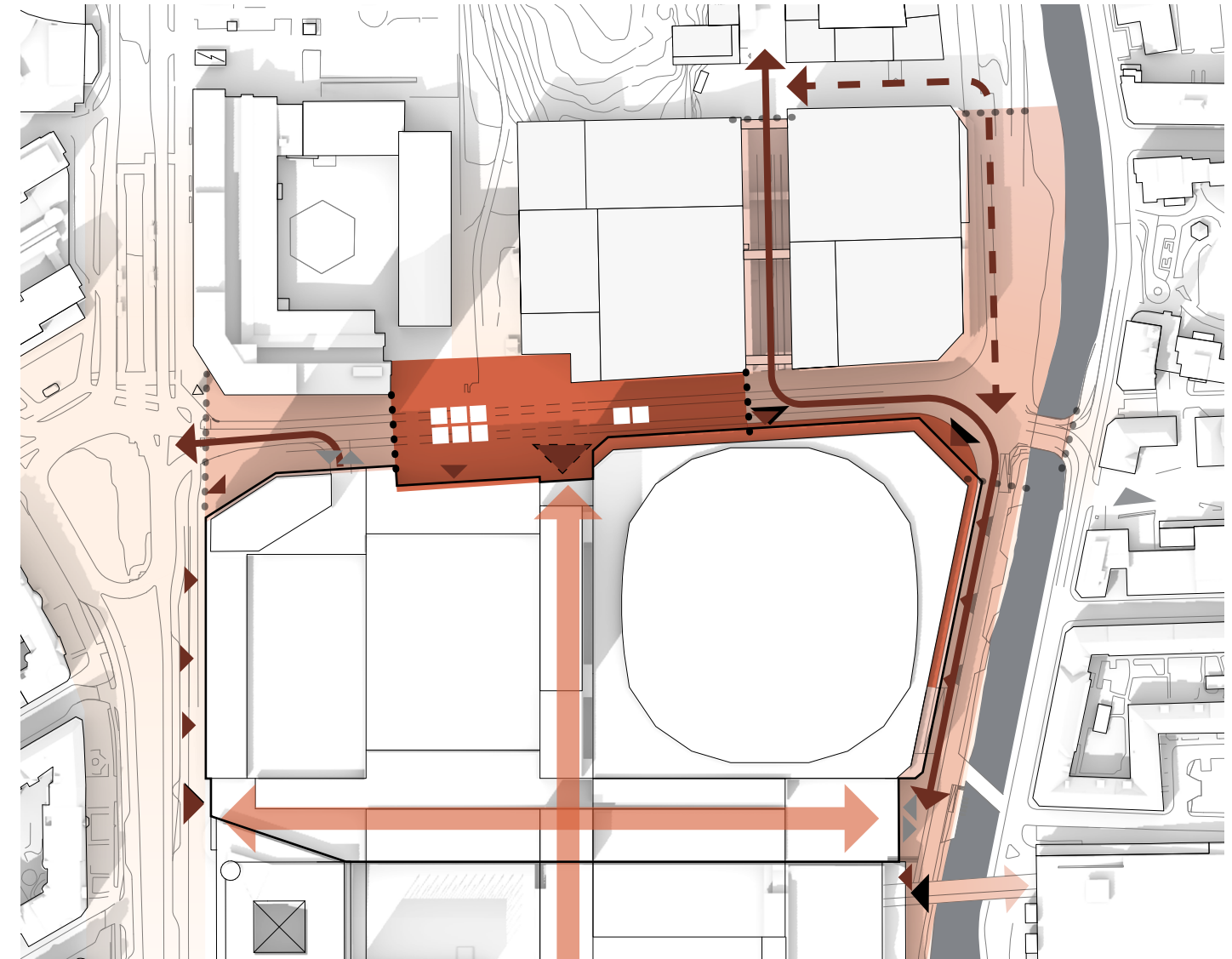
2.2.5. Utrymning och säkerhet på allmän plats

Scenarier för avspärning



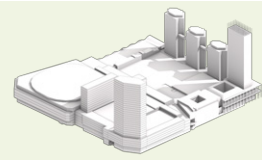
Valhallagatans torgyta till vardags

- Omöblerad zon för gående, minst 7m från arena
- Torgyta
- Flexzon för träd, angöring, turistbussar, PRH etc
- Körväg i normalläge



Valhallagatans torgyta vid stora och extra stora evenemang

- Avspärrat område vid stora evenemang
- Avspärrat område vid extra stora evenemang
- Exempel på möblering av torgyta
- Körväg i normalläge
- Körväg vid stora evenemang
- ▼ Entré inom avspärning ersätts av Entré 8 samt Entré Focushuset vid stora evenemang
- ● ● Höj- och sänkbara pollare för tillfällig avspärning



2.2.6. Samband & synergier

Inledning

Genom projektet skapas och möjliggörs samband och synergier både mellan anläggningarna men även inom kvarteret som helhet.

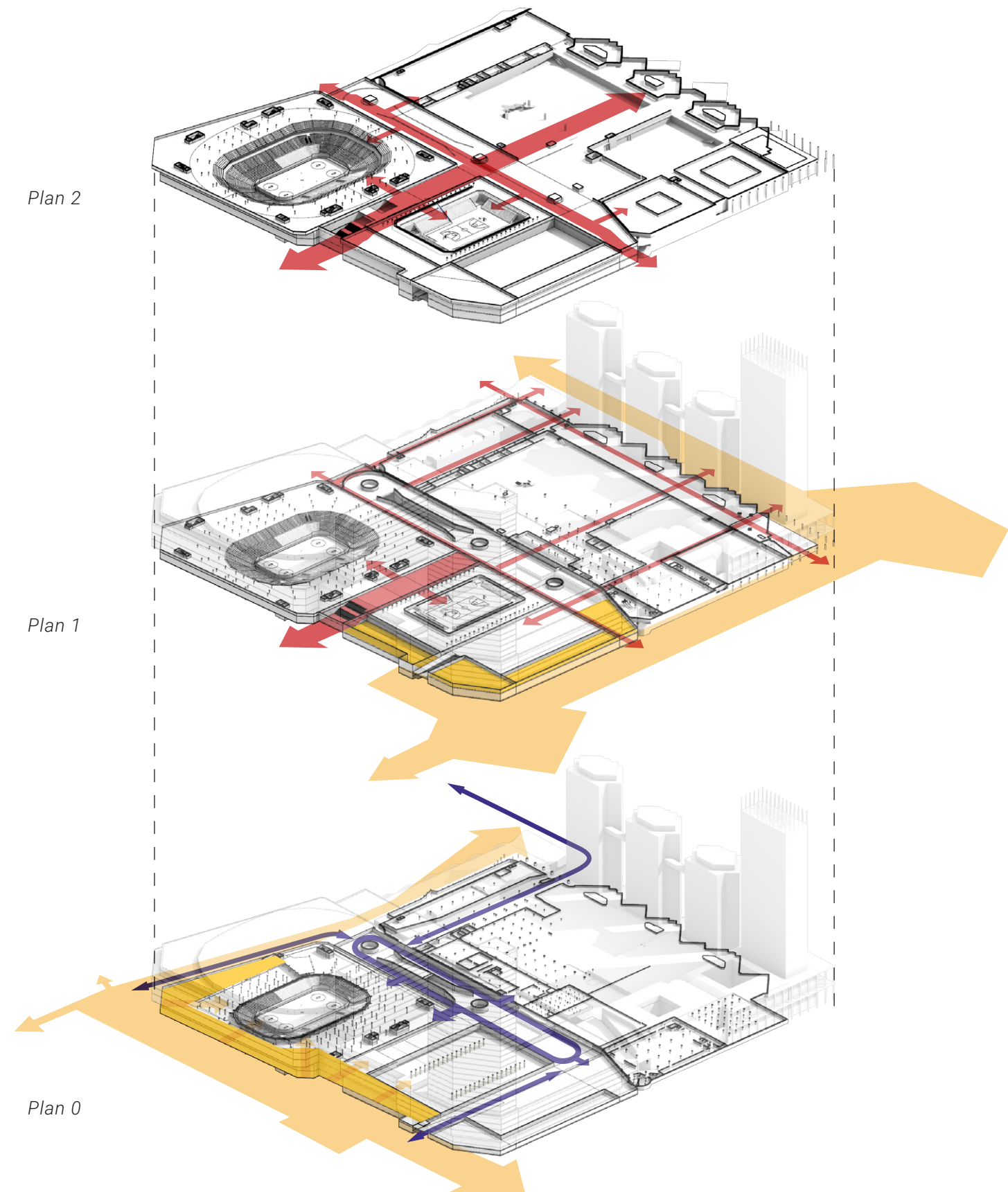
Längs ån och den östra delen av Valhallagatan möter kvarteret den lägsta marknivån. Längs Skånegatan uppgår marknivån till ungefär ett våningsplan högre. Där etableras nya kommersiella ytor för lokaler i bästa väderstreck på gatuplan.

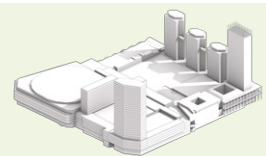
Dessa markförhållanden ger förutsättningar för in- och utlastning till en källarvåning som är avskild från entréer till publika ytor en våning upp. En lastbilsramp kompletterad med hissar i Ryggraden möjliggör vertikala transporter av gods mellan dessa våningsplan.

Mässans expansion och Annexets spelplan landar på samma plushöjd som Svenska Mässans befintliga utställningsyta. Det skapar en stor potential till samnyttjan och ökad kapacitet vid större evenemang. På plan 2 landar Arenans och Annexets publikplan på samma plushöjd som Svenska Mässans kongress- och konferensvåning. Genom att säkerställa golvnivåer i samma höjder skapas en möjlighet till sömlösa publikupplevelser och underlättar en vidareutveckling av samarbetet mellan GotEvent och en utökad potential till samverkan mellan aktörerna inom Arenakvarteret. Så ökar arenakvarterets konkurrenskraft och anläggningarnas flexibilitet.

Genom Svenska Mässans befintliga stråk i nord-sydlig riktning och det Inre Arenatorget mellan Arenan och Annexet skapas ett inre stråk som kopplar ihop Valhallagatan i norr med Örgrytevägen i söder. På liknande sätt etableras ett stråk i öst- västlig riktning mellan Entré 8 längs Skånegatan och Entré 1 som gör det möjligt att neutralt röra sig mellan Årummet i öst till Skånegatan i väst.

- Interna samband - Logistik
- Interna samband
- Synergier med omgivande stadsrum

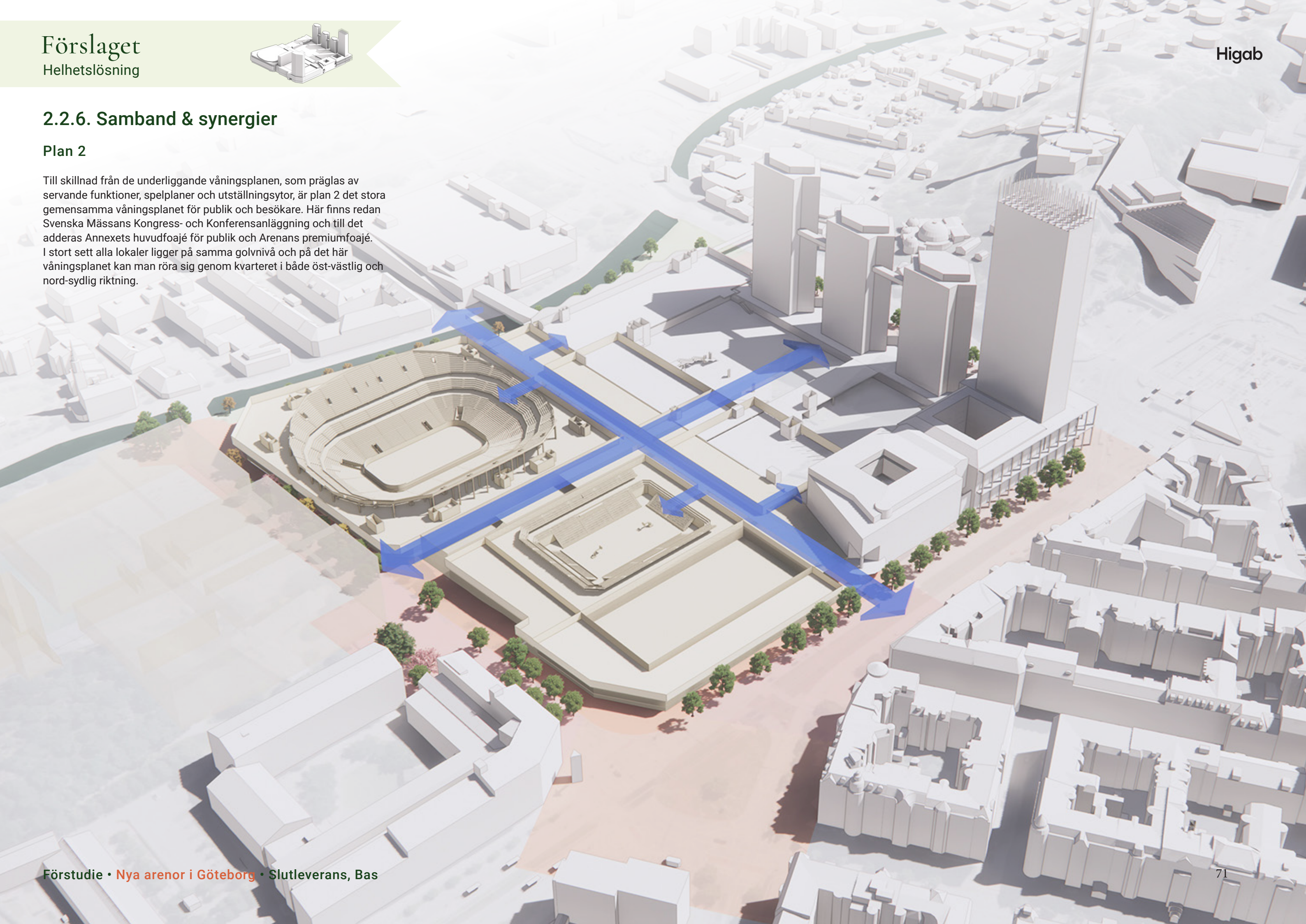


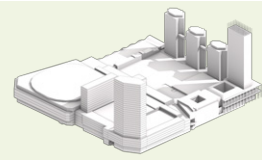


2.2.6. Samband & synergier

Plan 2

Till skillnad från de underliggande våningsplanen, som präglas av servande funktioner, spelplaner och utställningsytor, är plan 2 det stora gemensamma våningsplanet för publik och besökare. Här finns redan Svenska Mässans Kongress- och Konferensanläggning och till det adderas Annexets huvudfoajé för publik och Arenans premiumfoajé. I stort sett alla lokaler ligger på samma golvnivå och på det här våningsplanet kan man röra sig genom kvarteret i både öst-västlig och nord-sydlig riktning.





2.2.7. Utbyggnadsordning

Inledning

För att genomföra projektet Nya arenor i Göteborg krävs en utbyggnad över tid i olika etapper. Följande sidor illustrerar ett tänkt huvudscenario men detta kommer att behöva utredas vidare under processen framåt. En viktig målsättning är att befintliga anläggningar ska kunna fortsätta med sin verksamhet utan större avbrott under utbyggnadstiden.

För att komma åt byggbar mark behöver Valhallabadet ersättas med en ny badanläggning norr om Valhallagatan där Valhalla IP idag ligger med sin konstgräsplan. Badet utgör första utbyggnadsetappen i den detaljplan som rör stadsutveckling norr om Valhallagatan.

Samtidigt som Centralbadet byggs i det norra kvarteret påbörjas byggnation av Rygggradens första del på Valhallabadets utomhusytor. Denna första etapp i Arenakvarteret innehåller ersättning för Svenska Mässans inlastningsyta, B-plattan, och teknikutrymmen för kvarteret. Detta möjliggör att B-plattan kan rivas i ett senare skede utan att störa verksamheterna i drift.

Först därefter kan Valhallabadet, B-plattan, Valhallarinken och Valhalla sporthallar demonteras för att ge plats åt den nya Arenan inklusive Inre Arenatorget och Hotellet.

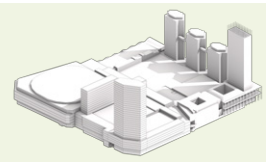
När väl den nya Arenan står klar att användas kan Scandinavium demonteras för att ge plats åt Annexet med tillhörande kompletterande ytor i form av inlastning, kommunikation, teknik m m.

Efter demontering av Scandinavium öppnas även möjligheten upp för kommande etapper som består av en ny utställningshall för Svenska Mässan, en ombyggnad av entré 8 mot Skånegatan samt en krans av övrigt kommersiellt innehåll som ramar in utställningshallen mot Skånegatan och Valhallagatans västra del.

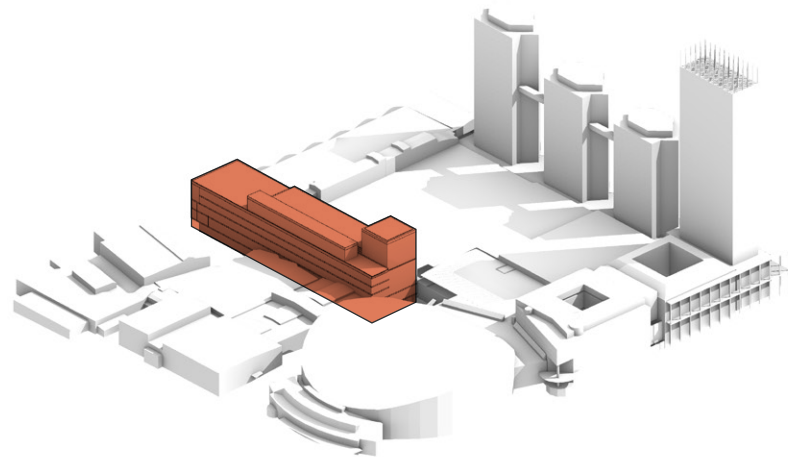
Varje del är en självständig enhet men fullt utbyggt finns en stor potential till samverkan och delande av funktioner inom kvarteret. Det handlar både om in- och utlastning, teknisk försörjning och entréer för besökare men också om en samnyttjan av arrangörs- såväl som publikytor vid evenemang.



Arenakvarteret - Nuläge (2024)

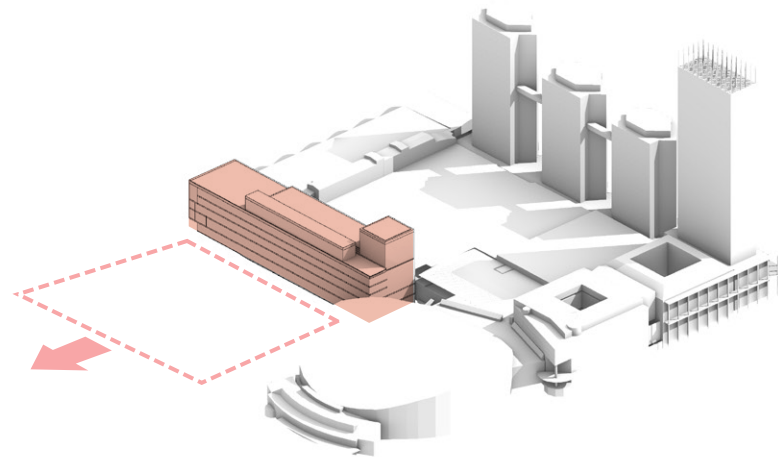


2.2.7. Utbyggnadsordning



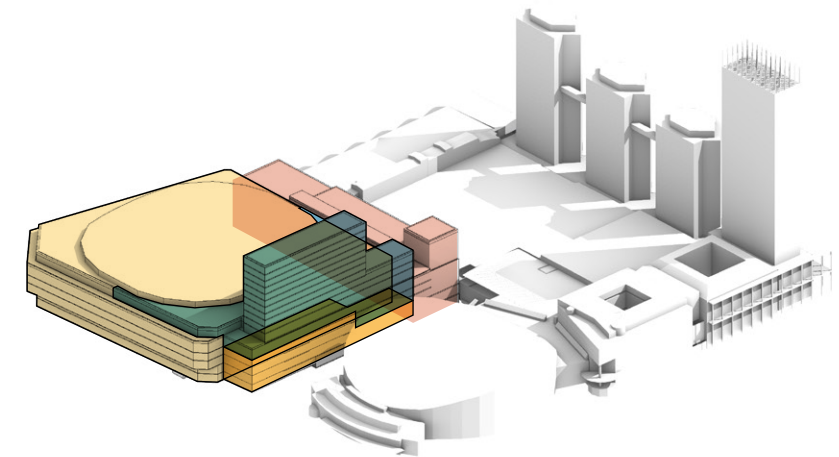
Etapp 1 - Östra ryggraden

Etapp 1 kan påbörjas så fort det finns en gällande detaljplan då etappen planeras byggas på tomtmark som idag inte är bebyggd. Första etappen planeras genomföras parallellt med byggnationen av det nya centralbadet. Östra delen av Ryggraden är ersättning för Svenska Mässans lastgård, B-plattan. Tekniska utrymmen och försörjning av media till kommande etapper ryms här.



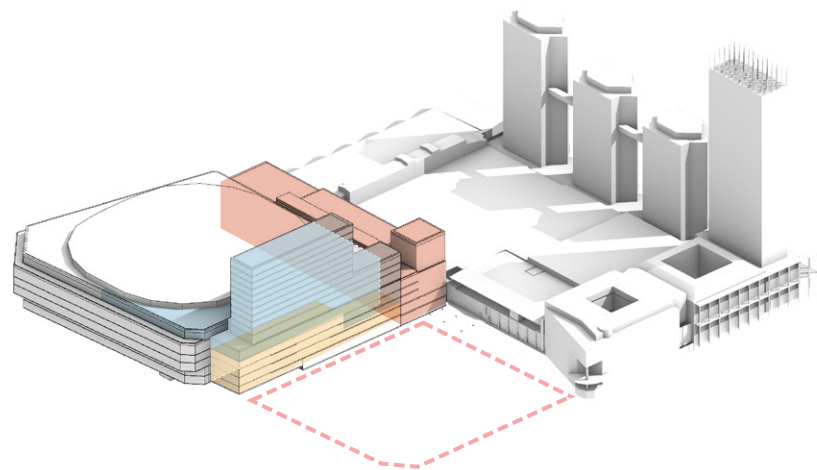
Etapp 2 - Valhallabadet demonteras

Etapp 2 omfattar demontering av befintliga Valhallabadet för att ge plats åt den nya Arenan.



