

Beslutsunderlag
Styrelsen 2024-11-15
Beslutspunkt 13

Handläggare: Fredrik Setterberg, Chef Ekonomi/Inköp
Telefon: 031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Avsiktsförklaring avseende del av evenemangsområdet

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

- att ge vd i uppdrag att teckna avsiktsförklaring avseende del av 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. I den planerade utvecklingen av evenemangsområdet har Higab ett utpekat uppdrag i södra arenakvarteret som omfattar 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.

I området är och kommer flertalet olika parter vara inblandade under utvecklingens gång och nuvarande aktörer såsom Higab, Svenska Mässan och Göteborgs Stad genom dess exploateringsförvaltning har därmed kommit överens om att ta fram en avsiktsförklaring kring utvecklingen av området.

Syftet med avsiktsförklaringen är att i ett tidigt skede tydliggöra parternas övergripande avsikter och åtaganden för den planerade omvandlingen av området och skapa förutsättningar för exploatering och genomförande av kommande två detaljplaner inom planprogramområdet.

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

Avtalet beskriver befintliga funktioner och verksamheter som är viktiga för parterna i området samt hur dessa avses att hanteras under byggtiden och planerad utveckling av dem. Funktioner som beskrivs är serviceytan vid Levgrensvägen, gemensam gods- och logistiklösning med Svenska mässan, entré 1 och 8, Focushuset samt in- och utfart vid Örgrytevägen.

Vad gäller serviceytan är parterna överens om att det är av avgörande vikt att serviceytans funktion fungerar kontinuerligt under hela projektet och att det finns en

sammanhängande serviceyta om minst 10 000 kvm under utbyggnaden i anslutning till arenorna. Parterna ska samarbeta och planera utbyggnaden av arenaområdet så att påverkan på serviceytan ska bli så liten som möjligt. Slutlig utformning, storlek och serviceytans funktion kommer gemensamt att arbetas vidare med vid framtagande av ny detaljplan för området.

I avtalet anges även att exploateringsförvaltningen ska utreda möjlighet till friköp för Higab av de två tomträtterna avseende de nya arenorna.

Avsiktsförklaringen är tänkt att ligga till grund för kommande avtal och för det fortsatta arbetet med planprogram, detaljplaner och dess genomförande och kommer att verka parallellt med kommande avtal så som föravtal, markanvisningsavtal, exploateringsavtal och/eller genomförandeavtal, etcetera.

Parternas intention är att ingå detta avtal och vd för Higab behöver därför ges i uppdrag att teckna avtalet för Higabs räkning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Avtalet innebär att Higab ska bära sina egna kostnader för ansökningar, förhandlingar och alla övriga åtgärder som vidtas med anledning av avsiktsförklaringen och det som avsiktsförklaringen rör.

Den överenskomna samverkan enligt avsiktsförklaring kan leda till att Higab behöver ta kostnader i ett tidigare skede än vad som planerats. Detta för att möjliggöra Svenska Mässa eller exploateringsförvaltningens framdrift i projektet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Avtalet innebär att parterna ska samarbeta för att få till en så bra helhet som möjligt inom arenaområdet och dess influensområde. Detta för att öka förutsättningarna att uppnå mål och riktlinjer för grönytor, god biologisk mångfald samt hantering av dagvatten- och skyfallsåtgärder med mera.

Bedömning ur social dimension

Avtalet är ett led i arbetet med utvecklingen av området som kommer möjliggöra för stadsutveckling och blandstad i evenemangsområdet med nytt centralbad samt arena med annex och sporthallar. Området avses även att utvecklas med service, bostäder, park och gröna stråk.

Samverkan

-

Bilagor

1. Avsiktsförklaring avseende del av evenemangsområdet 2024-10-14 inkl bilagor (karta Avtalsområde) samt (Övergripande tidplan jan 2024)

Expediering

-

AVSIKTSFÖRKLARING

Göteborgs kommun, genom dess Exploateringsförvaltning,
Higab AB samt
Svenska Mässan Stiftelse

avseende del av evenemangsområdet

Denna **AVSIKTSFÖRKLARING** ("Avsiktsförklaringen") har nedan angivet datum träffats mellan:

1. Göteborgs kommun, genom dess Exploateringsförvaltning, org.nr 212000-1355, ("Exploateringsförvaltningen").
2. Higab AB, org.nr 556104-8587, box 5104, 402 23 Göteborg, ("Higab"); och
3. Svenska Mässan stiftelse, org.nr 857201-2444, 412 94 Göteborg, ("Mässan").

Exploateringsförvaltningen, Higab och Mässan benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och enskilt "**Part**".

1. BAKGRUND

En av stadens strategier för besöksnäringen är att området mellan Heden och Mölndalsån och från Ullevi till Liseberg, ska vara ett evenemangsområde. Inom evenemangsområdet är idag bland annat Scandinavium, Valhallabadet och Svenska Mässan belägna. För att Göteborg även fortsättningsvis ska vara en konkurrenskraftig och attraktiv evenemangstad, behöver området och dess funktioner förnyas och utvecklas.

Nuvarande Scandinavium håller inte måttet för att kunna arrangera de konserter och idrottsevenemang vi vill kunna ha i Göteborg. En ny konkurrenskraftig multiarena som ersätter Scandinavium och en ny mindre multiarena föreslås som ska bygga vidare på Göteborgs historia som en del av centrala staden, där evenemang kan samspela med vardagslivet och koppla an mot bad, hallar och Svenska Mässan. För att kunna genomföra storskaliga evenemang och skapa konkurrenskraftiga arenor framgent samt säkerställa Ullevi's framtida funktionalitet krävs en sammanhängande serviceyta inom evenemangsområdet. I Got Events "Behovsbeskrivning Ullevi's framtida funktionalitet" daterad 2023-11-08 anges att 10 000 kvm är den yta som utgör minsta godtagbara storlek för bibehållen funktionalitet.

För att säkra Svenska Mässans fortsatta tillväxt och utveckling samt konkurrenskraft på den nationella och internationella marknaden, behöver anläggningens flexibilitet och parallellitet öka för att kunna ta emot större parallella möten och evenemang. Det är därför viktigt att ha möjlighet att utöka ytor för mäss- och mötesverksamheten.

Det finns stora möjligheter att hitta ett effektivt och gemensamt nyttjande av de volymer och ytor som skapas i det nya planprogramsområdet likt exempelvis Gothenburg Horse Show. Större internationella kongresser där Göteborg idag är för litet för, öppnas upp när ytor kan samnyttjas utan avskiljande nivåer anläggningarna emellan. Gemensamma stråk och flöden som bidrar till att stärka områdets attraktivitet för evenemang är en gemensam målbild.

Planarbete för delar av evenemangsområdet pågår i flera parallella processer såsom *planprogram för del av evenemangsområdet, detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan* samt *detaljplan norr om Valhallagatan för centralbad och blandstad*.

Planprogrammet för del av evenemangsområdet anger utgångspunkter och mål för de framtida detaljplanerna inom programområdet. Planprogrammet är dock inte juridiskt bindande men vägledande. Programförslagets innehåll innebär därför inte något åtagande mellan Parterna och kan komma att ändras under detaljplaneprocessens gång. För vidare information se samrådshandling för (Program för del av evenemangsområdet inom stadsdelen Heden daterad 240619)

Programförslaget innehåller bland annat:

- Multiarena med kringfunktioner, restauranger, butiker och mötesplatser
- Kompletterande arena (annex)
- Isrink
- Centralbad med simarena, motionssim, undervisningsbassänger, hoppbassäng och familjebad
- Sporthallar
- Service och produktionsyta för Ullevi och kommande arenor
- Expansionsytor för Svenska Mässan och samnyttjad godslogistiklösning
- Skola F-6 eller förskola
- Handel, hotell, kontor och bostäder

Omvandlingen av området kommer att pågå under en lång period. Samtidigt ska befintliga verksamheter vara i drift. Det kommer att både färdigställas och påbörjas flera byggprojekt i och omkring området och samordningen däremellan är viktig för att området ska fungera under byggtiden. Scandinavium, Valhallabadet och Svenska Mässan kommer ha pågående verksamhet och evenemang under tiden som området byggs ut och det är därför viktigt att området upplevs attraktivt och lättillgänglig för besökare och gäster.

Som stöd för Parternas fortsatta arbete och med hänsyn till ovanstående tecknar Parterna denna Avsiktsförklaring för att säkerställa ett sammanhållet arbete med rätt fokus.