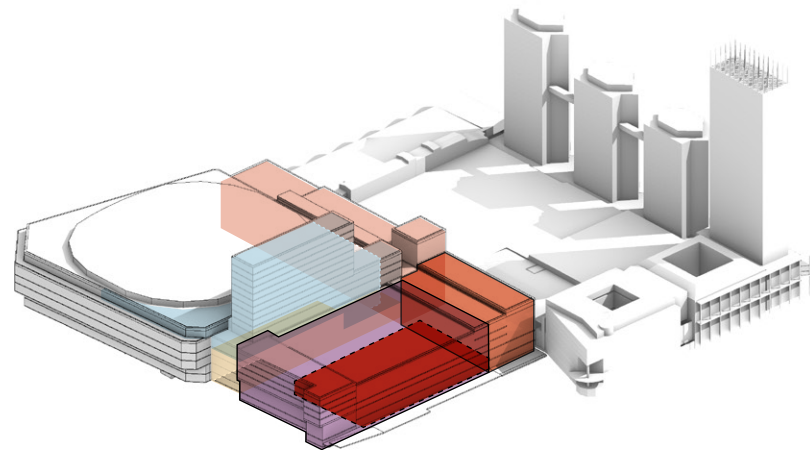
Etapp 3 - Arena, Inre arenatorg & hotell

I etapp 3 byggs Arenan, Inre Arenatorget och hotellet. Förutsättningen är att Scandinavium med tillhörande lastgård fortsatt kan bedriva sin verksamhet under utbyggnadstiden av den nya arenan.



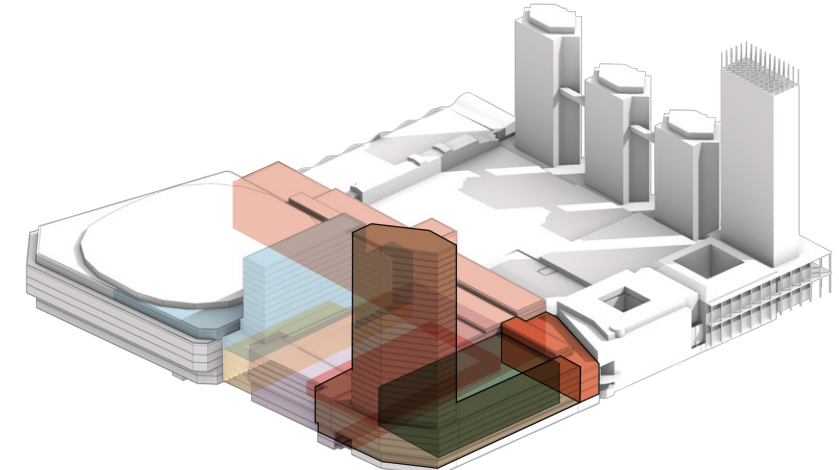
Etapp 4 - Scandinavium demonteras

Etapp 4 innebär att befintliga Scandinavium demonteras för att ge plats åt Annexet.



Etapp 5 - Annexet och ryggrad

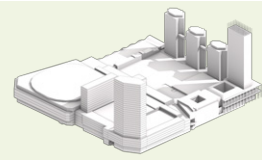
I etapp 5 byggs Annexet, Träningsrinken, den västra delen av Ryggraden och övrigt kommersiellt innehåll som klär in Annexet norrut mot Valhallagatan. I och med Ryggradens utbyggnad kompletteras och färdigställs den permanenta funktionen för in- och utlastning av gods med tre av varandra oberoende in- och utfarter.



Etapp 6 & 7 - Ryggrad, eventyta & "Blandstad"

Etapp 6 innehåller expansion av Svenska Mässans verksamhetsytor och ombyggnad av entré 8 mot Skånegatan.

I etapp 7 färdigställs Arenakvarteret då Mässans nya lokaler kläs in med en krans av övriga kommersiella ytor med arbetsnamnet Blandstad.



2.2.7. Utbyggnadsordning

Fullt utbyggt

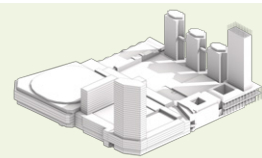
Fullt utbyggt blir Arenakvarteret det självklara navet i Evenemangsområdet med Ullevi i norr och Liseberg samt World of Volvo i söder. Bebyggelsen anpassar sig till stenstadens höjdskala i en sockelvåning ovanpå vilken ett antal högre landmärkesaccenter tillåts sticka upp för att manifestera innehållet och markera entréer.

Höjderna trappar ner från Skånegatans stadiga innerstadsskala i väster till Gårdas lägre och brokigare bebyggelsestruktur i öster.

Burgårdsparken uppe på sin bergknalle får sin naturliga fortsättning i en grön takpark med ambitionen att bli en destination i sig.



Arenakvarteret - Fullt utbyggt



2.2.8. Stadsbyggnad

Utformningen av Arenakvarteret styrs både av innehållet och dess funktion men också av platsen och dess förutsättningar. Projektutveckling handlar om förädla en tomt och skapa ett innehåll. Stadsbyggnad handlar om att bygga stadens gemensamma rum med marken som golv och kvarteren som rummets väggar. Bra stadsbyggnad tar sin utgångspunkt i omgivningens karaktär och skala och tillför nya värden som berikar helheten. I förstudien har vi prövat de utvändiga rummens mått och testat byggnadernas höjd.

VY MOT ARENATORGET FRÅN BURGÅRDSPLATSEN

Här är Arenakvarterets entré från öster. Ett indrag i bebyggelsen framför Annexet skapar plats för Arenatorgets central del. Bebyggelsen håller samma höjdskala som den omgivande stenstadsbebyggelsen. Ovanför den höjden tillåts enstaka solitärer resa sig högre med ett indraget fasadliv.

VY FRÅN SÖDER PÅ SKÅNEGATAN

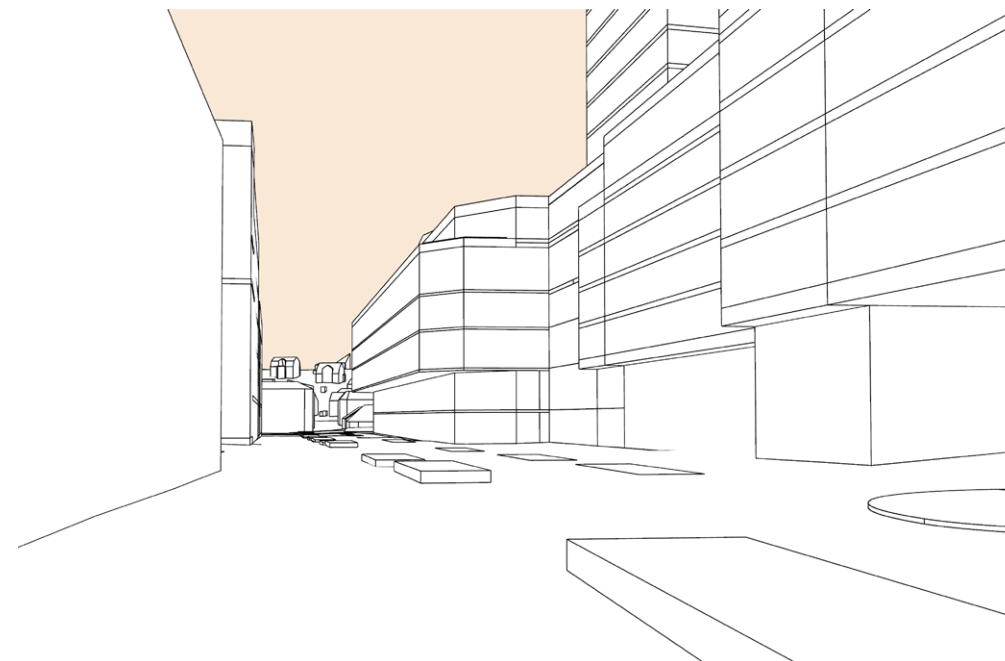
Här är redan volymkonceptet etablerat i Kongresshuset som förhåller sig till den omgivande stenstadens höjdskala. Man anar ombyggda entré 8 längs Skånegatan mellan Svenska Mässans fastighet och den nya bebyggelsen vid Burgårdsplatsen i läget för befintliga Scandinavium.

VY FRÅN NORR PÅ SKÅNEGATAN

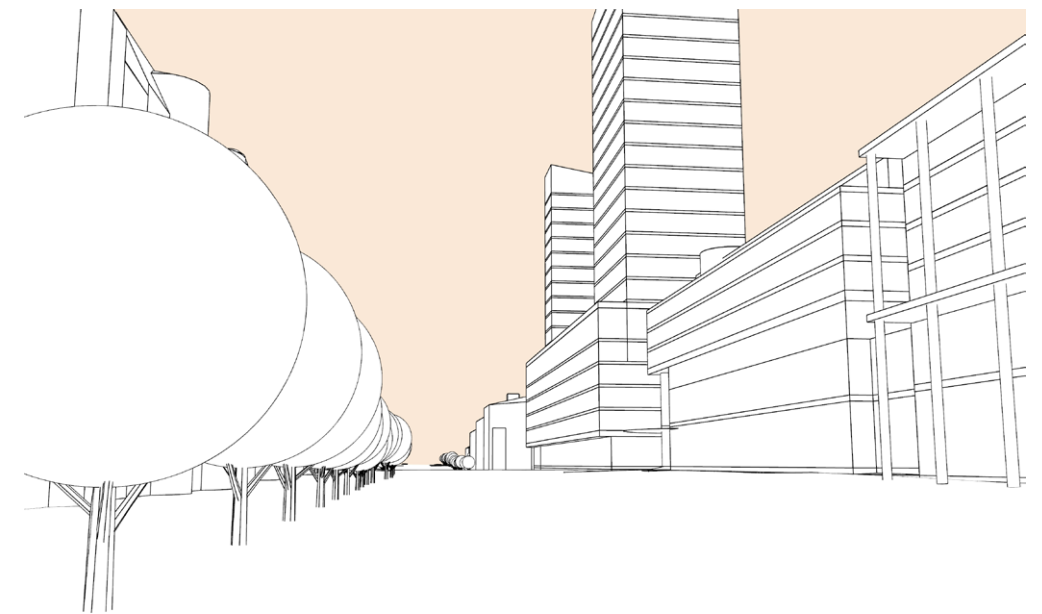
Här annonserar sig Arenakvarteret redan på långt håll med den nya landmärkesbyggnaden vid Burgårdsplatsen. Centralt i kvarteret reser sig hotellvolymen som markerar läget för huvudentrén till arenorna och längre bak anar man befintliga Gothia Towers.

VY FRÅN ÖSTER PÅ TRITONGATAN

Här är Arenakvarterets entré från öster. Den nya arenan annonserar sig tydligt i Å-rummet. Öppningen mellan Arenan och det nya Centralbadet pekar ut riktningen västerut mot Arenatorget. Gårdas lägre bebyggelseskala samspelar på ett intressant sätt med de nya volymerna som etablerar en intressant promenad västerut.



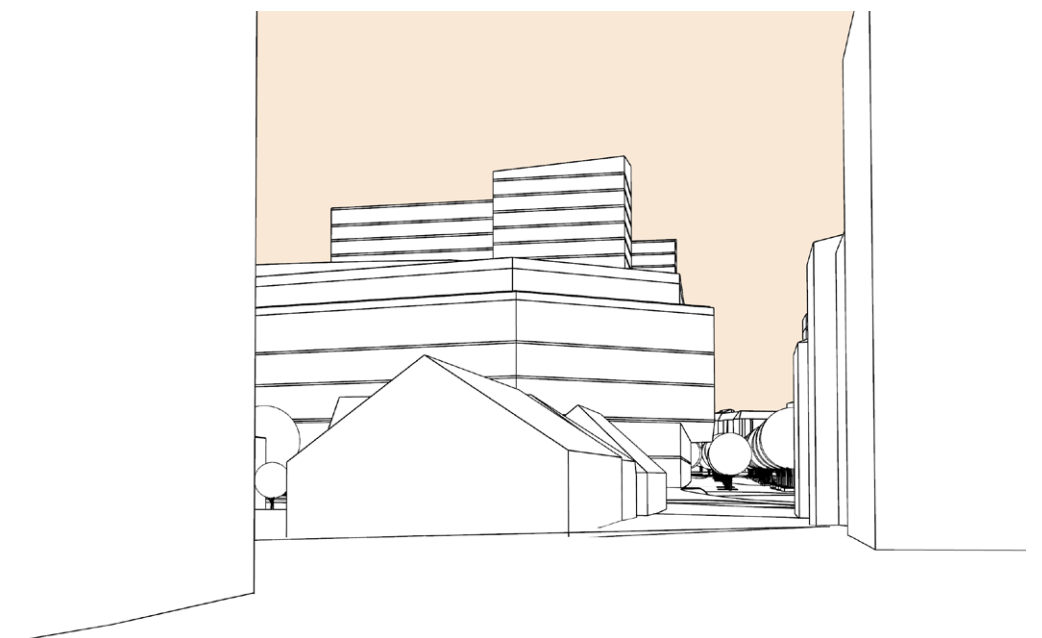
Vy mot Arenatorget från Burgårdsplatsen



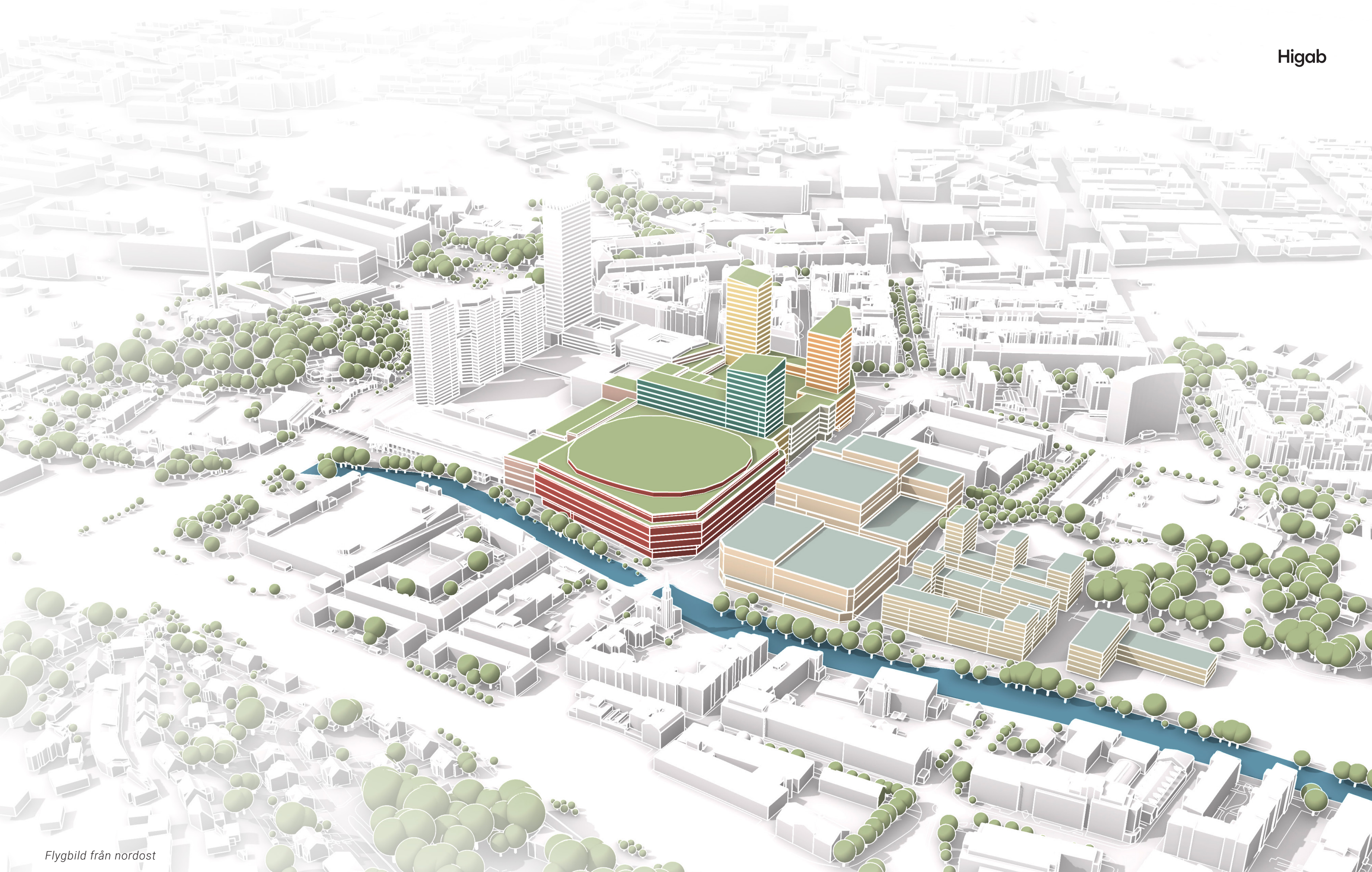
Vy från söder på Skånegatan



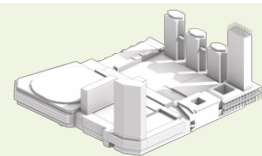
Vy från norr på Skånegatan



Vy från öster på Tritongatan



Flygbild från nordost



2.3.1 Hållbarhetsmål

Vision

Göteborgs nya arenakvarter är en global mötesplats i lokal kontext där morgondagens utmaningar hanteras genom framtidssäkra och resilienta lösningar. Här är de hållbara lösningarna en destination i sig.



Mötesplats för det lokala och globala

I Evenemangsområdet vistas göteborgare och besökare från när och fjärran. Här finns platser som stimulerar till ett rörelserikt och aktivt vardagsliv samt för internationella evenemang i världsklass.

- Skapa en ikonbyggnad som är en lokal mötesplats med internationell prägel.
- Arbeta för ett inkluderande, tryggt och levande område från byggstart till drift.
- Bidra till stärkt integration och sammanhållning genom ökad sysselsättning och en bredd av aktörer.
- Bidra till ett rikt stadsliv genom riktade målpunkter och aktiviteter.



Ett tak för samexistens

Taket är en destination i sig. Här finns plats för lek, rörelse och biologisk mångfald. Utformat utifrån devisen "no sedum, no sport" ges istället plats åt biotoper och social interaktion mellan barn, unga och äldre besökare.

- Taket blir en tillgänglig destination som innehåller vistelsezoner och en tydlig programmering för lek och rörelse bortom sport.
- Ett grönt och blått tak med biotoper för artrikedom och vistelsevärden med upplevelse av grönska bortom sedum.
- Tillgängligheten för flora och fauna förbättras genom hela området.



Cirkulärt arenakvarter

Med cirkulära materialflöden genom ingående och utgående återbruk samt materialåtervinning uppnås ett funktionellt kvarter där materialresurser från befintliga anläggningar i stor utsträckning tas omhand.

- Byggnader som demonteras betraktas som materialbibliotek och återbrukas till hög andel.
- Nya byggnader byggs med hög andel återbrukat, återvunnet och förnybart material.
- Effektiva och innovativa energisystem för hela kvarteret.
- Byggnaderna möjliggör evenemang med cirkulär drift.



Framtidssäkrat arenakvarter

Kvarterets klimatavtryck minimeras till nära noll för att undvika utsläpp, både i produktion och drift. Hälsosamma materialval görs och hälsosamma miljöer skapas där väsentliga klimatrisker har identifierats.

- Växthusgasutsläppen från byggskedet minskas med 70% och 20% kompenseras utgående från basår 2020.
- Det genomsnittliga klimatavtrycket från arenabesökare halveras från basår 2024.
- Byggnader projekteras för lång livslängd, anpassnings- och demonterbarhet.
- Giftfria material används.
- Arenakvarteret säkras mot klimatförändringar.

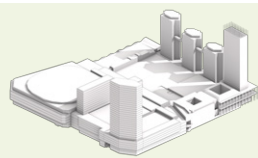


Mobilitet och tillgänglighet i stadslivet

Det är lätt och stimulerande att vistas i och röra sig till och från Arenakvarteret. Transport och logistik hanteras för att minimera koldioxidutsläpp och påverkan på fotgängare.

- Skapa förutsättningar för koldioxidfri mobilitet och logistik.
- Bidra till att Evenemangsområdet är tillgängligt, tryggt och säkert.

För två av målområdena, cirkulärt och framtidssäkrat Arenakvarter har byggnadsspecifika utredningar genomförts avseende återbruk och klimatavtryck. Dessa presenteras på följande sidor.



2.3.2 Bakgrund

Styrande underlag

GLOBALA MÅLEN AGENDA 2030

Globala målen (UNDP) grundar sig i de ekonomiska, sociala och miljömässiga dimensionerna av hållbar utveckling.

GÖTEBORGS STAD

Styrande dokument i fokus för Arenakvarteret är Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 (Göteborgs Stad, 2024) och program för en jämlik stad 2018-2026.

HIGABS HÅLLBARHETSMÅL

- Värna om miljön genom att använda en miljöanpassad byggprocess, optimera vår energi användning, använda förnybara bränslen samt att i största möjliga utsträckning återföra det avfall som uppkommer till kretsloppet.
- Skapa levande kulturmiljöer som möjliggör en biologisk mångfald.
- Ge förutsättningar för inkluderande mötesplatser och verksamhetslokaler i staden, tillgängliga och anpassade för alla.
- Arbeta metodiskt med social hållbarhet och skadeförebyggande ur ett helhetsperspektiv med systematisk analys av platserns trygghet, säkerhet och trivsel.
- Bedömning av social hållbarhet med särskild fokus på barn, unga och prioriterade målgruppers behov och rätt till den offentliga platsen.

Projekten som Higab genomför ska på sikt även linjera med EU:s taxonomiförordning. För Arenakvarteret innebär det att nu kända taxonomikrav inkluderas i hållbarhetsmålen.

GOT EVENTS HÅLLBARHETSMÅL

Got Event definierar fem väsentliga områden med delområden för att nå hållbarhet i drift och vid evenemang: Välkomnande mötesplatser, attraktivt arbetsplats klimat och resurseffektiv verksamhet, utveckling, partnerskap samt god styrning.

Framtagande av hållbarhetsprogram

Ett hållbarhetsprogram för det nya Arenakvarteret tas fram av Stadsledningskontoret parallellt med att Hållbarhetsprogram nytt arenakvarter har tagits fram för Higab och Got Event. Det senare programmet fokuserar på det inom Evenemangsområdet geografiskt avgränsade Arenakvarterets utveckling.

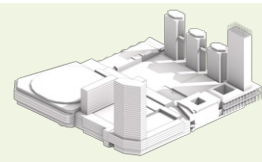
De båda hållbarhetsprogrammens målsättningar har stämts av och ska tillsammans styra mot att hållbarhetsmålen för hela Evenemangsområdet uppnås. Vid framtagandet av Arenakvarterets hållbarhetsprogram har Göteborgs Stads krav varit en grundförutsättning liksom Higabs och Got Events egna hållbarhetsmål.

Målområden, effektmål och projektmål

På övergripande nivå finns fem målområden med underliggande effektmål, se nästa sida. Målområdena för hållbarhet har tagits fram utifrån Higabs och Got Events fokus samt rådighet. Respektive målområde är kopplat till den effekt som önskas inom målområdet - ett effektmål. För att kunna hålla uppe projektets ambitionsnivå inom ramen för det långa tidsperspektivet och ändå vara så konkreta som möjligt har de övergripande målområdena kopplats till ett antal mer detaljerade projektmål. Dessa beskriver vad som ska göras inom målområdet för att effektmålen ska nås, se avsnitt för respektive målområde.

Projektmålen ska vara uppföljningsbara och visar på nivåer som vi idag kan se krävs, är möjliga eller behövs. Men då utvecklingen inom hållbarhet går snabbt är det sannolikt att dessa, speciellt inom de mer tekniskt orienterade målområdena, i någon utsträckning kommer att behöva uppdateras i takt med utveckling, skärpta gränsvärden, rapporteringsplikter och nya innovationer. Korrigeringar av projektmål påverkar inte målområdet i sig, utan endast det specifika projektmålets kravställning.





2.3.3 Inkluderande platser och gröna kvalitéer

Arenakvarteret som mötesplats handlar om att skapa en målpunkt i staden, både vid evenemang och till vardags. För att säkra att projektets sociala ambitioner ligger rätt och är förankrade med berörda invånare krävs ett tidigt arbete med medborgarinflytande, platsutveckling och disposition av ytor. Platsen behöver attrahera kvinnor och flickor, vilket skapar mervärden för alla! Samtidigt lyfts värdet av internationella influenser för arkitekturen såväl som för evenemangen. Här ska både göteborgaren och besökaren hitta något som tilltalar dem, något i världsklass.

Det handlar om att skapa tillgängliga platser där sociala värden och rörelsestimulerande ytor möter värden av biologisk mångfald med design för ekosystemtjänster. I avsaknad av större ytor på kvartersmark får taket ett värde som semi-offentlig plats i evenemangsområdet och blir en destination i sig. Utformat utifrån devisen "no sedum, no sport" med samexistens i fokus ges plats åt biotoper och social interaktion mellan barn, unga och äldre besökare. För att nå projektmålen krävs samverkan inom arenakvarteret kring programmering av takytor med fokus på ytbehov, men också för att skapa god ljudmiljö, ett gott mikroklimat och driftsäkerhet.

Exempel på strategier som behöver utvecklas är:

- Processer för medskapande design där göteborgare och omvärld bjuds in för att bidra med idéer kring gestaltningen. Aktiviteter genomförs på plats och digitalt från tidigt skede till förvaltning.
- Nätverk byggs upp för att rikta innehållet inom Arenakvarteret, gärna ihop med övriga aktörer inom Evenemangsområdet, med unga invånare och kulturverksamheter.
- Masterplan för levande bottenvåningar ska tas fram ihop med övriga aktörer inom Evenemangsområdet.
- Uppföljning och utvärdering genomförs av nolläge för antal besökare, ålder och kön för de som rör sig i området idag och måltal sätts för byggtid och drift.
- Kravställningsmodeller för social hänsyn vid upphandling under projektering och produktion vidareutvecklas.
- Samverkan sker med övriga fastighetsägare för att få till tillräckligt stor takyta för att skapa efterfrågade kvalitativa värden.
- Strategier för att hantera gröna tak i relation till brandkrav samt krav kring utrymning tas fram.
- Strategier tas fram för hur den installationstäta ryggraden kombineras med vistelseytor och ytor med hög biologisk mångfald. Vind-, buller- och mikroklimatstudier genomförs för att säkerställa att vistelseytorna på tak blir trivsamma.
- Bärighet i takkonstruktion säkras för att klara jord och vattendjup samt variabel last från personer på tak.



Referenser

Gröna tak utgör en viktig strategi för att hantera och fördröja ökade dagvattenflöden. De kan också innebära en rekreativ tillgång i städer med hög press på mark och grönområden. För ökad biologisk mångfald kan grönbåa tak bidra med viktiga habitat även för vattenlevande djur.

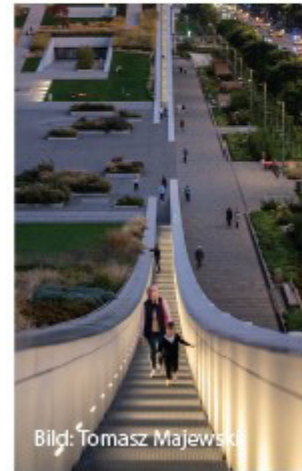
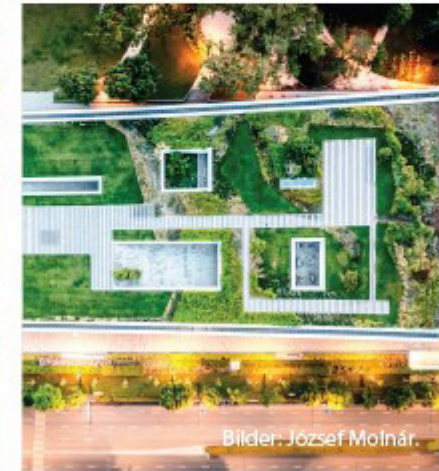


Bild: Tomasz Majewski



Bilder: József Molnár



New Museum of Ethnography

Budapest, Ungern, 2022.

- Grönt taklandskap på offentlig byggnad tillgängligt för allmänheten.
- 7 300 kvm grönt tak med över 2 000 exemplar av blommor, lökar, buskar, träd och gräs.
- Kopplar an till befintligt grönområde.

Som en förlängning av stadsparkens grönska och med uppgång i mitten av två byggnadsflyglar har en kvalitativ grönska tillskapats på taket.



Bilder: Ronald Tilleman

The Biesboch Museum Island

Wekendern, Nederländerna, 2015.

- Design för minimerad energiförbrukning — "uteisolering" och värmebuffer genom grönt tak.
- Vattenfördröjning och ökade ekologiska värden.

Taket ligger i gränslandet mellan landart och upplevelsemiljö med vandrings-spår och utsiktsplatser. Ön fungerar samtidigt som en översvämningszon.

Victoria & Albert Museum

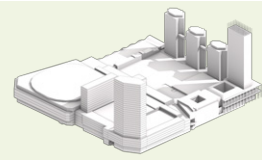
London, UK, 2013.

- Blågrönt taklandskap på offentlig byggnad tillgängligt för allmänheten.
- Stående vatten under längre perioder där substraten skyddar tätskiktet från tex UV-strålning.
- Prunkande grönt och blått för biologisk mångfald.



Bilder: Livingroofs.org





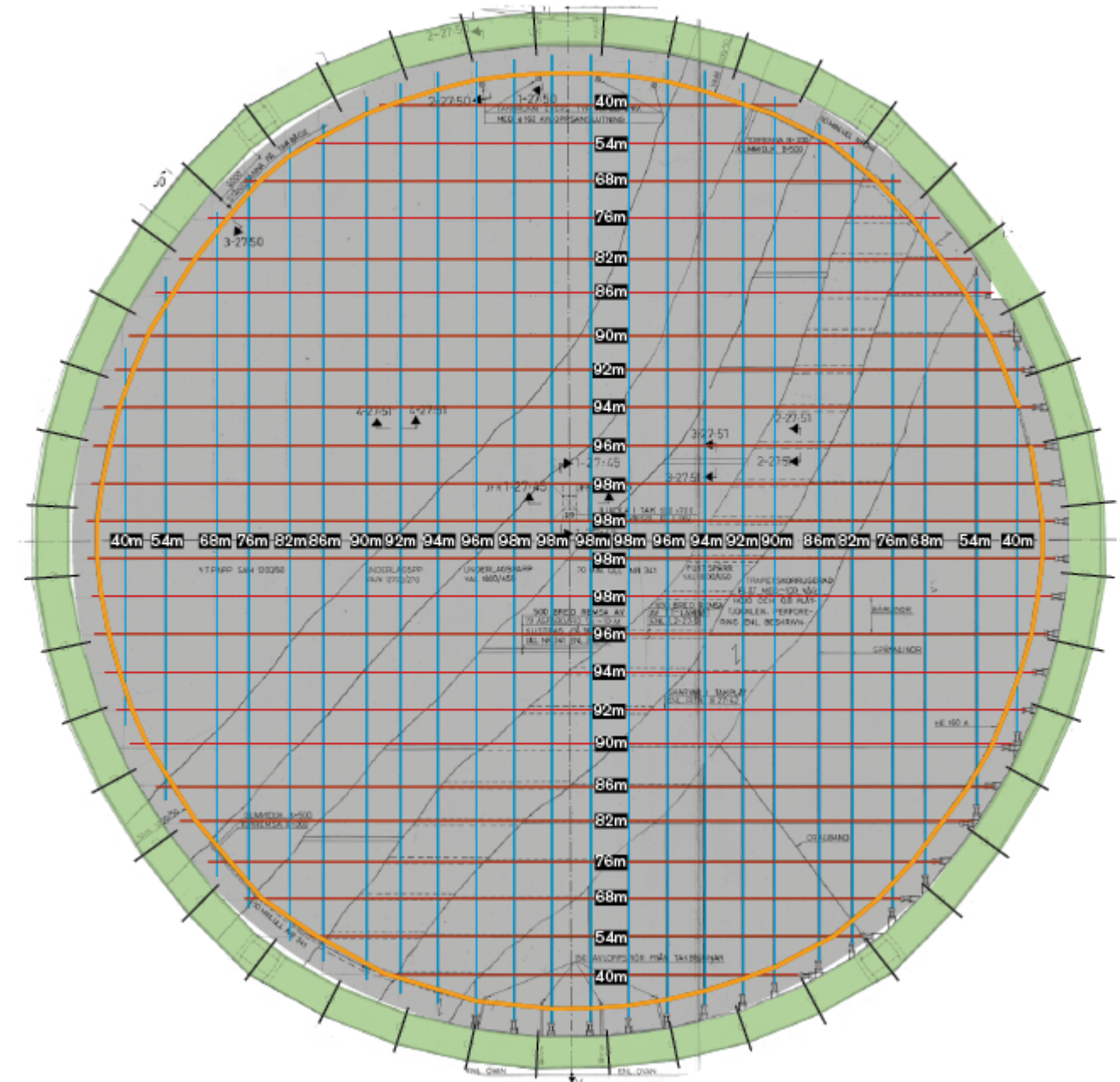
2.3.4 Cirkularitet & återbruk

Att säkerställa cirkulära materialflöden blir allt viktigare. Vi behöver värna och ta hand om befintliga byggnader, att inte bygga nytt är det mest resureffektiva. När nybyggnation är nödvändigt är det väsentligt att både jobba med ingående och utgående återbruk. Byggnaderna ska göra det möjligt att bruka och drifva dem så resurseffektivt som möjligt. För att möjliggöra återbruk av de befintliga byggnaderna har återbruksinventeringar genomförts, där materialmängder kartlagts och olika byggdelars potential för återbruk bedömts.

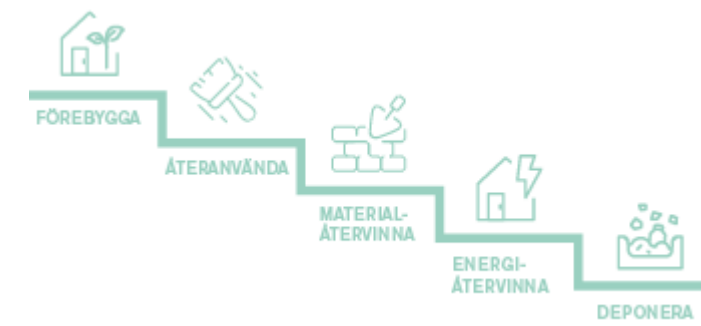
Återbruksinventeringarna redovisas separat för varje byggnad med rapporter för Scandinavium, Valhallabadet, isrink och sporthallar. Inventeringen omfattar större prioriterade byggdelar som grund, stomme och klimatskal och innehåller uppgifter om materialmängder och klimatavtryck (relaterat till nyttillverkad produkt) samt bedömning och prioritering av värde och avsättningsmöjligheter. Sammantaget för byggnaderna gäller att grund och stomme till mycket stor del består av platsgjuten betong. Stålkonstruktioner finns framför allt i taket över 25-metersbassängen i Valhallabadet, i balkar och pelare i sporthallarna och i spännlinor i taket på Scandinavium medan takbalkarna i nyare Vallhallabadet är av trä.

Sammanfattningsvis finns följande mål i hållbarhetsprogrammet gällande återbruk och återvinning:

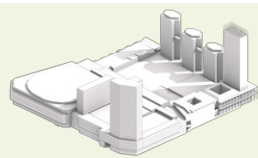
- Byggnader som demonteras betraktas som materialbibliotek och återbrukas till hög andel.
- Befintliga byggnader ska återbruksinventeras och material för återbruk identifieras och utreds. Riktlinjer för demontering ska tas fram och inarbetas i förfrågningsunderlag samt tids- och logistikplaner.
- All betong som inte är förorenad ska återbrukas eller materialåtervinnas.
- Material som inte kan återbrukas ska gå till materialåtervinning med så högt värde som möjligt, t ex glas till nytt planglas.
- Nya byggnader byggs med hög andel återbrukat, återvunnet och förnybart material.
- Stommateriäl i byggnader ska innehålla så stor andel återbrukat material som möjligt.
- Byggnadernas fasadmateriäl ska till stor del vara återbrukat material.
- Byggprodukter från befintliga byggnader ska återbrukas in i nya byggnader och provisorier under byggtiden, t ex gradängar, takbalkar av trä och stål, fasadtegel samt glasparti, mosaik och kulturhistoriskt värdefulla produkter från Valhallabadet.
- Byggnaderna ska projekteras så att mängden spill minimeras. Minst 70 viktprocent av ofarligt bygg och rivningsavfall från byggplatsen ska förberedas för återanvändning eller materialåtervinning inklusive markmassor.



Kartläggning stomme, Scandinaviums tak



Materialtrappan illustrerar prioriterade åtgärder med befintligt material

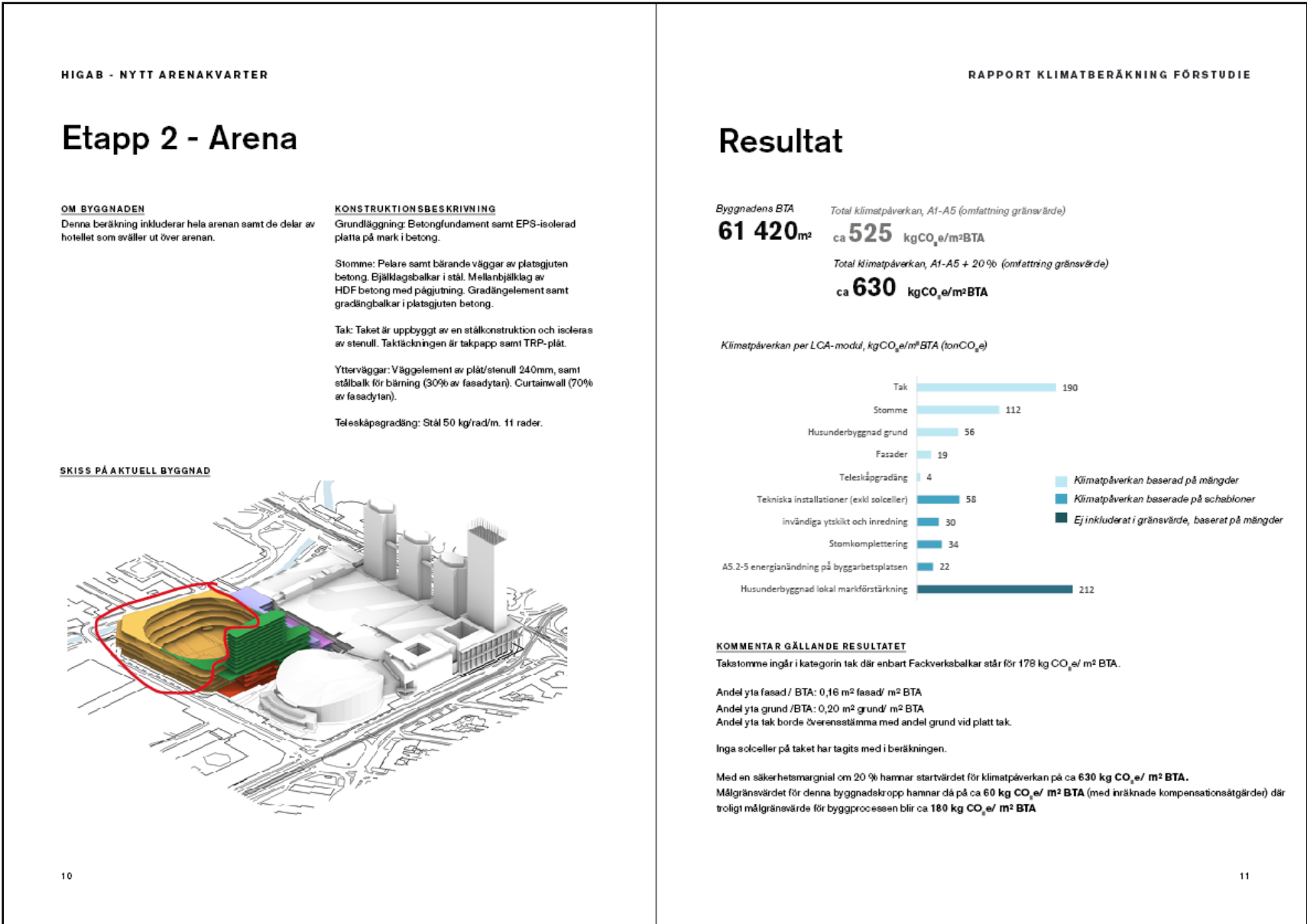


2.3.5 Klimatkalkyl

Klimatkalkylen är en tidig analys för att ta fram ett förväntat klimatavtryck för de olika byggnadskropparna i projektet. Klimatavtrycket kan sedan användas som startvärde för att ta fram målgränsvärde avseende klimatpåverkan.

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 har tydliga målsättningar avseende nya byggnaders klimatpåverkan, där målsättningen för byggnader uppförda 2030 är att klimatpåverkan ska vara 90% lägre jämfört med 2020. Aktuell forskning om klimatomställning i byggsektorn visar att med en ambitiös och viljestyrdd omställningstakt kan bygg- och anläggningssektorn som helhet uppnå en faktisk minskning med 70%. För vissa typer av byggnader finns ett tydligt startvärde (2020) att utgå från, t.ex. förskolor, flerbostadshus, kontor mm. För den typ av verksamhet som Arenakvarteret kommer att innehålla finns dock inte den typen av startvärde att utgå från, utan denna beräkning syftar till att ta fram relevanta startvärden som ska motsvara uppförande 2020. Målsättningen för projektet är en minskning om 90% jämfört med om projektet hade uppförts enligt de bygghetoder och material som användes 2020. Troligt är att det kan gå att sänka klimatpåverkan för A1-A5 med 70% och sedan arbeta med olika typer av kompensationsåtgärder för att nå sista 20%.

Klimatberäkningen baseras på "Anvisning för beräkning och redovisning av klimatutsläpp från nybyggnation i Göteborgs stad" och omfattar utsläpp från materialtillverkning (A1-A3), transport till byggarbetsplatsen (A4) och byggproduktion (A5). Beräkningen för målgränsvärdet omfattar byggnadens samtliga bärande konstruktionsdelar, hela byggnadens klimatskärm samt icke-bärande innerväggar och innertak, invändiga ytskikt, fast inredning samt installationer. Indata om klimatpåverkan baseras i första hand på Boverkets generiska värden. Typiska värden har använts. Där indata ej funnits i Boverkets databas har enstaka EPD:er (Environmental Product Declaration) använts. Materialmängder till klimatberäkningen hämtades från handlingar från K samt ytor från handlingar av A.



3. Genomförande

Här redovisas de utredningsfrågor som gäller själva genomförandet, primärt frågor som kopplar till projektets ekonomi, tidplan och fastighetsrättsliga frågor.

3.1.1. Etappgränser & beroenden

Utifrån det politiska uppdraget ska Arenakvarteret byggas ut utan väsentliga avbrott för befintliga verksamheter. Det betyder att nybyggnad, flytt och demontering måste hanteras i en etappvis utbyggnad.

ETAPP 1

Etappen kan påbörjas så fort det finns en gällande detaljplan på tomtmark som idag inte är bebyggd. I etapp 1 byggs östra delen av Rygggraden som en permanent ersättning för Svenska Mässans lastgård, B-plattan. Rygggraden innehåller samtidigt tekniska utrymmen och försörjning av media till kommande etapper. Parallellt med etapp 1 kan det nya Centralbadet med tillhörande sporthallar byggas på avsedd plats norr om Valhallagatan. Etappgränsen bestäms av den byggbara yta som finns åtkomlig med Valhallabadet fortsatt i drift.

ETAPP 2

Demontering av befintliga Valhallabadet för att ge plats åt den nya Arenan.

ETAPP 3

Nu byggs Arenan, det Inre Arenatorget och hotellet. Förutsättningen är att Scandinavium med tillhörande lastgård fortsatt kan bedriva sin verksamhet. Etappgränsen bestäms av utbredningen för Scandinaviums befintliga lastgård.

ETAPP 4

Innebär att befintliga Scandinavium demonteras för att ge plats åt Annexet.

ETAPP 5

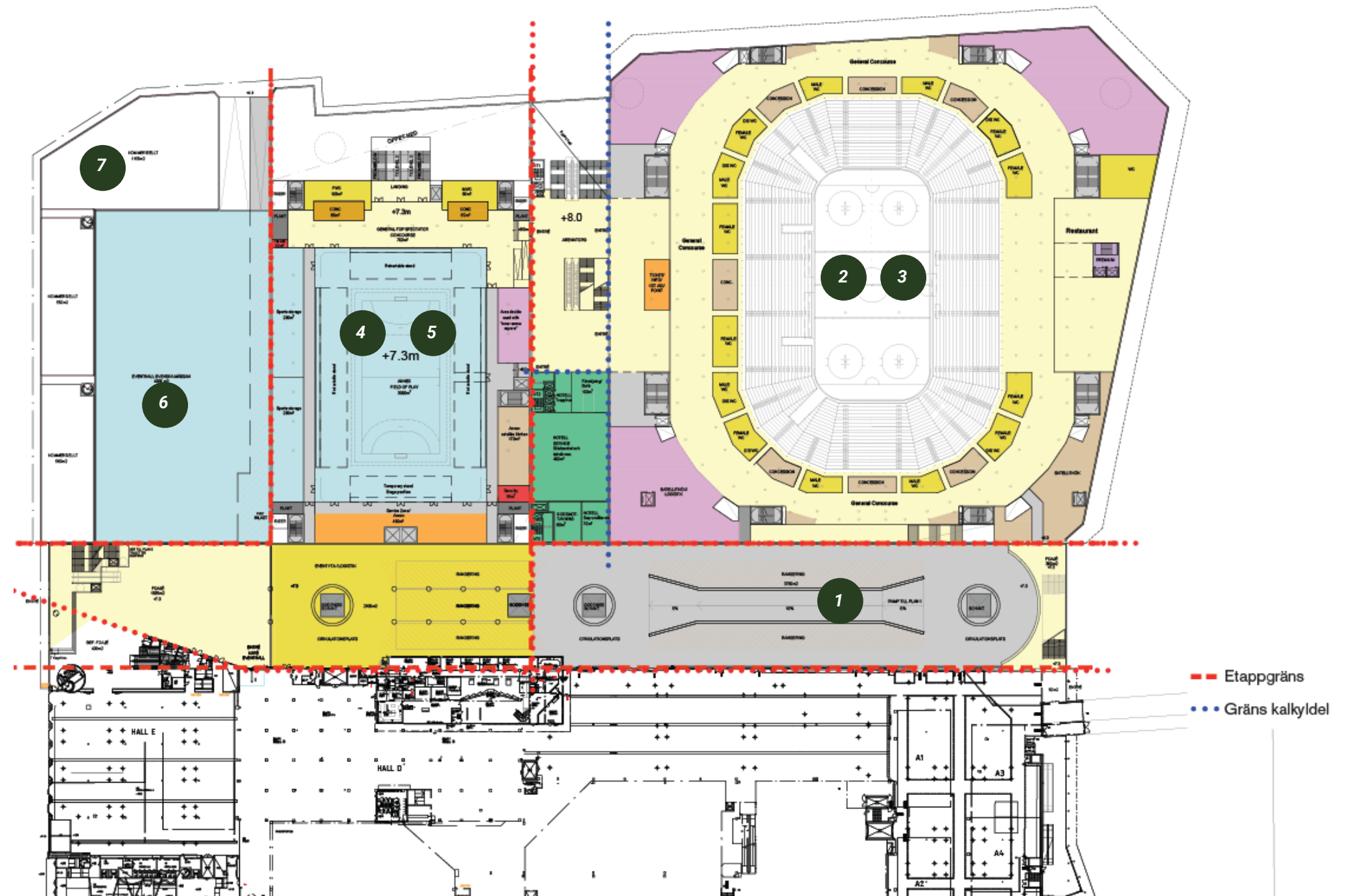
Annexet, Träningsrinken, den västra delen av Rygggraden och övrigt kommersiellt innehåll som klär in Annexet norrut mot Valhallagatan byggs. Här kompletteras och färdigställs den permanenta funktionen för in- och utlastning av gods till kvarteret med tre av varandra oberoende in- och utfarter till kvarteret.

ETAPP 6

Expansion av Svenska Mässans verksamhetsytor och en ombyggnad av entré 8 mot Skånegatan. Etappgränsen bestäms av Entré 8:s funktion som måste vara intakt.

ETAPP 7

Nu färdigställs Arenakvarteret genom att Mässans nya lokaler kläs in med en krans av övriga kommersiella ytor, eventuell med inslag av bostäder.



3.1.2. Huvudtidplan

PROGRAMÖVERGRIPANDE BASTIDPLAN

Bastidplanen är framtagen i samverkan mellan Evenemangsområdets deltagande programparter som underlag till planprogrammets samrådshandling.

Projektets komplexitet och omfattning med en utbyggnad som kommer ske under lång tid, ger många beroenden och tillhörande konsekvenser. För framdrift enligt plan krävs såväl att erforderliga beslut fattas, som att plan- och tillståndprocesser samt genomförandefrågor aktivt jobbas med och samordnas mellan programparterna enligt aktuell metodik. Tidsangivelserna i planprogrammet är uppskattade i ett tidigt skede och kantas därmed av osäkerheter och många beroenden.

- Q1 2025 Inriktningsbeslut i kommunfullmäktige för Centralbad, Arenakvarter och exploatering syd respektive nord
- Q4 2026 Tillfälliga ersättningslösningar för Valhalla IP och förskola är på plats
- Q1 2027 Detaljplan för norra respektive södra delen antagna och laga kraftvunna senast Q1 2028, tillträde till badhustomten därefter
- Q1 2031 Centralbad och sporthallar kan stå färdigt
- Valhallabadet kan därefter rivas/demonteras
- Q3 2034 Ny multiarena kan stå färdig
- Scandinavium kan därefter rivas/demonteras

- Q3 2036 Annexet (ersättning för Lisebergshallen) kan stå färdigt
- Övrig exploatering kommer att kunna färdigställas därefter. I nuläget är färdigställandetider för olika delar av övrig exploatering inte specificerad, detta för att säkerställa flexibilitet i utbyggnadsskedet och därmed framdrift för nytt Centralbad med sporthallar och Arenaparken.

GENOMFÖRANDETID ARENAKVARTERET

Etappvis utbyggnad och komplexa förutsättningar med pågående verksamheter kräver tidig samverkan och planering tillsammans med utförande entreprenörer såväl som angränsande exploatörer och övriga berörda parter.

Bastidplanen beskriver ett förfarande där förberedande produktionsarbeten för Arenakvarteret behöver initieras tidigt. Parallell projektering för kommande etapper kommer krävas kontinuerligt.

Genomförandet för Arenakvarteret förutsätter att det förberedande arbetet kan påbörjas i anslutning till antagandet av detaljplan syd samt att utbyggnad av erforderlig infrastruktur är samordnad.

Styrande aktivitet för bibehållen verksamhetsdrift i Valhallabadet är färdigställandet av det nya Centralbadet och dess sporthallar då befintliga

verksamheter flyttar över.

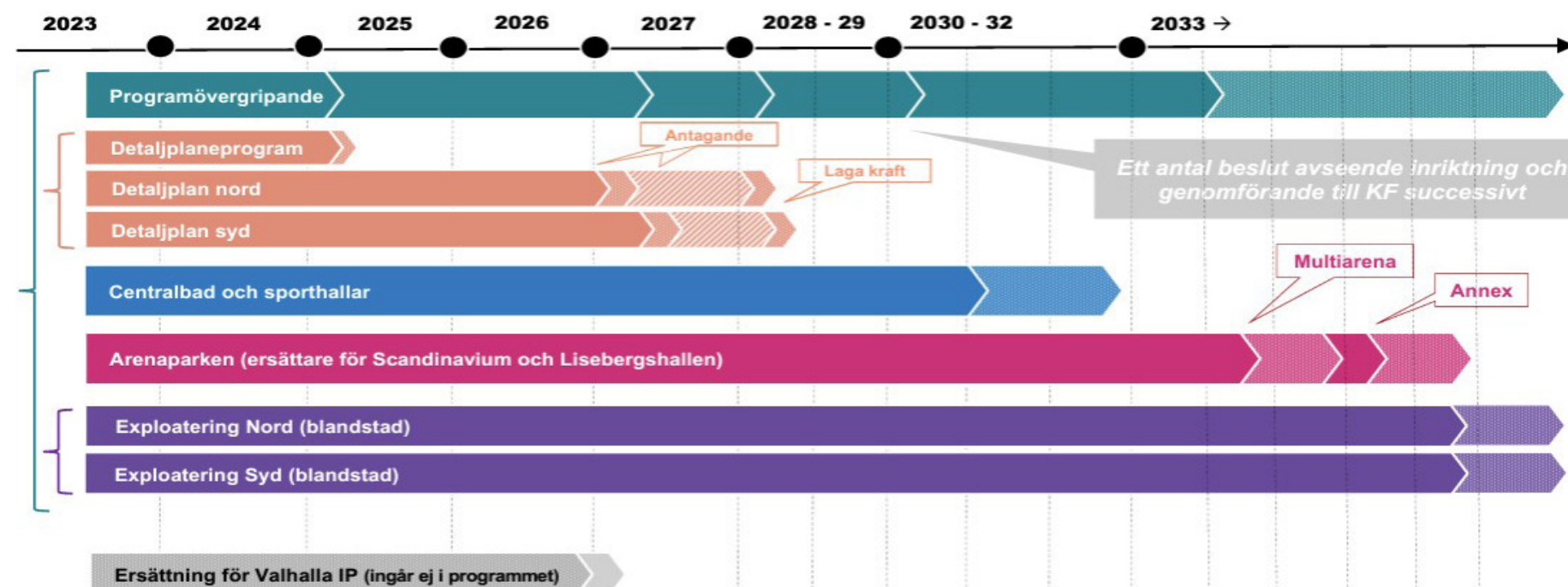
Färdigställande av Centralbadet ger möjlig start för Arenakvarterets andra etapp - rivning/ demontering av Valhallabadet och där även initial uppstart för etapp 3 – Arenan med tillhörande Inre Arenatorg och hotell kopplas.

OSÄKERHETER I TIDIGT SKEDE

Utbyggnadsplaner över lång tid ger ökad exponering mot osäkerheter och risker för förändringar genom påverkan av vår omvärld. Det krävs noggrann riskhantering och flexibilitet för att kunna hantera dessa utmaningar.

Planeringsosäkerheter i tidigt skede bemöts i Bastidplanen genom att, istället för att ange exakta tidsuppskattningar, nyttja intervall som tar hänsyn till var i processen vi befinner oss. Det är viktigt att kontinuerligt uppdatera osäkerhetsintervall och konfidensgrader baserat på ny information och framsteg i projektet. Genom att regelbundet uppdatera riskanalyser och justera planen efter hand, ges bättre förutsättningar för hantering av eventuella avvikelser.

Bastidplanens konfidensgrad för genomförandeskedet är i nuläget +/-1-2år.



Bastidplan - Mönstrade delar av pilarna i tidplanen utgör risk för fördröjningar i tidplanen som följd av överklagande eller andra osäkerheter i bedömningar.

3.1.3. Fastighetsrättsliga förutsättningar

FASTIGHETER

Marken inom planprogramområdet ägs huvudsakligen av Göteborgs Stad genom Exploateringsförvaltningen. Markägandet ger staden rådighet över den möjliga utvecklingen.

Fastigheterna inom detaljplan syd, Heden 34:17 där Scandinavium är belägen och Heden 34:20 där Valhallabadet med tillhörande sporthallar är lokaliserade är dock upplåtna med tomträtt till Higab. Genom tomträtten har tomträttsinnehavaren rådighet över marken och uppsägning av fastighetsägaren kan endast ske under vissa perioder och under vissa förutsättningar, exempelvis att det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller avviker på annat sätt än tidigare.

Svenska Mässan Stiftelse äger anslutande fastigheter i söder; Heden 34:16, 34:21 och 34:22 tillika Svenska Mässans lokaler.

RÄTTIGHETER

Ett flertal rättigheter finns både inom, i anslutning till och i angränsande fastigheter inom detaljplan syd.

Rättigheter utgörs i form av officialservitut för tillträde till byggnader såväl som för ledningar och tekniska anläggningar, samt framkomlighet och flöden för logistik, besökare och för säkerställande av erforderliga utrymningsfunktioner.

Därtill finns både ledningsrätter för teknisk försörjning samt gemensamhetsanläggningar för logistik via interna lastgator.

En stor påverkanspost kopplat till bibehållen verksamhetsdrift under genomförandeskedet är succesiv ersättning för Svenska Mässans rättighet till del i logistikyta, den så kallade ”B-plattan” som utgör huvudsaklig del av in-/utlastningsfunktionen för Svenska Mässan och är belägen ovanpå Valhallarinken kopplat till Heden 34:20.

FRAMTIDA NYTTJANDE

Exploatering enligt detaljplan syd innebär helt nya fastighetsbildningar i samband med utveckling av kvarteret.

Higab planerar enligt uppdraget för fortsatt ägande av arenorna samt tillhörande kommersiella verksamhetslokaler. Higab kan även komma att bli exploatör för ytterligare exploatering inom området. De nya arenorna och Svenska Mässan föreslås ha en gemensam gods- och logistiklösning i Rygggraden. Rygggraden kommer även att innehålla ytor för entré, event, utrymning och passage samt ytor för utökning av befintliga mässhallar.

Rygggraden och dess funktioner är en förutsättning för planeringen inom området.

Exploateringsförvaltningen ansvarar för utvecklingen av den västra delen i det södra detaljplaneområdet, i anslutning mot Skånegatan/Burgårdsplatsen, som planeras innehålla blandstad samt möjliggöra för ev. ytterligare expansion för Svenska Mässan.

AVSIKTSFÖRKLARING

En avsiktsförklaring har parallellt under förstudiearbetet framtagits mellan Göteborgs Stad, genom dess Exploateringsförvaltning, Higab samt Svenska Mässans stiftelse.

Syftet är att i ett tidigt skede tydliggöra parternas övergripande avsikter för den planerade omvandlingen av området och säkerställa att förutsättningar finns för exploatering och genomförande av kommande detaljplaner. Avsiktsförklaringen utgör en viktig del i att beskriva de olika funktionerna och verksamheterna i området och hur de ska hanteras under och efter utbyggnaden. I avsiktsförklaringen framgår parternas åtaganden inom planprogrammet.

Syftet är också att säkerställa ett gemensamt fokus på att skapa ett evenemangsområde i världsklass och ett stabilt och värdeskapande samarbete över tid.

Avsiktsförklaringen ligger till grund för kommande avtal och för det fortsatta arbetet med planprogram, detaljplaner och dess genomförande.

AVTAL

Utöver ovan angiven avsiktsförklaring kommer Higab att teckna föravtal, genomförandeavtal, fastighetsbildningsavtal samt ev. marköverlåtelseavtal eller tomträttsavtal med Göteborgs stad.

Avtal avseende utformning och uppförande av ytorna inom Rygggraden samt drift och underhåll av anläggningen kommer att tecknas mellan Higab och Svenska Mässan.

VÄRDERING

I avsiktsförklaringen åtar sig Göteborgs Stad att verka för friköp av tomträtterna Heden 34:17 och Heden 34:20 gentemot Higab samt överlåtelse av ytorna inom Rygggraden till Higab och Svenska Mässan. Överlåtelse sker på marknadsmässiga villkor.

ANGRÄNSANDE ALLMÄN PLATS

Valhallagatan och delar av det sk. ”Å-rummet”, mot Mölndalsån, föreskrivs som allmän platsmark i planprogrammet. Målsättning är att dessa stråk i största möjligaste mån utformas för att fungera för flera nyttor och behov och föreslås därför utformas för att kunna låta evenemang göra avtryck i det offentliga rummet.

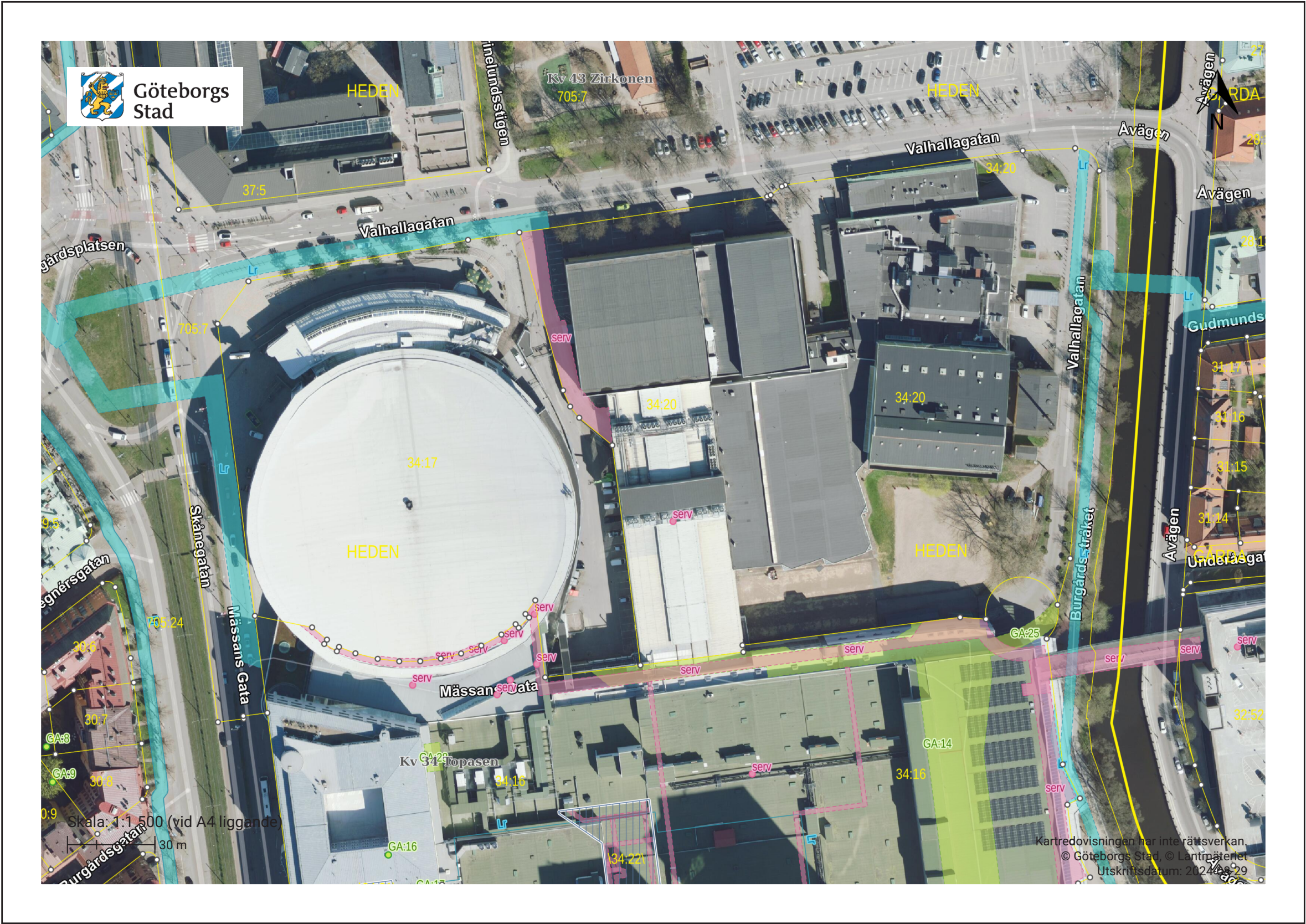
I det södra kvarteret är det planerat för en mycket omfattande exploatering och ett yteffektivt tillvaratagande av den kvartersmark som planprogrammet möjliggör. Då ytorna är begränsade ställer det stora krav på ett samspel mellan kvartersmark och allmän plats, då det helt enkelt inte är möjligt att inhysa alla önskade funktioner på kvartersmark.

Det kan exempelvis handla om att hantera stora publikmassor på ett säkert sätt, angöring för personer med funktionsnedsättning eller avspärningar vid stora evenemang. Det här gäller all allmän plats, men Valhallagatans utformning kräver ett särskilt fokus.

Valhallagatans utformning är avgörande för att skapa förutsättningar för att fylla arenorna med innehåll och det krävs att gatan utformas med ett säkerhetsfokus gällande exempelvis inkörningsskydd och utrymning.

I det fortsatta arbetet med Valhallagatan är det därför kritiskt att rättigheter tillskapas för att möjliggöra att evenemangen tillåts ta plats.

3.1.3. Fastighetsrättsliga förutsättningar



3.1.4. Bygglogistik

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR STORSKALIG FRAMKOMLIGHET

Ett stadsutvecklingsprojekt likt Arenaområdet betyder i detta fall att flera byggprojekt kommer pågå parallellt eller delvis parallellt på en geografiskt begränsad yta i centrala Göteborg.

Urbana stadsutvecklingsprojekt, där komplexiteten och antalet intressenter ofta är högre än i andra byggprojekt är en kvalitativ bygglogistikplanering kritisk för att uppnå effektiv, säker och hållbara framdrift.

Evenemangsområdet inklusive arenakvarteret står därtill med utmaningen att under genomförandetiden ha full pågående drift i befintliga verksamheter likväl ett succesivt ibruktagande av nya verksamheter som färdigställs. Samtliga verksamheter livnär sig på att skapa så stora dagliga flöden av besökare till området som möjligt.

Både Got Events och Svenska Mässans evenemangsverksamhet genererar där till stora flöden av godstransporter för eventproduktion, försörjning och drift.

I anslutning till programområdet planeras även andra bygg- och infrastrukturprojekt som sannolikt kommer att genomföras parallellt med Arenakvarterets byggnation. Bland annat planeras ett höghus (+one) vid Korsvägen och ett nytt polishus vid Skånegatan. Vid färdigställande av Västlänkens etapp Korsvägen planeras också omfattande väg- och anläggningsarbeten på Örgrytevägen samt längs med Skånegatan. Kommunikation och samverkan med stadens aktörer blir en viktig förutsättning, då externa projekt direkt påverkar framkomligheten till Evenemangsområdet och vice versa.

Genom att tidigt verka för att skapa goda förutsättningar för logistisk framkomlighet inom och i anslutning till hela programområdet kan man hantera de utmaningar som urbana miljöer medför med minimala störningar för det omgivande samhället.

En övergripande logistikanalys för planprogrammets del i Evenemangsområdet är gjord i förstudieskedet för att skapa överblick avseende omfattning, volym och behov samt skapa förutsättningar för fortsatt effektiv planering.

PÅVERKAN PÅ STADEN

Målsättningen är att området genom hela genomförandetiden skall upplevas som fortsatt attraktivt för besökare. Påverkan från byggtrafiken skall planeras för att störa så lite som möjligt.

Analysen grundar sig i uppdragets och projektets målbild avseende logistik och flöden i anslutning till Arenakvarteret, och där Valhallagatan kommer behöva hållas öppen under projekttiden. Valhallagatan ska fredas i så stor utsträckning som möjligt till förmån för besökare och verksamheter.

Att minimera störningar i stadens vägnät är prioriterat och genom att hitta säkra, robusta lösningar med redundans i byggtrafiksystemet skapas även möjlighet till stora tids- och kostnadsbesparingar genom effektiv framdrift och med minskat klimatavtryck som följd.

Genom att verka för att freda Valhallagatan och utvalda stråk i norra detaljplanen skapas förutsättningar för säkrare framkomlighet när nya Centralbadet tas i bruk, både för besökare och drift.

TRANSPORTVÄGAR FÖR BYGGTRANSPORTER

Mot bakgrund till uppdragets och projektets målsättningar föreslogs av Svensk Bygglogistik tre huvudsakliga transportvägar för vidare utredning till Evenemangsområdet.

Vägarna utgår från E6/E20 med avfart Ullevimotet eller Gårdamotet, vilket bedöms som det mest effektiva och därmed mest naturliga. De tre vägar som ansågs mest effektiva var:

- Väg 1, via Ullevimotet/Ullevigatan/Skånegatan/ Levgrensvägen.
- Väg 2, via Ullevimotet/Fabriksgatan/Gårdavägen/Gårdabron
- Väg 3, via Gårdamotet/Blekeallen/tillfällig projektbro

Alla vägar behöver vidare ses över ur ett trygghets- och säkerhetsperspektiv, särskilt passager där GC-trafiken riskerar komma i konflikt med tung trafik.

STRATEGIER FÖR HÅLLBART BYGGANDE

Enligt Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 är vägtrafiken den näst största källan till geografiska utsläpp av växthusgaser i Göteborg, efter raffinaderierna.

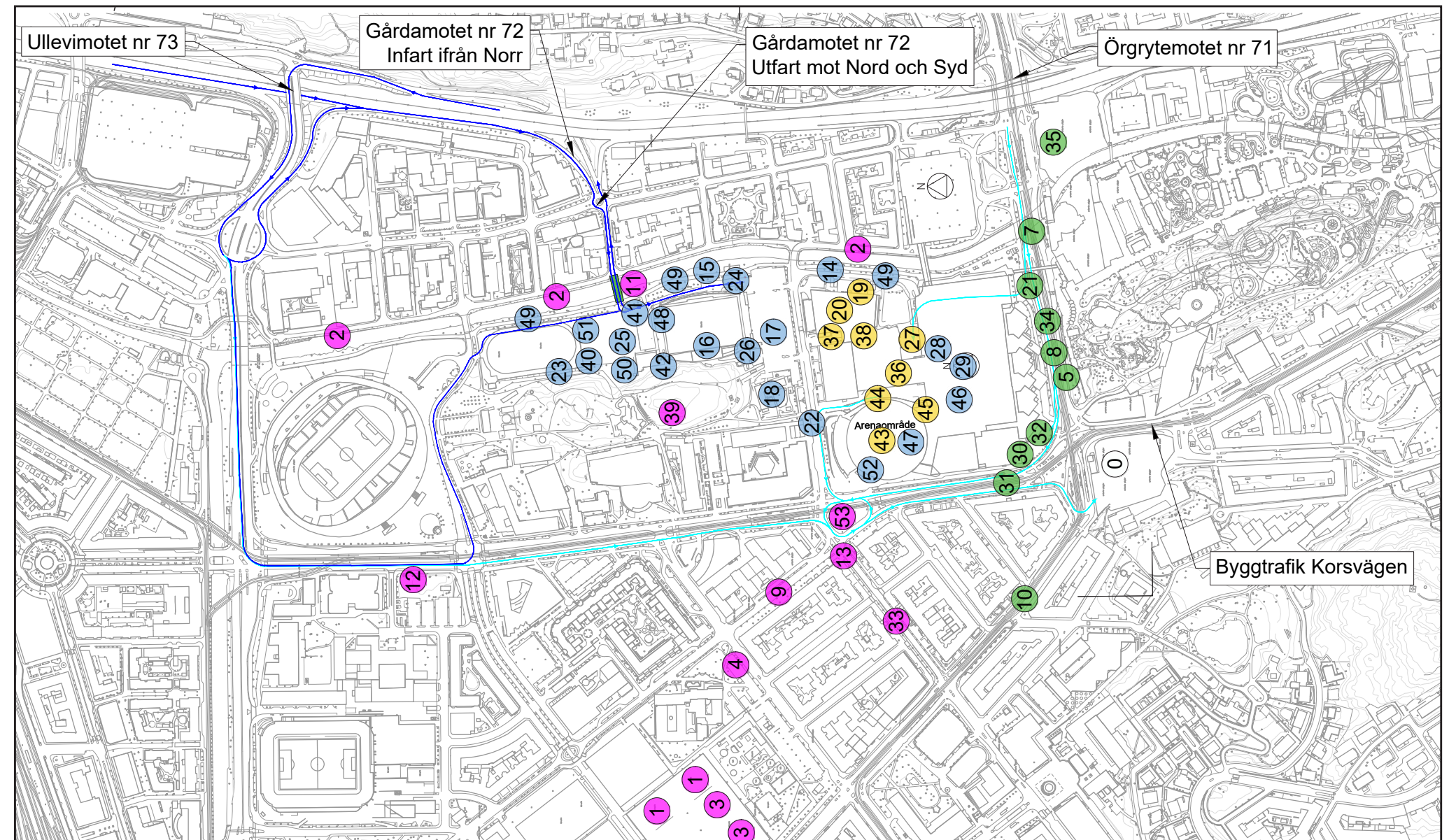
Sammantaget står byggtransporterna för ca 50% av de urbana godstransporterna i Sverige. Byggtransporterna måste därtill dela väginfrastrukturen med övriga användare och denna ytterligare trafikbelastning ökar köer och förseningar i samhället.

3.1.4. Bygglogistik

För att minska antalet transporter till och från Evenemangsområdet och minska koldioxidutsläppen krävs att vi vidtar olika åtgärder och vidare utvecklar strategier inom såväl Arenakvarteret som inom området i sin helhet.

Samordnad planering inom Evenemangsområdet är avgörande för effektiv logistik och minskade transporter. Genom att optimera och planera rutten kan man minska onödiga körsträckor och undvika tomma transporter. Samarbete med andra byggprojekt i närheten kan också möjliggöra delning av transporter och resurser.

Säkerställ att tillfartsvägar har hög bärighetsklass för ökad lastvikt och transport. I kombination med styrning av fyllnadsgrader ges möjlighet till effektiva flöden. Planering av gemensamma samordningsytor inom byggområdet minskar antalet transporter utanför byggområdet. Vidare behöver byggområdets ytor analyseras utifrån områdets utbyggnadsordning för att möjliggöra samordningsytor och dimensionerade lossningsytor för effektiv framdrift. Krav på leveranssamordning för leverantörer som levererar till flera byggprojekt i området kommer att krävas. Krav i upphandling på byggtreprenörers framförhållning leder till att leverantörer lättare kan optimera sina transporter.



Figuren visar de projekt som inkluderas i beräkningarna uppdelat enligt färgerna i figuren. Gula och blå projekt ligger inom Evenemangsområdet där gula projekt är Higabs och blåa är övriga exploatörer inom programområdet. Gröna och lila projekt är så kallade externa projekt.

3.2.1 Förutsättningar och omfattning

FORMULERINGS- OCH UPPDRAGET SOM SÄRSKILT PÅVERKAR KALKYLEN

- Undersöka om etablering av kommersiella lokaler ovanpå och i anslutning till arenan är möjligt för att stärka kalkylen om än öka investeringskostnaden. I syfte att nå ökade intäkter och förbättra områdets stadskvalitéer ser vi hur projektet framgent arbetar med att pröva olika typer av ökad exploatering på höjden och på arenakropparna. Samlokalisering och samnyttjande prövas fortsatt.
- Projekt av den här storleken ställer stora krav på höga ambitioner avseende ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Planering, byggnation och drift ska därför präglas av höga ambitioner avseende miljö, klimat och ekonomi, särskilt utifrån ett livscykelperspektiv.

EN INTEGRERAD HELHETSLÖSNING

Som beskrivet i uppdraget som beslutades i kommunfullmäktige eftersträvades en helhetslösning för kvarteret. I uppdraget framgår att förutom arena och annex ska också en kvartersgemensam logistiklösning med Svenska Mässan skapas, integration med Svenska Mässan möjliggöras och även annan byggnation "på arenakropparna" tillskapas. Denna helhetslösning är nu presenterad i förstudien där flera funktioner samnyttjas i kvarteret. Som en följd är det inte lösbart att fullt ut särredovisa de olika investeringarna, det går exempelvis inte att enbart lyfta ut arenans eller annexets investering. I ryggraden antas en del ingå i en gemensamhetsanläggning, där vissa delar tillfaller Got Event och vissa delar tillfaller Svenska Mässan. I nuläget är inte fördelningen och finansieringen av dessa ytor fastställd.

Som en följd av den integrerade helhetslösningen är det inte heller möjligt att välja bort enstaka funktioner i kvarteret som delas av flera aktörer, Ryggraden eller det inre arenatorget är exempel på sådana funktioner.

OMFATTNING AV KOMMERSIELLT INNEHÅLL – GRUNDCASE OCH KOMMERSIELLT TILLÄGG

En målsättning är att levandegöra gatuplanen och även andra delar och plan i kvarteret med kommersiellt innehåll. Omfattningen och inriktningen av dessa kommersiella delar kommer att variera framöver beroende på intresset från marknaden. Det finns möjligheter att minska dessa ytor och kanske även i viss mån öka.

För att renodla de delar som krävs för att lösa arenornas funktionalitet finns ett "grundcase", vilket innebär de ytor där Got Event bedriver verksamhet samt Ryggraden som delas med Svenska Mässan.

Sen finns det ett tillägg till grundcasen där kommersiella ytor, hotell och ev. kontor m.m. adderas. Dessa ytor bidrar till att skapa liv och rörelse utanför evenemangen, till att stärka intäktsidan och områdets attraktivitet och identitet.

Ambitionen är att det kommersiella tillägget, enligt skisserna ovan, möjliggörs i planarbetet för att skapa en flexibilitet framåt. I senare skede värderas dock huruvida ytorna bedöms som kommersiellt gångbara och om det finns ett intresse från marknaden att bedriva verksamhet. Det är därmed inte ett måste att bygga samtliga kommersiella delar utan framtiden får utvisa vad som är en relevant omfattning.

OLIKA HYRESGÄSTER FÖR OLIKA DELAR I KVARTERET

I nuläget är det planerat att de kommersiella delar som endast vänder sig in mot arenan eller annexet blir en del av Got Events verksamhet och belastar därmed deras hyra samt genererar intäkter till Got Event.

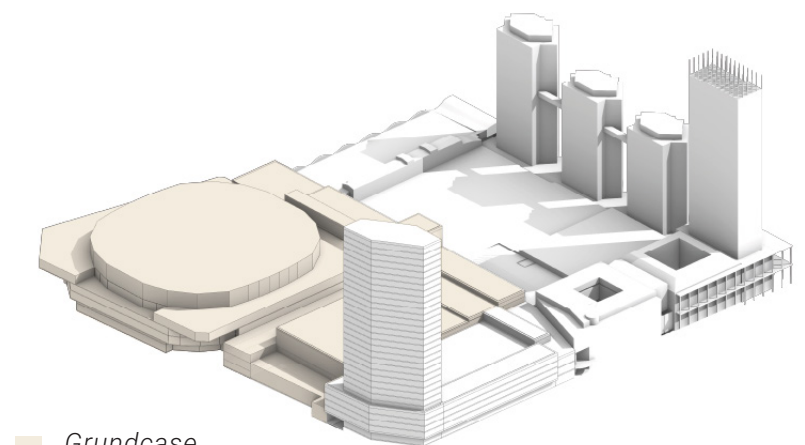
De delar som idag är en del i arenakvarteret och vänder sig både in mot arenorna och ut mot gaturummet är planerat för privata kommersiella aktörer som Higab hyr ut till. Dessa ytor finns primärt inom de lila ytorna som kommersiella tillägg.

Hotellet är planerat att driftas av en privat hotelloperatör där Higab är hyresvärd.

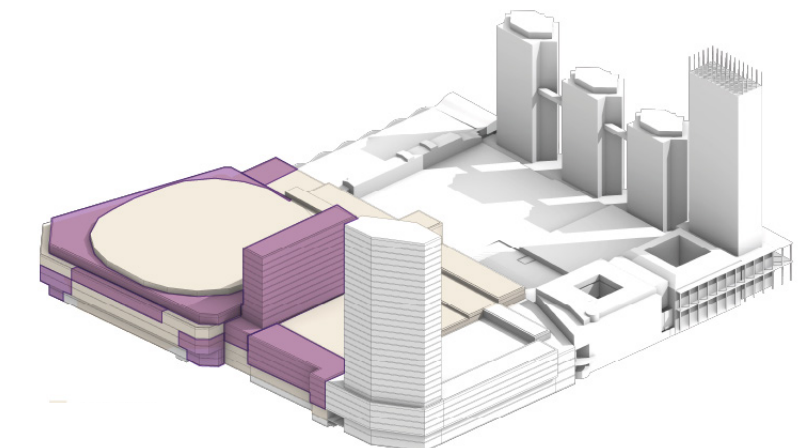
Det finns dock många olika sätt att fördela ytorna i kvarteret mellan olika verksamheter.

Det kan finnas stordriftsfördelar i att en större aktör tar större delar som exempelvis restauranger och hotell och det kan också finnas fördelar med att få in fler aktörer i kvarteret. Det kan komma att finnas möjligheter till samnyttjande mellan exempelvis mötesrum, lounge och restauranger mellan arena- och hotelldriften. Exempelvis skulle en restaurang i arenan kunna samnyttjas med frukostservering för hotellgäster.

I det fortsatta arbetet är det här en viktig fråga att arbeta vidare med för att finna det mest lämpliga upplägget, vilket också kommer att påverka intäktsidan.



Grundcase



Kommersiellt tillägg

3.2.2 Bedömning av investeringsvolym

FÖRUTSÄTTNINGAR I KALKYLEN

Kostnadsbedömningen omfattar en projektkostnad, det vill säga entreprenadkostnad och byggherrekostnad samt markförvärv.

Kostnadsläge är januari 2024, det vill säga ingen indexering har gjorts till färdigställande. En köpeskilling för markförvärv är medräknad, dock baserad på en tidig bedömning i överenskommelse med exploateringsförvaltningens bedömda markvärde.

I investeringen är inte verksamhetsinvesteringar medräknade så som exempelvis ismaskin, mediakub, storköksutrustning och lös inredning och utrustning utan dessa investeringar ligger hos den part som bedriver verksamhet, alltså hos Got Event eller annan hyresgäst.

De gemensamma ytorna i Rygggraden har antagits finansieras 50/50 mellan Higab och Svenska Mässan. En schablonsiffra kopplat till provisoriska lösningar under utbyggnadsordning är medräknat. Kreditivkostnader är medräknat. Demontering av befintliga anläggningar är medräknat.

Inga kostnader för att tillskapa parkeringsanläggningar eller för parkeringsköp är medräknade.

Alla ekonomiska affärsberäkningar är gjorda utifrån att Higab lånefinansierar hela investeringen.

INVESTERINGENS STORLEK

Hela Arenakvarteret, det vill säga Arena, Annex, Träningsrink, del av Rygggraden och Inre arenatorg samt kostnader i gemensamma anläggningar bedöms ligga i spannet 6,5 - 7,5 mdkr varav arenan med tillhörande funktioner bedöms till 4 - 5 mdkr.

Sen finns det ytterligare kommersiella tillägg inklusive hotell som motsvarar investeringar i storleksordningen 2 - 2,5 mdkr.

3.2.3 Risker och osäkerheter förknippade med kostnadsbedömningen

TID TILL FÄRDIGSTÄLLANDE

Det här är ett mycket omfattande och komplext projekt och utbyggnaden av evenemangsområdet kommer pågå under lång tid där exempelvis arenan planeras byggstartas runt 2031. Det är därför inte möjligt att i nuläget sia om konjunkturläge, marknadsläget i byggbranschen eller räntenivåer. Dessa faktorer har stor inverkan på den slutgiltiga investeringens storlek och den affärsmässiga värderingen av färdigställda projekt.

I nästa skede kommer en arkitekttävling att genomföras, efter det tar projekterings olika faser vid och en entreprenör handlas upp. I takt med att processen fortsätter och mer detaljerad kunskap finns minskar även osäkerheten kring ekonomiska ramar.

Vidare kommer utbyggnaden av området att ske under ungefär 8 - 10 år, investeringen kommer som en följd att delas upp över en längre tidsperiod.

UTBYGGNADSORDNING

Det finns i det politiska uppdraget formuleringar som också medför en viss utbyggnadsordning. Det är också uttalat att vissa verksamheter ska vara i drift under utbyggnadsperioden. Detta kommer medföra att vissa provisoriska lösningar kopplat till exempelvis logistik eller utrymning blir nödvändiga. I nuläget är det inte möjligt att bedöma effekterna av detta utan det kräver fortsatt arbete och involvering av entreprenörer för att kunna konkretiseras.

JÄMFÖRELSE OCH ANDRA EXEMPEL

Inom arbetet med förstudien har andra arenaprojekt undersökts i ett försök att jämföra investeringar. Slutsatsen är dock att det är väldigt utmanande att hitta relevanta exempel och dessutom inte möjligt att värdera olika siffror. I Sverige finns inte relevanta inomhusarenor som är uppförda i närtid att jämföra med även om en del arenor och stadions uppfördes runt 2010. På en global skala byggs desto fler men dessa byggs i en annan kontext och det är svårt att värdera de siffror som figurerar i media.

Det är därför mycket utmanande att använda nyckeltal eller studera andra exempel i jämförelse med exempelvis bostäder eller kontor.

FÖRDELNING AV YTOR I KVARTERET

Processen har präglats av en god dialog med Svenska Mässan och exploateringsförvaltningen och i arbetet har kvartersgemensamma och yteffektiva lösningar som samnyttjas identifierats. Vidare så har en avsiktsförklaring mellan Svenska Mässan, Exploateringsförvaltningen och Higab tagits fram. Det är dock inte klarlagt hur finansieringen av dessa gemensamma ytor ska fördelas vilket därmed är en stor osäkerhet kopplat till kalkylen.

HÅLLBARHETSPERSPEKTIVEN

Arbetet med evenemangsområdet har kännetecknats av en hög ambition kopplat till hållbarhetsperspektiven. Det är samtidigt komplicerat att kostnadsbedöma dess effekter fullt ut i tidigt skede, det krävs därför ett fortsatt fokuserat arbete för att konkretisera ambitionerna och då också kunna se de ekonomiska konsekvenserna.

3.2.4 Bedömning av ekonomiska konsekvenser

HYRESNIVÅER GOT EVENTS DEL

Med investeringar spannet 6,5 - 7,5 mndr kronor motsvarar detta en hyreskostnad för Got Event på mellan 340 - 390 mnkr per år. Detta innefattar den nya arenan, annexet, träningsrink under annexet samt del i Rygggraden. I hyran ingår kostnad för ränta, avskrivning samt beräknade underhålls- och driftskostnader. En stor del av hyran utgörs av kapitalkostnad varpå hyran kommer att variera med räntenivåer vid varje givet tillfälle. I ovan hyreskostnad har antaganden om en 3 procentig ränta gjorts.

HYRESNIVÅER KOMMERSIELLT INNEHÅLL OCH KASSAFLÖDE TILL STADENS AFFÄR

Hyran är baserad på en maximerad hyresnivå utifrån dagens bedömda marknadshyror. De kommersiella lokalerna beräknas ge ett driftnetto på 105 mnkr per år. Med en ränta på 3 procent (september 2024) kommer detta att generera ett positivt kassaflöde på mellan 30 och 45 mnkr. Exempel på kommersiella lokaler är hotell, restaurang, butik, gym och kontor.

Visionen är att utveckla området till en levande blandstad med ett varierat utbud . Det kan innebära att maximala marknadshyror inte alltid kan tas ut vid varje givet tillfälle vilket leder till ett minskat positivt kassaflöde.

AFFÄRSEKONOMISK ANALYS

Den totala affären består av två delar, grundcase och kommersiellt tillägg. De ekonomiska konsekvenserna ser ut enligt nedan.

För grundcase kommer Higab att erhålla en hyresintäkt i spannet 340 - 390 mnkr beroende på investeringsnivå. Kostnader i grundcase kommer att uppgå till 340 - 390 mnkr. Det innebär att Higab's resultatpåverkan kommer att vara +/- 0.

För den kommersiella delen kommer Higab att få ett positivt driftsnetto om 105 mnkr under förutsättning att maximala marknadsmässiga hyror tas ut. Avkastningen beräknas uppgå till 4,2 - 5,2 procent vilket i stort sett ligger i linjen med marknadens förväntade avkastningsnivå. Investeringen lånefinansieras och kommer att belasta Higab's resultat med räntekostnad om 60 - 75 mnkr beroende på investeringsnivå. Det innebär att Higab's resultatpåverkan på den kommersiella delen kommer att uppgå till ett positivt resultat på 30 - 45 mnkr.

Utöver ovan kommer Higab's resultat att påverkas av att nuvarande anläggningar (Valhallabadet, Valhalla IP och Scandinavium) försvinner. Higab's resultat förväntas påverkas med minus 1 mnkr enligt tabell nedan.

AFFÄRS- OCH FINANSIERINGSUPPLÄGG

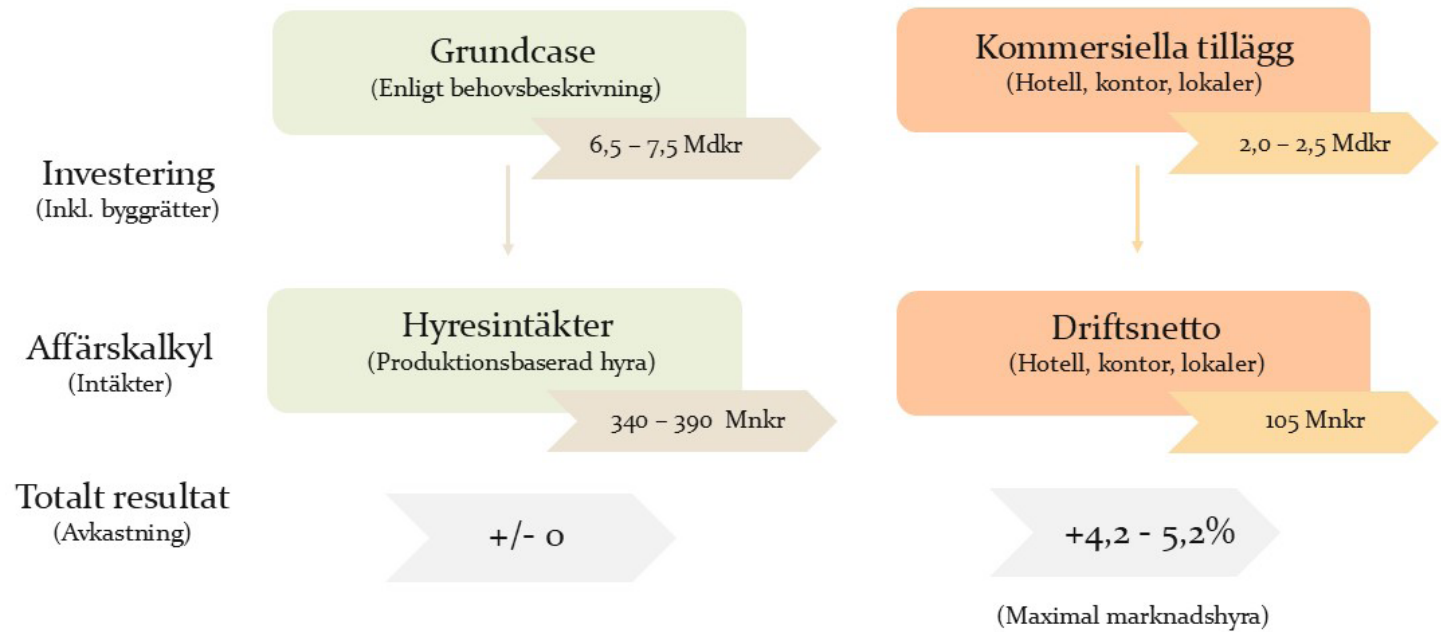
All finansiering av uppförandet av anläggningarna utgår ifrån att dessa lånefinansieras. Det innebär att förändrade räntenivåerna kommer få stort genomslag på stadens löpande resultat över tid. För Higab's del är denna ränterisk i grundcaset lika med noll då all ränta kommer att täckas av hyresintäkten enligt de nuvarande hyressättningsprinciper

(produktionsbaserad hyra) som gäller inom staden. Det innebär att ränterisken ligger hos vår hyresgäst Got Event. Går räntan upp får Higab en ökad hyresintäkt som möter den ökade räntekostnaden. Motsvarande om räntan går ner får Higab en minskad hyresintäkt som möts av en minskad räntekostnad.

Gällande finansieringen av de kommersiella delarna så kommer ränterisken helt och hållet att ligga på Higab. Det innebär att om räntan går upp medför det en ökad räntekostnad för Higab initialt men ska över tid kunna mötas av ökade hyresintäkter i takt med att hyresavtalen omförhandlas.

I tidigare beskrivet scenario ovan beräknas investeringen för de kommersiella delarna nå en avkastning mellan 4,2 - 5,2 procent vilket ger en positiv avkastning på mellan 1,2 - 2,2 procent givet en räntenivå på 3,0 procent.

Eventuella behov av nedskrivningar bedömer Higab idag enbart kunna träffa investeringarna i de kommersiella delarna. Marknaden har idag ett avkastningskrav på 5,0 procent. Det innebär att en investeringsvolym med det framräknade driftnettot i scenariot om 105 mnkr maximalt skulle kunna uppgå till 2,1 mdr. Således skulle en investeringsvolym på 2,5 mdr skulle visa på ett nedskrivningsbehov om 0,4 mdr.



Översiktlig affärsbedömning

3.3.1. Risker & osäkerheter

ETT UNIKT SLUTRESULTAT MEN ETT KOMPLICERAT GENOMFÖRANDE

Arenakvarteret kommer fullt utbyggt bli ett otroligt besöksmål med samnyttjade funktioner och unika förutsättningar för evenemangsverksamheten. Det är dock ett mycket komplext genomförande som kommer pågå under lång tid vilket innebär osäkerheter kopplade till exempelvis konjunktur- och omvärldsläge. Det är i nuläget inte möjligt att förutse marknadsläge vid upphandlingar, framtida prisutveckling och andra faktorer som påverkar kostnadsbedömningar och andra genomförandefrågor.

Under utbyggnaden av området kommer det finnas pågående verksamheter hos Svenska Mässan, i Scandinavium och senare i det nya Centralbadet och sporthallarna. Det kommer ställa krav på provisoriska lösningar vars omfattning inte är möjlig att överblicka i nuläget. Vidare är bristen på ytor i området för exempelvis etablering och arbetsområden en stor utmaning i utbyggnaden av hela området. Även att hantera flöden och angöring för de väldigt omfattande godstransporterna är komplicerade frågor att lösa.

KVARTERSGEMENSAMMA LÖSNINGAR

I förslaget finns flera samnyttjade funktioner kopplade till logistik, publika stråk för besökare, utrymning m.m. Dessa delade ytor planeras ingå i en gemensamhetsanläggning som samfinansieras mellan främst Higab och Svenska Mässan. Det finns också kostnader förknippade med åtgärder inom svenska Mässans fastighet. I nuläget är det dock inte klarlagt hur dessa kostnader ska fördelas vilket kräver ett fortsatt arbete.

PLANPROCESS OCH TILLSTÅND

Det pågår ett aktivt tidplanearbete på programnivå för att finna beroenden och lösa ut knäckfrågor. En stor osäkerhet finns dock kopplat till planprocess och andra tillståndsfrågor, dessa kan kraftigt påverka tidplanen vid exempelvis ett överklagande av detaljplanen.

3.3.2. Hotelletableringsanalys

I arbetet med att undersöka annan typ av exploatering som kan integreras i kvarteret har en hotelletableringsanalys genomförts av en extern konsult. Analysen har genomförts i syfte att undersöka marknadspotentialen för en hotelletablering i kvarteret. I analysen har hänsyn tagits till både befintligt hotellutbud och kommande hotelletableringar (i de fall projekten kommit så långt att avtal med en hotelloperatör har tecknats).

Analysen har jämfört beläggning och rumspriser med tre olika typer av hotellkategorier. Hotell i Göteborg, hotell i riket samt hotell med en arenapkoppling. Även RevPAR har studerats, vilken redovisar kombinationen av beläggning och snittpris. Analysen pekar också på att evenemangsbranschen har en stark koppling till hotellbeläggningen.

De övergripande slutsatserna är att det finns goda förutsättningar för en hotelletablering och planeringen bör fortsätta för ett hotell i storleksordningen 250 rum. Rapporten pekar på att hotellet ska integreras med arenorna och samnyttja exempelvis mötesrum med mera. Samtidigt ska hotellet vara en egen destination med exempelvis restauranger, takbar och wellness, och därmed inte beroende av evenemangsverksamheten i arena och annex.

3.3.3. Marknadsanalys

En marknadsanalys har tagits fram av Newsec för att analysera byggrättsvärden och marknadshyror för det framtida området. Rapporten har använts som stöd i att bedöma intäktssidan i projektet.

I uppdraget ingick även att visa på jämförelseobjekt/områden såväl i Sverige som internationellt. Detta för att finna exempel på arenaområden som kompletterats med andra verksamheter i syfte att stärka besöksmålet och dess identitet, skapa levande bottenvåningar och även bidra till liv och rörelse utanför evenemangen.

I Sverige är Globenområdet beskrivet, även om området ligger relativt centralt har området upplevts som öde utanför evenemang vilket varit en utmaning för staden. För att motverka den upplevelsen har Staden aktivt arbetat med att införa verksamheter som bidrar till ökad attraktivitet och rörelse i området. Exempel på verksamhet är Tolv Stockholm som innehåller aktiviteter såsom bowling, äventyrsgolf, restauranger, nattklubb med mera. I området finns även sportbarer, gym och crossfit samt Upplevelsemuseet. Tolv Stockholm har visat på goda omsättningssiffror och konceptet har lyckats attrahera många besökare även utanför evenemangen.

Internationella exempel som har studerats är Fiserv Forum i Milwaukee USA samt Rogers place i Edmonton Kanada. Dessa städer har liknande förutsättningar som Göteborg med ungefär samma invånarantal och liknande klimat. Båda arenorna är centralt placerade och delar av livfulla områden som utvecklats till attraktiva destinationer, The Deer District och ICE District. Arenorna är en del i en kontext vars helhet attraherar både turister och lokalbefolkning. Exempel på andra verksamheter inom dessa områden är relaterat till eventen med öppna ytor för utomhusarrangemang såsom marknader och festivaler. Vintertid sätts portabla isrinkar upp och sommartid bollplaner. Omfattande utbud kopplat till mat och dryck med exempelvis restauranger, caféer och beer garden. Även andra verksamheter med anknytning till hälsa och rörelse finns i områdena. Bland annat kan man hitta curling, öppna gruppträningar och aktivitetscenter med ett brett innehåll. Både The Deer District och ICE District innehåller också boende i olika former så som hotell och bostäder men även inslag av kontor.

3.3.4 Organisering av det fortsatta arbetet

För att inte riskera Higab's ordinarie verksamhet bör ett projekt av denna omfattning läggas i separata bolag. Ett tänkt upplägg är ett bolag för grundcasen dvs ägande och förvaltande av arena, annex och ryggrad samt ett bolag som äger och förvaltar de kommersiella verksamheterna.

Fördelar med att skilja det från Higab's ordinarie verksamhet är att finansiell risk avgränsas till respektive bolag. Ett projekt av denna storlek kommer att kräva en egen organisation. Under uppförande av jämförande objekt rör det sig om ca 10 – 20 heltidstjänster. Verksamheten i de uppförda bolagen kommer att ha fullt fokus på projektet och med tanke på dess volym skulle dessa kunna överskugga Higab's nuvarande styrning och verksamhet.

När uppförandet av fastigheterna är slutförda övergår dessa i ett förvaltningsskede. Bolagen skulle då med fördel kunna hanteras av Higab's ordinarie verksamhet då det ligger i linje med både med Higab's uppdrag och ägardirektiv.

Vidare möjliggör det framtida försäljningar av hela eller delar av fastigheterna inom arenaområdet.

Är fastigheterna paketerade i bolag uppstår skattemässiga fördelar vid en eventuell försäljning. Utöver detta så följer garantier från uppförande/entreprenadtiden med bolaget vid en försäljning.

Exakt hur en framtida organisering ska se ut får utredas djupare men Higab förordar en separering från Higabs ordinarie verksamhet i detta läge.

4. Fördjupning

Här redovisas övriga utredningar av teknisk karaktär som genomförts inom ramen för förstudiearbetet.

4.1 Tekniska försörjningssystem

INLEDNING

Det nya arenaområdet inkluderar verksamheter som ur ett energiperspektiv skapar effektiva synergier i och med att de har förutsättningar att både lämna ifrån sig och ta emot värmeenergi. För att på bästa sätt möjliggöra detta energiutbyte samlas i förstudien de tekniska försörjningssystemen i en gemensam "Energihubb" placerad i Ryggraden. Till energihubben kopplas anläggningens servisanslutningar i så stor utsträckning som är möjligt.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga servisanslutningar och tillgänglig media i området har utretts med berörda aktörer. Anslutningsmöjligheterna är goda, dock kommer ledningsägare behöva omförlägga ledningar som ligger på tomtmark samt förstärka i området i takt med etappvis utbyggnad och ibruktagande.

DIMENSIONERANDE FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EVENEMANGS- OCH FASTIGHET

Storlek på installationer och effektbehov drivs till stor del av de dimensionerande förutsättningarna för kylanläggningen där is-evenemang i Arenan ska kunna hållas året om, samtidigt som parallellt event skall kunna hållas i Annexet. Då krävs förutom Is-kyla även komfort- och avfuktningsskyla. Isevenemang i Nya Arenan är energikrävande vid varmt och fuktigt uteklimat, och i kombination med många besökare innebär det ett relativt stort kyl-och avfuktningssbehov.

Två scenarion har avseende elbehov har utretts där maximal baslast respektive maximal evenemangslast vid två samtidigt pågående event. Effektsammanställning visar på att det blir effekttoppar vid sådana förhållanden. Anläggningen utrustas med batterilager för att ta minska effektuttaget vid event.

För reservkraft utnyttjas energilager som även kopplas mot solcellsanläggning och är dimensionerad att klara event i 2-3 timmar. Dieselaggregat installeras ej.

SAMLAD TEKNISK HUB

Att uppföra energihubben tidigt i processen medför att anläggningarna succesivt kan växa fram och driften i befintliga verksamheter hållas igång under de nya byggnadernas byggtid.

Värmeöverskottet från en provisorisk inkoppling av Scandinavium kan användas till ett driftsatt centralbad i väntan på att den Nya Arenan är uppförd.

I linje med projektets fokus på hållbarhet kan värmen även användas till byggarbetsplatsen för exempelvis uppvärmning av etableringen eller inom den byggnad som uppförs.

Allt eftersom nya etapper färdigställs kopplas de in till energihubben och bidrar till att ta mot och lämna över energi som används inom området. Elförsörjning för kyl- och värmeproduktion i energihubben sker via elnätet, men under sommarhalvåret när behovet av komfortkyla är som störst används elförsörjning från områdets solcellsanläggning som via ett batterilager effektivt kan nyttjas när det finns överskott.

VENTILATION

Luftbehandlingssystemen är utplacerade runt om i anläggningen och betjänar verksamheter vilka ställer olika krav på luftbehandling. Samtliga system inom Nya Arenan, Annex och Inre Arenatorget utförs med variabla flöden där de stora utrymmena som arenorna och foajén i Inre Arenatorget regleras direkt på aggregat medan kommersiella utrymmen, kontor och liknande förses med VAV-system på rumsnivå.

EL

Centraldistribution för HSP- och LSP-system sker via Energihubben. Här försörjs även centralutrustning för styrsystem, teletekniska system samt brand och utrymnings larm. Distribution för HSP, LSP, solcellskraft, fiberfördelning anordnas i entré-plan.

Behov av kraftförsörjning för verksamhetsrelaterad utrustning är i omfattning enligt nedan inkluderad i förstudien och i Ryggraden anordnas distribution för OB-bussar och i anslutning till yttervägg ges möjlighet att kunna koppla in mobil reservkraft.

- Mediakub, Led-skärmar tex under is, sarg, läktarband, utsidan arenorna, entréer, foajéer osv.
- OB-bussar
- Laddning för personbilar, lastbilar, bussar, truckar och ismaskiner
- Teleskopsläktare, telfer, travers

FJÄRRVÄRME

Används som primär värmekälla och stöttas upp av värmeåtervinning.

KYLA

Anläggningar för kylproduktion placeras i Energihubben med i förstudien antagen förutsättningen att utföras till 100% med egenproducerad kyla. Möjlighet finns att temperatur-mässigt klara kylbehoven för komfort, köks- och serverrum genom leverans av fjärrkyla.

4.2 Energi

ENERGIHUB

Energihubben planeras att i huvudsak innefatta:

- Kylanläggning för komfortkyla, ispister och köks-/serverrumskyla.
- Fjärrvärmecentral för del av värmeförsörjning och tappvarmvattenvärmning.
- Installationer för återvinning av kondensorvärme från kylanläggningarna för ispister, kökskyla och komfortkyla. Värmen nyttjas i Arena, Annex, Inre arenatorget, hotell, ryggrad och under del av sommaren nyttjas överskottet även av intilliggande Centralbad.
- Kylmedelskylare/gaskylare för installerade kylanläggningar placeras på taket ovan på energihubb, kylmedelskylare/gaskylare kan ljudmässigt separeras från övriga byggnader.

GENERELLT

Elförsörjning för kyl- och värmeproduktion i energihubben sker via elnätet, men under sommarhalvåret när behovet av komfortkyla är som störst används elförsörjning från områdets solcellsanläggning som via ett batterilager effektivt kan nyttjas när det finns överskott.

ÅTERVINNING/RESURSHÅLLNING

Mantrat i frågeställningen under förstudiearbetet har varit, -Hur ger vi ifrån oss så lite som möjligt? Dvs. - Hur kan vi optimera och återvinna så mycket som möjligt?

Att nyttja energilager som ett reservkraftsaggregat vid strömbortfall medför besparing av investering av en större generator och ger inget CO2 avtryck vid nyttjande i form av dieselanvändning. Energilager ger också en robusthet i arenorna och kapar effektoppar och minskar effektbist i elnätet. Arenorna utmärker sig med möjligheten till event med egenproduceras solcellsel. Styrning av belysning så som närvarostyrning och dagsljusreglering bidrar till minskad energianvändning.

- Dagvatten/regnvatten: För att bidra till projektets hållbarhetsmål återvinns regnvatten för spoling av besökstoaletter och vatten till spoling av ispist.
- Tappvarmvatten och varmvattencirkulation produceras genom utnyttjande av återvunnen värme från intern kylproduktion samt via fjärrvärme. För att minska effektoppar installeras ackumulatortankar. Här kan också sprinklertank komma i fråga som energilager.
- Gråvatten: En stor andel av tappvarmvatten förbrukas av duschar och en anläggning för värmeåtervinning ur gråvatten installeras, för överföring av värme till områdets värme- och varmvattenproduktion.
- Cirkulerande system – ispist: För spoling av ispister används i första hand återvunnet vatten från isskrap/smältgrop kompletterat med regnvatten och vid behov kommunalt vatten.
- Köldmedie för ispister-, komfort- och avfuktningskylmaskiner: Som

köldmedie har valts koldioxid (R744) som är ett naturlig köldmedie. Koldioxid är inte giftigt eller brandfarligt samt ger goda möjlighet till värmeåtervinning av kondensorvärmen.

- Köldbärare för Is-pister: Som köldbärare har valts ammoniakvatten. Köldbäraren är energieffektiv och minskar tex pumparbetet mot likvärdiga köldbärare.
- Värmeåtervinning från kylproduktion: Produktionen av kyla medför att stora mängder kondensorvärme måste tas omhand. Med bra utformade system kan en stor del av värmen återvinnas och minska behovet av köpt primärenergi. Möjligheterna till värmeåtervinning ökar vid användning av egenproducerad kyla jämfört med fjärrkyla.

Värmen från kylanläggningen överförs till anläggningens olika värmesystem.

PRODUKTION/LAGRING

Solcellspark:

Anläggningen har dimensionerats för en solcellspark ovan nya arenan för att sommartid driva arenaorådet dagtid och ladda energilagret inför dygnets mörka timmar och inför ett event.

Energilager (Batterier):

Energilager utgörs i förstudien av containerlösningar som ansluts mot högspänning. Energilager nyttjas för olika funktioner som och kan styras om beroende på vad som prioriteras av följande:

- Effektoppar
- Reservkraft vid event
- Baslast när solceller inte levererar el
- Stödtjänster

4.3 Sammanställning av genomförda utredningar

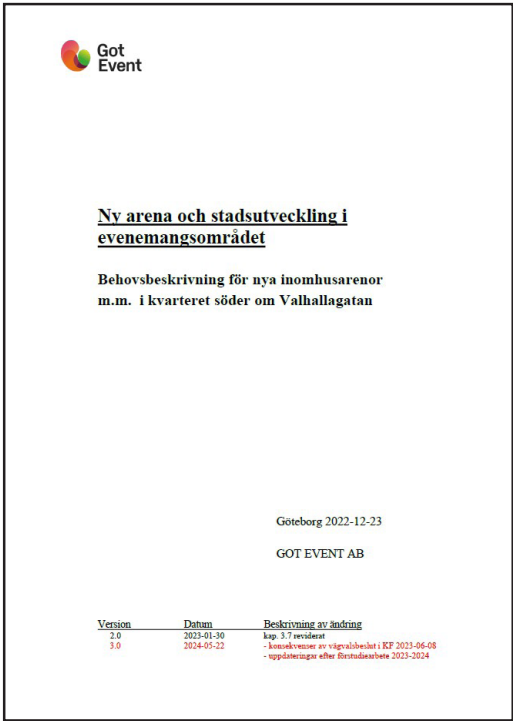
Genomförda utredningar återfinns som bilagor till förstudien. Dessa sammanfattas kortfattat på kommande sidor.

- Bilaga 1 - Behovsbeskrivning
- Bilaga 2 - Gemensam målbildsarbete
- Bilaga 3 - Arena & Annex
- Bilaga 4 - Lokalprogram
- Bilaga 5 - Konstruktion
- Bilaga 6 - Geoteknik
- Bilaga 7 - Bedömning - tillståndsplikt för grundvatten
- Bilaga 8 - Underlagsrapport - Trafik
- Bilaga 9 - Hållbarhetsprogram - Nytt arenakvarter
- Bilaga 10 - Klimatberäkningskalkyl
- Bilaga 11 - Återbruksinventering - Scandinavium
- Bilaga 12 - Återbruksinventering - Valhallabadet
- Bilaga 13 - Återbruksinventering - Valhalla isrink
- Bilaga 14 - Återbruksinventering - Sporthallarna
- Bilaga 15 - Taklandskap Vision och grönytefaktor
- Bilaga 16 - Dagvatten tak
- Bilaga 17 - Vision Valhallagatan
- Bilaga 18 - Brand
- Bilaga 19 - Risk & säkerhet
- Bilaga 20 - VVS & Energi
- Bilaga 21 - El och Telesystem
- Bilaga 22 - Förutsättningar för god ljudmiljö
- Bilaga 23 - Food & beverage-funktioner
- Bilaga 24 - Översiktlig logistikanalys Evenemangsområdet
- Bilaga 25 - Översiktlig materialinventering
- Bilaga 26 - Historisk markmiljöinventering och provtagningsplan
- Bilaga 27 - Skyddsrum Scandinavium
- Bilaga 28 - Vertikala lyft av mässgods

Bilaga 1 - Behovsbeskrivning

SAMMANFATTNING
Göteborgs kommunfullmäktige beslutade i april 2022 att planera för en ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet söder om Valhallagatan. Projektet omfattar en ny arena på Scandinaviums tomt, ett annex, sporthallar och möjlig expansion för Svenska Mässan. En förstudie, ledd av stadsledningskontoret och utförd av Got Event, har kartlagt behov för dessa anläggningar, med särskilt fokus på hållbarhet, flexibilitet, säkerhet och publikupplevelse. Den nya arenan, som ersätter Scandinavium, ska vara Nordens modernaste med en kapacitet på 16 000 personer, hög komfort och avancerad teknik. Annexet planeras för 3 000-3 500 sittande, och sporthallarna ska främst användas för breddidrott. Området ska även rymma ett nytt centralbad och bostäder norr om Valhallagatan. Planeringen inkluderar analyser av intressenters behov och dialoger med arrangörer och andra aktörer för att säkerställa att projektets mål och krav uppfylls.

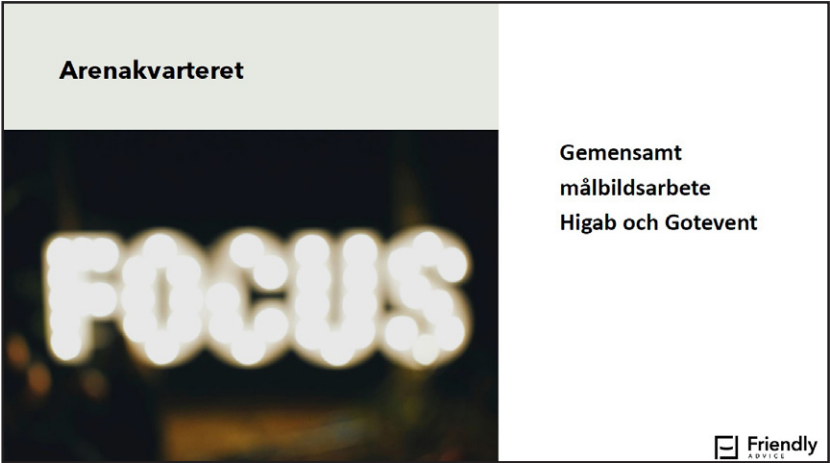
Kontakt: Thomas Tejlund, GotEvent



Bilaga 2 - Gemensamt målbildsarbete

SAMMANFATTNING
Inom ramen för förstudiearbetet har en separat mötesserie diskuterat frågan om Higabs och Got Events gemensamma målbild för projektet. Mål har tidigare formulerats både på övergripande programnivå och separat inom respektive bolag men det har identifierats ett behov av att formulera en tydlig och gemensam målbild specifikt för Arenakvarteret. Under processen har parterna utforskat och besvarat frågor som: Vilken roll spelar platsen i stadens som helhet? Vilka målgrupper ska vi nå? Vilka unika egenskaper och vilken potential har platsen i staden? Hur ska platsen upplevas avseende karaktär och identitet? Hur kan platsen stärka stadens utveckling för både göteborgare och besökare och hur kan Arenakvarteret bli en mötesplats som upplevs attraktiv och inkluderande? Svaren har tillsammans med diskussioner kring platsens historiska och framtida betydelse försökt identifiera hur Arenakvarteret bäst kan bidra både lokalt och stärka Göteborgs varumärke internationellt.

Kontakt: Miriam Tjernström, Friendly advice



4.3 Sammanställning av genomförda utredningar

Bilaga 3 - Arena & Annex

SAMMANFATTNING
Denna bilaga är en fördjupning och sammanställning av material och utredningar som ligger till grund för utformningen av Arena och Annex som en del av förstudien för Nya arenor i Göteborg. Den avser att samla och dokumentera arenaspecifika frågor och presentera dessa på ett sätt som är tydligt och lätt att överblicka.

Bilagan omfattar bland annat en redovisning över styrande parametrar och krav från såväl operatör som regelverk och rekommendationer som driver arenornas och tillhörande funktioners programmering. Bilagan beskriver vad som i förstudien styr och vilka antaganden som är gjorda för att skapa visuella, upplevda och funktionella kvalitéer utifrån arenornas förutsättningar och olika ändamål. Här redogörs fördjupat det resultat av arbete som gjorts tillsammans med intressentgrupper avseende behov för olika funktioner i samband med olika evenemangskonfigurationer samt den bearbetning och gemensamma tolkning av behovsbeskrivningen som skett. Scenarioplaner för olika typer av evenemang är framtagna.

Kontakt: Fredrik Källström, White Arkitekter



Bilaga 4 - Lokalprogram

SAMMANFATTNING
Denna bilaga ska ses som ett komplement till detta dokument med en lista över varje rum och/eller funktion sorterat på byggnadsdel och plan. Avsikten är att den ska utgöra ett stöd för både beställarorganisationen samt arbetsgrupper i kommande skeden. I dokumentet Återfinns lokalprogram för Arenan, Annexet, Inre arenatorget och hotellet samt Ryggraden.

Ytorna i detta dokument är att betrakta som bruttoytor och avser funktioner, som kan komma att delas in i rum i senare skede. Ytorna är ungefärliga och speglar ytorna i planerna, exkluderat är schakt och exteriöra ytor. Rumstyper, storlek och funktion är baserade på hyresgästkrav, erfarenheter och jämförelser med liknande internationella och nationella arenor samt i nära dialog med intressegrupperna.

Kontakt: Fredrik Källström, White Arkitekter

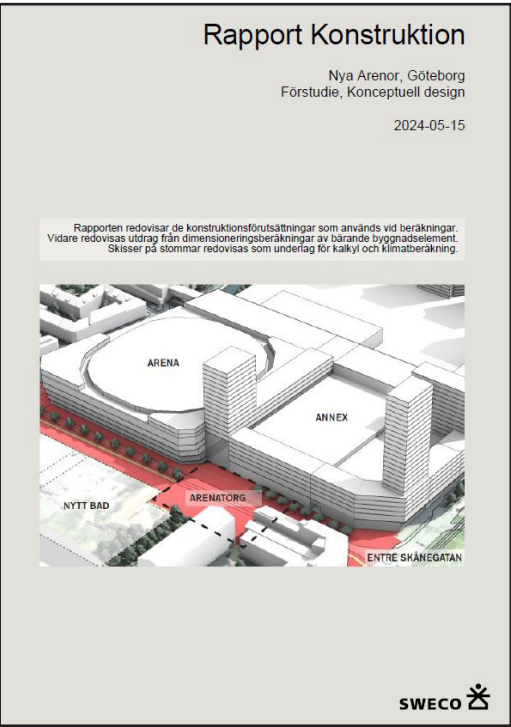


Bilaga 5 - Konstruktion

SAMMANFATTNING
Rapporten om konstruktionen av nya arenor i Göteborg redovisar förutsättningar och beräkningar för byggnadselement och grundläggning. Dimensioneringsberäkningar av bärande element och skisser på stommar har använts som underlag för kalkyl och klimatberäkning. Arenan, som ersätter Scandinavium, planeras ha en kapacitet för ca 16 000 åskådare med flyttbara läktare och möjlighet till en temporär simbassäng ovan bottenplattan. Förslag på olika utföranden av takbalkar, både bågformade och horisontella, utreds för att optimera bärförmåga och konstruktion.

Annexet, en mindre multihall med ca 3000-5000 platser och en träningsrink, planeras med liknande stomkonstruktioner som arenan. För logistikbyggnaden (Ryggraden), föreslås en platsgjuten konstruktion i de nedre våningarna och prefabricerad stomme i de övre, anpassade för både tunga fordon och teknikutrustning. Alternativa utföranden med trästommar ska utredas för att minska materialåtgång och grundläggningsbehov, med en materialreduktion på cirka 20-25% betong och armering.

Kontakt: Peter Sjöberg, Sweco



4.3 Sammanställning av genomförda utredningar

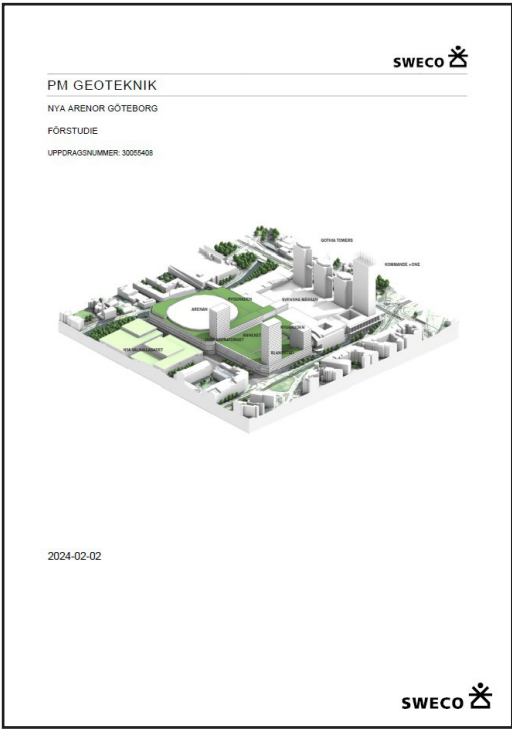
Bilaga 6 - Geoteknik

SAMMANFATTNING
Utredningen syftar till att undersöka jordens egenskaper och djup till berg för att skapa ett underlag för kalkylarbete och fortsatt projektering. Området omfattar området beläget mellan Skånegatan och Mölndalsån som avgränsas av Valhallagatan i norr, och Svenska Mässan i söder.

Området består av delvis hårdgjorda och delvis öppna gräsytor mellan de befintliga byggnaderna. Storskaligt faller markytan österut, Jorddjupet varierar mellan 0 och 60 meter, med större djup i de östra delarna. Inom, samt i direkt anslutning till området har ett större antal geotekniska undersökningar tidigare genomförts. Tidigare utförda undersökningar har nyttjats som underlag inför fältundersökningen och i utredningsarbetet.

Studien visar att byggnaderna i området huvudsakligen är grundlagda på pålar. Sweco rekommenderar att nya byggnader grundläggs på pålar ner till berg, särskilt i områden med djup friktionsjord.

Kontakt: Per Lager, Sweco



Bilaga 7 - Bedömning tillståndsplikt grundvatten

SAMMANFATTNING
I projektet Nya Arenor kommer rivnings-, schakt- och grundläggningsarbeten att behövas vilket kan innebära att länshållning av grundvatten behövs. En översiktlig beskrivning av grundvattenförhållanden baserat på tillgängligt material från geoteknisk undersökning samt Trafikverkets näraliggande projekt Västlänken ges här. Det har inte bedömts motiverat att undersöka grundvattenförhållanden i fält i det här tidiga skedet eftersom flertalet mätpunkter redan finns i området. Sannolikt kommer grundvattenundersökningar att behövas längre fram.

Detta PM innehåller en första, översiktlig bedömning av grundvattenförhållanden, huruvida planerade arbeten kan komma att påverka grundvatten och om tillstånd av mark- och miljödömsstol behövs av den anledningen. PM:et är ett komplement till en genomgång med Higab på möte 2024-02-19 och mötespresentationen biläggs. PM:et är inte avsett att användas som projekteringsförutsättning eller i förfrågningsunderlag.

Kontakt: Linn Ödlund Eriksson, Sweco



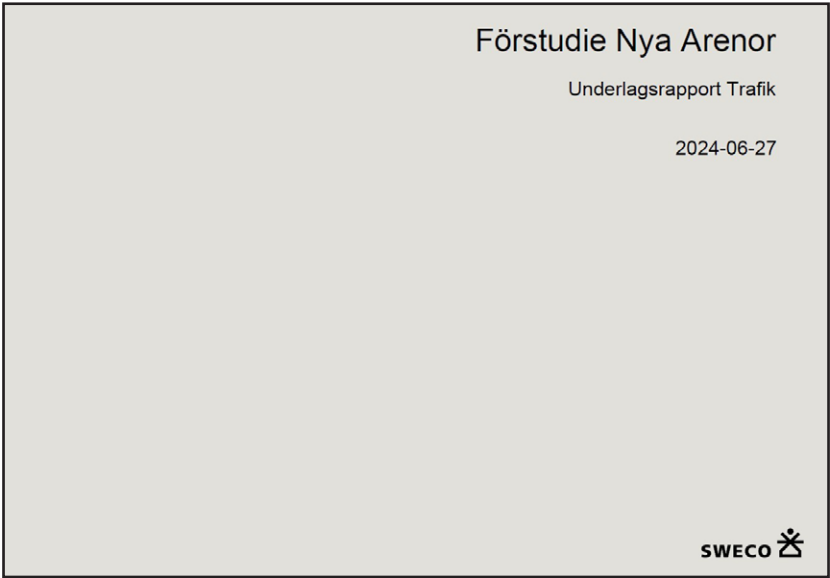
Bilaga 8 - Underlagsrapport Trafik

SAMMANFATTNING
Trafikutredningen föreslår en gemensam godslogistiklösning för Svenska Mässan och de framtida arenorna. Den kopplar kvartersmarken med omgivande väginfrastruktur och studerar alternativa utformningar av lastgator och rangerytor samt ramper som förbinder olika våningsplan i kvarteret.

Befintliga godsflöden till Scandinavium och Svenska Mässan är höga, och nuvarande lösningar otillräckliga. Ryggraden ska, med två våningsplan och tre vändytor, kunna hantera alla lastbilstyper, inklusive långa fordon och specialtransporter. En ramp tillåter dubbelriktad trafik mellan planen.

Angöring och parkering för turistbussar och rörelsehindrade bibehålls, med nya parkeringar inom 25 meter från entréer. Bilparkeringens behov utreds ej, men samnyttjande kan behövas. Utformningen av Sven Rydells gata och delar av Örgrytevägen ingår också i förslaget.

Kontakt: Charlotte Berglund, Sweco



4.3 Sammanställning av genomförda utredningar

Bilaga 9 - Hållbarhetsprogram - Nytt arenakvarter

SAMMANFATTNING
Parallellt med framtagandet av det områdesövergripande hållbarhetsprogrammet har "Hållbarhetsprogram nytt Arenakvarter" tagits fram för Higab och Got Event. Målen i detta program ska linjera med och bidra till uppfyllandet av hållbarhetsmålen för hela evenemangsområdet. Vid framtagande av detta hållbarhetsprogram har kraven från Göteborgs Stad samt Higabs och Got Events hållbarhetsmål varit utgångspunkter.

Arenakvarteret ska vara i framkant och bidra till att driva på utvecklingen kring hållbart byggande. I hållbarhetsprogrammet samlas ambitionerna och projektets vision, mål och process kring hållbarhet tydliggörs. Här är alla mål gällande hållbarhet samlade tillsammans med strategier för att nå målen.

Visionen är att "Göteborgs nya Arenakvarter är en global mötesplats i lokal kontext där morgondagens utmaningar hanteras genom framtidssäkra och långsiktiga lösningar. Här är de hållbara lösningarna en destination i sig."

Kontakt: Maria Glädt och Karin Hedén, White

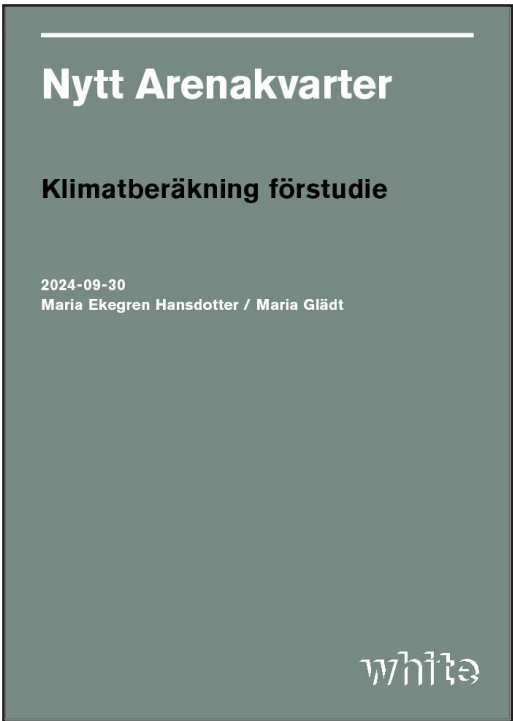


Bilaga 10 - Klimatberäkning

SAMMANFATTNING
Detta är en tidig analys för att ta fram ett förväntat klimatavtryck för de olika byggnadskropparna i projektet. Dessa klimatavtryck kan sedan användas som utgångsvärden för att ta fram målgränsvärden avseende klimatpåverkan. Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 har tydliga målsättningar avseende nya byggnaders klimatpåverkan. Där målsättningen för byggnader uppförda 2030 är att klimatpåverkan ska vara 90 % lägre jämfört med 2020.

Klimatberäkningen baseras på "Anvisning för beräkning och redovisning av klimatutsläpp från nybyggnation i Göteborgs stad" och omfattar utsläpp från materialtillverkning (A1-A3), transport till byggarbetsplatsen (A4) och byggproduktion (A5). Beräkningen för målgränsvärdet omfattar byggnadens samtliga bärande konstruktionsdelar, hela byggnadens klimatskärm samt icke-bärande innerväggar och innertak, invändiga ytskikt, fast inredning samt installationer. Indata om klimatpåverkan baseras i första hand på Boverkets generiska värden.

Kontakt: Maria Glädt, White arkitekter



Bilaga 11 - Återbruksinventering - Scandinavium

SAMMANFATTNING
Rapporten redovisar övergripande bedömning av materialmängder, klimatavtryck och återbrukspotential för grund, stomme och klimatskal. Stomme och bjälklag i Scandinavium är nästan uteslutande av platsgjuten betong. Entrébyggnaden har bjälklag av betong med betongpelare i de nedre planen samt balkar och pelare i stål i de övre planen. Över 90 % av den inventerade materialvikten kommer från betong, vilket motsvarar ca 60% av klimatavtrycket. Stålprofiler och plåt står för knappt 2% av materialvikten men ca 22% av klimatavtrycket. Stålprofiler och betongelement bedöms ha störst återbrukspotential

Kontakt: Karin Hedén, White arkitekter

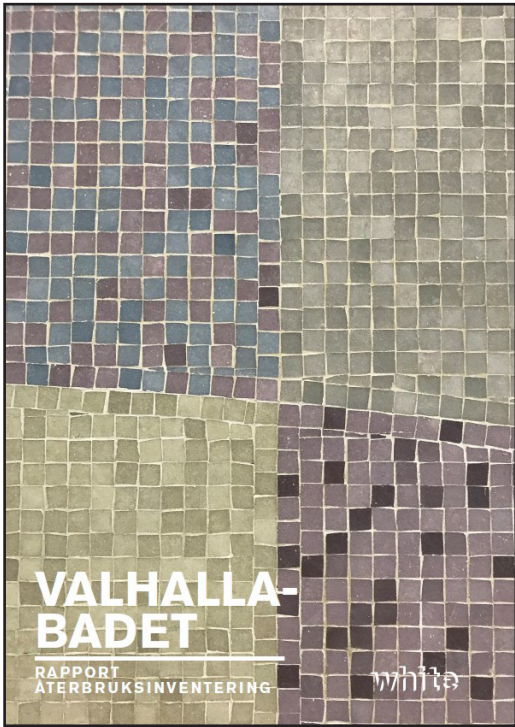


4.3 Sammanställning av genomförda utredningar

Bilaga 12 - Återbruksinventering - Valhallabadet

SAMMANFATTNING
Rapporten redovisar övergripande bedömning av materialmängder, klimatavtryck och återbrukspotential för grund, stomme och klimatskal. Valhallabadet består av en äldre del byggd 1953 och en nyare del byggd 1986. Både den äldre och nyare huskroppen är till övervägande del byggda med platsgjuten betong. I den äldre delen bärs taket över 25-meters bassängen upp av sex kraftiga stålbalkar medan taket i den nyare delen är byggt med limträbalkar. Fasadmaterialet är huvudsakligen gult tegel. Störst återbrukspotential bedöms tegel, stålprofiler och limträbalkar ha.

Kontakt: Karin Hedén, White arkitekter



Bilaga 13 - Återbruksinventering - Valhalla isrink

SAMMANFATTNING
Rapporten redovisar övergripande bedömning av materialmängder, klimatavtryck och återbrukspotential för grund, stomme och klimatskal. Isrinkens stomme och grund består till övervägande del av platsgjuten betong - den utgör 92% av materialens vikt och 58% av klimatavtrycket. Byggnaden har platta mot mark, mellanbjälklag, pelare och balkar samt väggskivor och socklar av betong. Stommen i plan 2 består av balkar och pelare i stål med takkonstruktion av trapetsprofilerad plåt, vilket ger 2% av materialens vikt men 25% av klimatavtrycket. Fasadmaterialet är av både tegel och plåt. Återbrukspotentialen bedöms vara störst för stålprofiler, fackverksbalkar av stål och tegel.

Kontakt: Karin Hedén, White arkitekter



Bilaga 14 - Återbruksinventering - Sporthallarna

SAMMANFATTNING
Rapporten redovisar övergripande bedömning av materialmängder, klimatavtryck och återbrukspotential för grund, stomme och klimatskal. Stomme, platta mot mark och bjälklag i sporthallens entréplan består till övervägande del av platsgjuten betong. Totalt står betongen för ca 80 % av materialens vikt och 45% av klimatavtrycket. Stommarna till de tre sporthallarna i plan 2 består av fackverksbalkar och pelare i stål med takkonstruktion av trapetsprofilerad plåt respektive lättbetongplank. Trots att vikten av stålprofilerna inte är så stor ger de ett kraftigt klimatavtryck, ca 20% av det summerade klimatavtrycket. Osäkerheten i denna siffra är dock stor då mängden stål i fackverksbalkarna har antagits. Stålstommen i de tre hallarna bedöms ha störst återbrukspotential tillsammans med fasadteglet.

Kontakt: Karin Hedén, White arkitekter



4.3 Sammanställning av genomförda utredningar

Bilaga 15 - Taklandskap vision och grönytefaktor

SAMMANFATTNING
Taklandskapen på Göteborgs nya arenor kombinerar rörelserikedom och biologisk mångfald, och syftar till att skapa normkreativa aktiviteter i en grön miljö. De västra delarna av kvarterets tak är utformade för att ha hög tillgänglighet och uppmuntra till rörelse och aktivitet. De östra delarna har en relation till den blågröna korridoren längs med Mölndalsån och fokuserar på att berika den biologiska mångfalden och tillskapa habitat för växt- och djurliv. Visionen för taken inkluderar social hållbarhet utan sportfaciliteter, en destination med öppna tillgängliga ytor, för lek, återhämtning och mindre evenemang. Skäljämförelser är redovisade för indikativ bedömning av potential och attraktivitet som destination.

Ekologisk hållbarhet och grönytefaktorkrav har analyserats genom förslag med jorddjup där varierad vegetation kan etableras. Olika taktypologier inkluderas; takparker, trädgårdar, torrängar och tekniska ytor med solpaneler, alla med specifika funktioner för att fördröja och ta tillvara vatten samt stödja vegetationens tillväxt.

Kontakt: Louise Didriksson, White arkitekter



Bilaga 16 - Dagvatten tak

SAMMANFATTNING
Detta PM analyserar dagvattenhanteringen med fokus på två takalternativ: "Flexibel" och "Ekonomisk". Göteborgs stads riktlinjer kräver fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter och dimensionering av dagvattenledningar för 30-årsregn.

Beräkningar visar att båda takalternativen uppfyller dessa krav, med tillräcklig fördröjningskapacitet. Reningskapaciteten för fosfor, kväve, koppar, zink, suspenderat material och TOC har också modellerats, och båda alternativen uppnår stadens mål för känsliga recipienter. Dock är beräkningarna översiktliga och behöver förfinas. Det finns osäkerheter kring föroreningsreduktion, särskilt för fosfor och kväve, beroende på takets vegetationsval och skötsel. Vidare analys rekommenderas för att säkerställa optimala lösningar för dagvattenhanteringen i projektet.

Kontakt: Charlotte Berglund, Sweco



Bilaga 17 - Vision Valhallagatan

SAMMANFATTNING
Målbilden är att Valhallagatan omvandlas till ett Arenatorg där Göteborgare och besökare möts. Ambitionen är att utformningen av den nuvarande Valhallagatan förändras så att hela rummet från fasad till fasad kan nyttjas till arrangemang; att det offentliga rummet stärker arenakvarteret och vice versa. Under evenemang är Arenatorget platsen som välkomnar besökare in till Arenakvarteret, arenornas huvudentré i Inre arenatorget, Annexets egen entré och Centralbadets huvudentré. Arenatorget är också entrén till Burgårdsparken med promenadstråk och Actionpark.

Torget ska upplevas med en variation av grönska, träd och möblering för att både skapa ett behagligt mikroklimat och tillföra kvaliteter över hela året så att ytan mellan alla viktiga besöksmål blir en plats för vistelse i stället för idag när det är en passage. Torget blir en social mötesplats med stora vistelsekvaliteter.

Kontakt: Louise Didriksson, White arkitekter



4.3 Sammanställning av genomförda utredningar

Bilaga 18 - Brand

SAMMANFATTNING
Detta dokument upprättas i ett tidigt skede av uppdraget där huvuddragen i utformning och nyttjande av byggnaden finns framtagna men planlösning och detaljer ej är helt fastställda. Syftet är att den skall vara ett hjälpmedel i projekterings tidiga fas. De förutsättningar som beskrivs här utgör ej en färdig projektering utan är ett förslag på brandskyddsnivå som kan utgöra grund för vidare diskussioner. Brandskyddet i sin helhet skall behandlas i brandskyddsbeskrivning som upprättas i kommande skede.

Läsanvisning: Flera kapitel är indelade i Arenan, Annexet, Ryggraden, Inre arenatorget, för tydligare beskriva var kraven gäller. I de kapitel som inte har denna indelning gäller kraven i samtliga delar.

Det finns även den del som kallas för Blandstad, eller Kv Fyra. Denna omfattas generellt inte av detta brand-PM men omnämns i vissa kapitel där det anses nödvändigt.

Kontakt: Robert Larsson, BDAB



Bilaga 19 - Risk & Säkerhet

SAMMANFATTNING
Syftet med detta PM är att ur ett risk- och säkerhetsperspektiv översiktligt redogöra för förutsättningarna och genomförbarheten för projektet med föreslagen markanvändning. Målet är att PM:et ska kunna fungera som underlag i dialogen med myndigheter och andra berörda parter inom ramen för planarbetet. Målet är även att ta ett första steg mot att möjliggöra för relevanta risker att hanteras på ett tillfredsställande sätt utifrån kraven i Plan- och bygglagen.

Människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor är ett allmänt intresse som utifrån Plan- & bygglagen ska vägas samman med andra allmänna intressen och sedan ställas mot enskilda intressen. Planläggningen behöver även ta hänsyn till och samråda med myndigheter, sakägare och hyresgäster som har väsentligt intresse av förslaget. Länsstyrelsen ska inom ramen för samrådet bland annat särskilt ta tillvara statens intressen.

Kontakt: Lars Strömdahl, BDAB

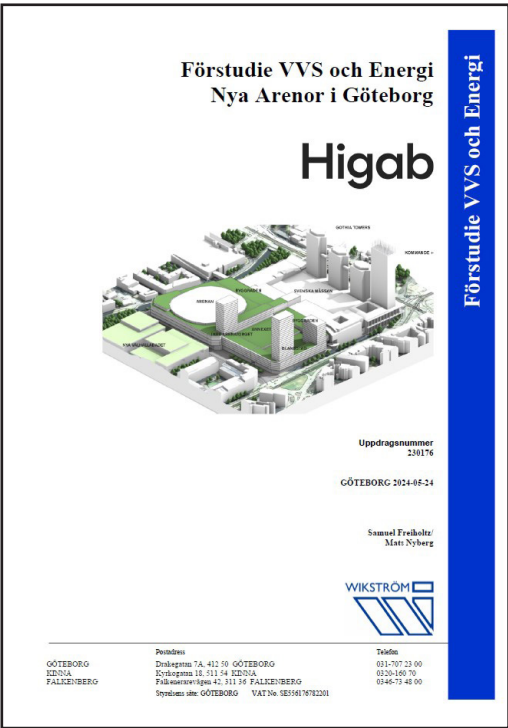


Bilaga 20 - VVS och energi

SAMMANFATTNING
Förstudien för VVS och energi redovisar förslag för mediaförsörjning, systemval, energi- och effektbehov för värme och kyla för detta framtida område. Syftet med förstudien är att beskriva vilka behov, problem och möjligheter som har identifierats, hur dessa kan uppfyllas och förutsättningar för detta. En central energihubb föreslås hantera energiförsörjningen, inklusive produktion av kyla för ispister och komfortkyla samt värmeåtervinning från kylsystemen. Energihubben kommer också att anslutas till fjärrvärme-, kallvatten- och spillvattennätet. Studien understryker vikten av energieffektivitet och hållbarhet genom återvinning av värme och även användning av regnvatten för spolning av toaletter och isproduktion.

Vidare utredningar behövs för att optimera systemval, regnvattenanvändning, och värmeåtervinning. Energihubben avses byggas tidigt i projektet för att minimera störningar under byggtiden och möjliggöra energiåtervinning redan från start. Detta främjar hållbarhet och effektivitet i det framtida evenemangsområdet.

Kontakt: Samuel Freiholtz, Wikström AB

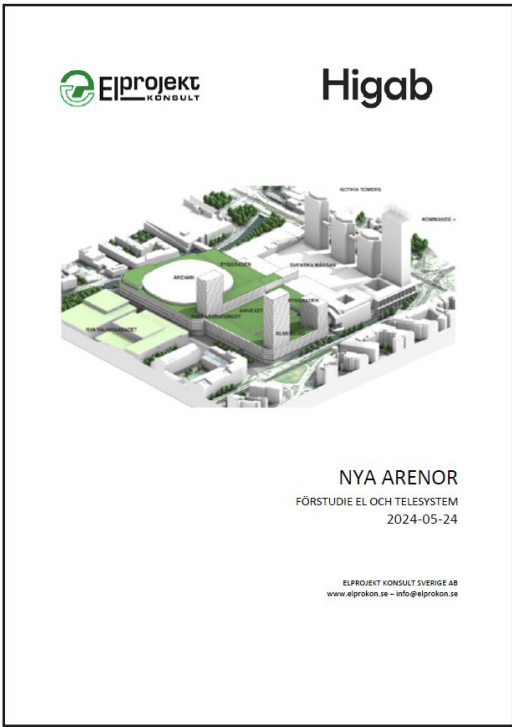


4.3 Sammanställning av genomförda utredningar

Bilaga 21 - El och Telesystem

SAMMANFATTNING
Förstudie el-och telesystem beskriver kortfattat anläggningarnas ingående system. Förstudien skall utgöra underlag och är ett förslag till inriktning som skall ligga till grund för fortsatt projektering. Syftet är att identifiera behov, krav och effekter som skapar underlag för utrymmen och effektbehov. Nybyggnation av nytt kvarter för multiarenor med handel och hotell där byggnation sker etappvis är komplext och system skall byggas utifrån en effektiv byggnation anpassad för respektive etapp. Huvudsaklig hyresgäst är Gotevent för arenor med kringliggande utrymmen där stor flexibilitet för drift av och evenemang är viktigt och skall beaktas i framtida projektering. Identifiering av övriga hyresgäster och eventuell stopstandard för hyresgäst Anpassningar beaktas i framtida projektering. Förstudien bygger på att Rygggrad, Arena och Annex samt hotell och tillhörande verksamhetslokaler ingår i samma fastighet och blandstaden utgör egen fastighet. Förslaget innefattar bland annat solcellsanläggning samt större energilager för effektbalansering vid konserteven och som även utgör reservkraft vid strömbortfall vid evenemang.

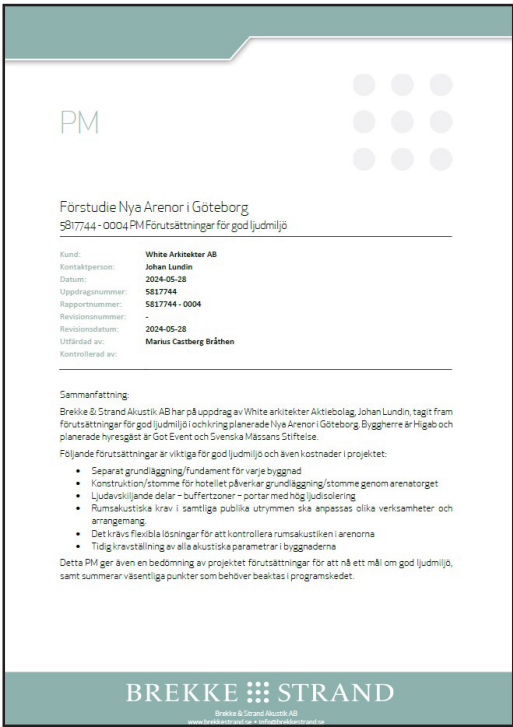
Kontakt: Mathias Jillnefelt, Elprokon



Bilaga 22 - Förutsättningar för god ljudmiljö

SAMMANFATTNING
Brekke & Strand Akustik AB har tagit fram förutsättningar för god ljudmiljö i de planerade Nya Arenor i Göteborg, med Higab som byggherre och Got Event som hyresgäster. För att säkerställa optimal akustik krävs separat grundläggning för varje byggnad, ljudavskiljande buffertzoner, hög ljudisolering vid portar, och flexibla lösningar för rumsakustik anpassade till olika verksamheter och arrangemang. Arenorna behöver reglerbar akustik för att kunna hantera allt från sportevenemang till rockkonserter, och specifika krav på efterklangstider har tagits fram för olika scenarier. Viktiga aspekter som rumsakustik, ljudisolering, tekniska system och miljöcertifieringar måste beaktas under programskedet för att uppnå en god ljudmiljö. Kostnader och tekniska lösningar för akustisk reglering har beräknats, inklusive installation av ljudabsorbenter och akustiska gardiner. PMet ger en bedömning av projektets förutsättningar att uppnå de akustiska målen och rekommenderar åtgärder för vidare projektering.

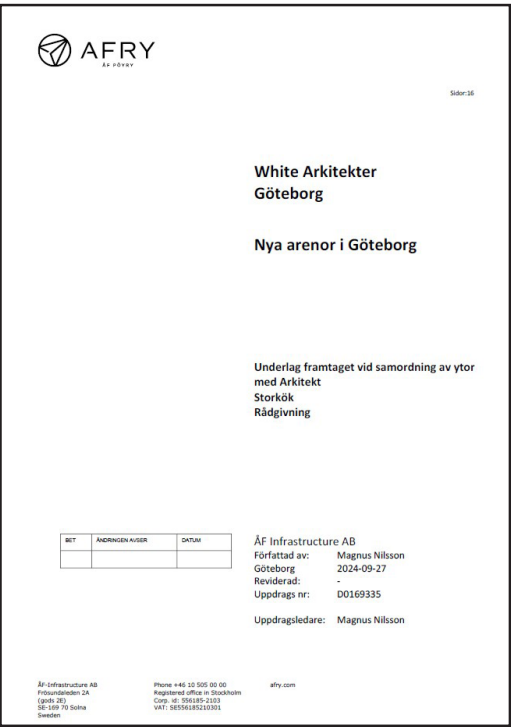
Kontakt: Marius Castberg Bråthen, Brekke&Strand



Bilaga 23 - Food & Beverage funktioner

SAMMANFATTNING
Uppskattning av ytor för kök, barer och restauranger i Arenan och Annexet. Arenorna kommer att inrymma flera olika restauranger och barer samt erbjuda olika matkoncept till arenans besökare. Mat och dryckeserbjudandet i arenan kommer vara en viktig del av besökarnas upplevelse. På de olika våningarna så kommer det finnas kiosker där det erbjuds dricka, godis, kaffe mm och i en del av kioskerna även enklare rätter. För att en operatör ska kunna få till en bra ekonomi i sin verksamhet och kunna erbjuda gästerna en bra upplevelse så kommer planeringen av restauranger, kiosker och barer med tillhörande personaldelar vara en viktig del av projektet. I detta tidiga skede så har uppdraget varit att uppskatta storleken på de ytor som kommer att behövas för kök och satellitkök, med tillhörande kompletterande ytor, som underlag vid en senare detaljprojektering.

Kontakt: Magnus Nilsson, Afry



4.3 Sammanställning av genomförda utredningar

Bilaga 24 - Översiktlig logistikanalys
Evenemangsområdet

SAMMANFATTNING
Svensk Bygglogistik AB har haft i uppdrag att göra en övergripande logistikanalys av Evenemangsområdet. Evenemangsområdet omfattar demontering, rivning om- och nybyggnation samt anläggningsarbeten i form av väginfrastruktur och allmän platsmark och planeras pågå under åren 2026–2038.

Analysen tar i första hand inte hänsyn till tidigare gjorda utredningar för att ge en opartisk bild utifrån ett rent bygglogistiskt perspektiv. Utifrån projektmålen har rapporten fokuserat på att hitta en primär och redundant byggtrafiklösning som primärt hanterar byggtrafik norr om Valhallagatan.

Rapporten innefattar en övergripande transportanalys med erfarenhetsberäkningar av byggtransporter utifrån tidiga exploateringssiffror avseende BTA, och övergripande tidplan för utbyggnadsordning i och kring Evenemangsområdet. Analys av transportvägar till och från området och dess för- och nackdelar samt framtagande av rekommendationer för fortsatt arbete som underlag för ett hållbart byggande.

Kontakt: Patrik Lindgren, Svensk Bygglogistik AB



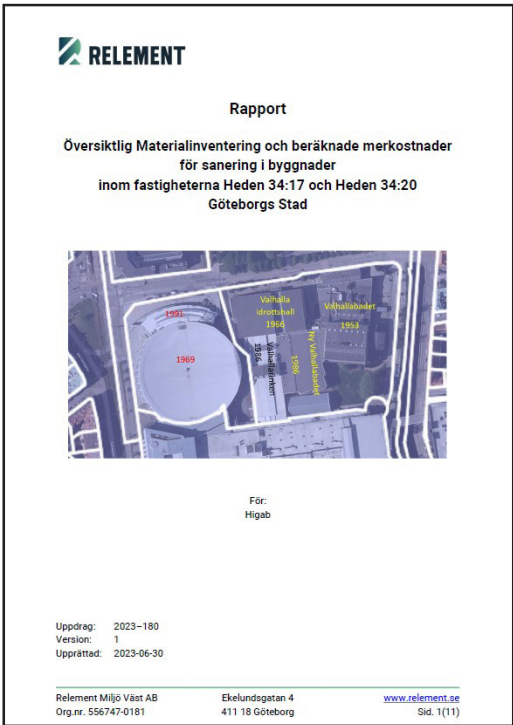
Bilaga 25 - Översiktlig materialinventering

SAMMANFATTNING
Denna rapport redovisar resultatet från en översiktlig materialinventering och utgör underlag för fortsatta utredningar. Syfte med miljöutredningarna är att ta fram underlag för att uppskatta merkostnader i tidigt skede med avseende på förekomsten av farliga ämnen i byggnader.

Uppdraget har omfattat att göra en översiktlig materialinventering i samtliga byggnader inom området för södra detaljplanen. Fokus har varit att identifiera byggmaterial och installationer som innehåller farliga ämnen och därför kan innebära väsentliga merkostnader vid sanering och resonemang kring påverkan i genomförande inför framtida demontering och återbruk.

Uppdraget har även omfattat att utföra en översiktlig återbruksinventering med fokus på att bedöma vilka material som inte är lämpliga för återbruk på grund av att de innehåller farliga ämnen.

Kontakt: Åsa Holmberg, Relement Miljö Väst AB



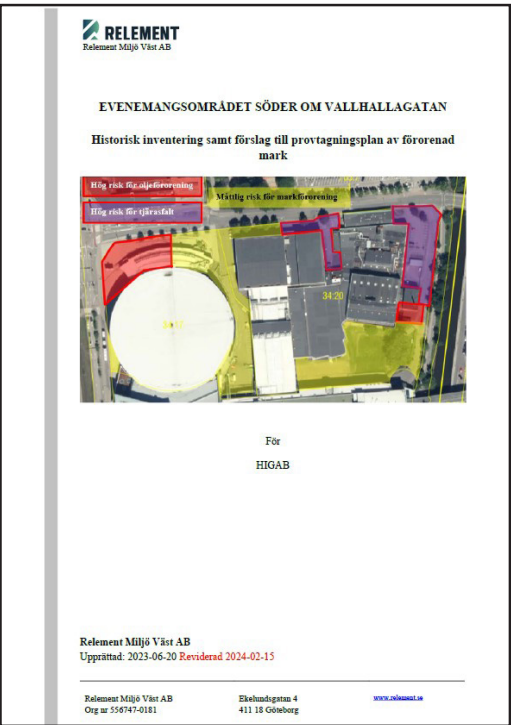
Bilaga 26 - Historisk markmiljöinventering och provtagningsplan

SAMMANFATTNING
Relement Miljö Väst AB har haft i uppdrag att utifrån en historisk inventering och genomförda provborrningar i tidigt skede lämna ett förslag till en provtagningsplan för fortsatt arbete. Planen redovisar förslag på åtgärder som krävs för att klargöra föroreningssituationen, bedöma risker för människors hälsa och miljön vid den framtida markanvändning samt indikativt beräkna vilka merkostnader markföroreningar innebär vid en framtida exploatering enligt förstudieförslaget.

Området exploaterades under 1950 - 80-talet varför markföroreningar kan förekomma. Utifrån analyser och erfarenheter av liknande objekt bedöms sannolikheten att påträffa föroreningar i marken lokalt vara hög, dels i nordvästra delen samt dels i östra delen av området kring befintlig panncentral.

Inom övriga områden är sannolikheten för föroreningar mindre men man kan även ha fyllt ut med kontaminerad jord/rivningsrester vid exploatering av området.

Kontakt: Anders Bank, Relement Miljö Väst AB



4.3 Sammanställning av genomförda utredningar

Bilaga 27 - Skyddsrum Scandinavium

SAMMANFATTNING
Ett arbete är påbörjat för att möta kravet på skyddsrumskapacitet. Skyddsrummet i Scandinavium, skyddsrumnummer 179532–1, är aktivt och skall enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, ersättas vid rivning och uppförande av ny arena.

Innan rivning tillåts påbörjas ska tillstånd för ”tillfällig begränsning” av skyddsrumsfunktionen godkännas av MSB. För att ett sådant beslut ska kunna tas måste en skyddsrumssakkunnig med kvalificerad behörighet vara kontrakterad för projektet. Det ska också finnas en antagen projekttidplan. När det gäller kvalitetssäkring under och efter byggtid följs rutiner i handboken Skyddsrum SR15. Ersättningsskyddsrum ska täcka samma behov som befintligt skyddsrum. Ett ersättningsskyddsrum täcker således inte något nytt behov av skyddsplatser. Ersättningsskyddsrum ska byggas enligt de regler och rutiner som anges i SR för nyproduktion av skyddsrum. Dagens regelverk tillåter skyddsrum med max 120 skyddsplatser. Detta innebär att minst två separata skyddsrum behöver byggas.

Kontakt: Hans Helling, WSP

Bilaga 28 - Vertikala lyft av mässgods

SAMMANFATTNING
Sweco ska undersöka och sammanställa idéer för att effektivt transportera stora mängder gods vertikalt till våning 2, 2,5 och 3 på Svenska Mässan. Målet är att ersätta nuvarande godstransportramper med ett driftsäkert och yteffektivt system som möjliggör snabb och säker hantering av gods. Olika transportlösningar, både genomförbara och icke genomförbara, kommer att utvärderas. Resultaten presenteras vid ett arbetsmöte med White Arkitekter, där det bästa alternativet väljs ut för att föreslås till Svenska Mässan. Fokus ligger på innovativa, yteffektiva lösningar som optimerar exploaterbar yta och förbättrar godshanteringen.

Kontakt: Kristina Eliasson, Sweco