Utanför planprogrammets och de ovan nämnda detaljplanernas avgränsningar pågår arbete med:

- A. *Detaljplan för Svenska Mässan, nytt höghus mot Korsvägen Heden 34:16 m fl,*
Omfattar ett nytt höghus, +One, som förnyar och markerar Svenska Mässans entré mot Korsvägen. Genom planförslaget möjliggörs även ombyggnation av fasad mot Skånegatan som kan öppna upp mässhallens bottenvåning, liksom skapa nya verandor för utevistelse.
- B. *Mässans ansökan om planbesked för höjning av hallarna G och H samt aktualisering av tidigare inlämnad begäran om planbesked för ombyggnad av Entré 8.*
Omfattar möjlighet till höjning av befintliga taknivåer för att skapa nya multihallar för möten, utställningar/mässor, scenevenemang mm.
- C. *Utfart Örgrytevägen – österut över spåren*
Staden genom Stadsmiljöförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen studerar om en utfart över Örgrytevägen, är möjlig. Stadsmiljöförvaltningen leder arbetet och tar beslut om en vänstersväng över spårvägsspåren är möjlig att genomföra.
- D. *Utfart Örgrytevägen – västerut*
Staden genom Stadsmiljöförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen studerar hur anslutningen mellan Örgrytevägen och Svenska Mässans godsmottagning kan göras mer trafiksäker. Stadsmiljöförvaltningen leder arbetet och tar beslut om vad som är möjlig att genomföra.
- E. *Detaljplan för Västlänken, Station Korsvägen med omgivning*
Omfattar möjlighet till utbyggnad av station Korsvägen, en av tre stationer i järnvägstunneln Västlänken, med tillhörande byggrätter både under och ovan mark. Korsvägen är en viktig knutpunkt för både lokal och regional kollektivtrafik.

2. AVSIKTSFÖRKLARINGENS SYFTE

Syftet är att i ett tidigt skede tydliggöra parternas övergripande avsikter för den planerade omvandlingen av området och skapa förutsättningar för **exploatering** och **genomförande** av kommande detaljplaner inom planprogramområdet.

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

Denna Avsiktsförklaring ligger till grund för kommande avtal och för det fortsatta arbetet med planprogram, detaljplaner och dess genomförande och kommer att verka parallellt med kommande avtal så som föravtal, markanvisningsavtal, exploateringsavtal och/eller genomförandeavtal, etcetera.

3. OMRÅDET FÖR AVSIKTSFÖRKLARINGEN

På karta, bilaga 1, redovisas området för avsiktsförklaringen med röd och svart begränsningslinje.

Området är uppdelat i delområden enligt följande;

- Planprogrammets gräns redovisas med röd heldragen linje.
- Gräns för Detaljplan norr om Valhallagatan för centralbad och blandstad redovisas med gul streckad linje.
- Gräns för Detaljplan för arenor och blandstad söder om Valhallagatan redovisas med blå streckad linje.
- Åtgärder utanför planprogramsområdet avgränsas med svart streckad linje.

Avgränsningslinjer enligt **bilaga 1** är preliminära och kan justeras under planarbetet.

4. ORGANISATION OCH PARTERNAS ROLLER OCH ANSVAR

Exploateringsförvaltningen

Exploateringsförvaltningen agerar markägare å stadens vägnar och ansvarar för markförsörjningen. Exploateringsförvaltningen driver stadens markutveckling utifrån genomförbarhet, ekonomi, gestaltning, kvalitet och hållbarhet. I uppdraget ingår också att möta behov och efterfrågan på mark för bostäder, kommersiell verksamhet och kommunal service så som utbildningslokaler, idrott, park- och naturområden samt övriga kommunala ändamål.

Exploateringsförvaltningen ingår som en del av planmyndigheten samt håller i övergripande samordning av exploatering som följer av stadens detaljplanering. I uppdraget ingår även att ansvara för planering och genomförande av kommunens investeringar för allmän plats och iordningställande av kvartersmark inom ramen för exploateringsverksamheten.

Inom området äger Exploateringsförvaltningen fastigheterna Heden 34:17, 34:20, 705:7, 705:8 och 705:24. Marken är idag upplåten till flera aktörer för olika ändamål. För att

kunna genomföra den exploatering som blir följden av stadens detaljplanering kommer nödvändiga uppsägningar och ändringar av upplåtelse att ske.

Exploateringsförvaltningen beslutar om markanvisning. En markanvisning innebär en rätt att få förhandla om att få köpa marken. Inom området kommer det att markanvisas byggrätter för flera ändamål t ex bostäder, kontor, hotell etc. Vid markanvisning tillämpas Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar.

Exploateringsnämnden kan inte fatta bindande beslut för annan kommunal nämnd.

Higab

Higab är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Higabs verksamhet styrs av ägardirektiv från kommunfullmäktige. Genom att vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet bidrar Higab till stadens utveckling. Higabs uppdrag är att långsiktigt äga, vårda och utveckla unika fastigheter varav vissa innehar kulturhistoriska värden för offentliga verksamheter och mindre företag i Göteborg.

Higab är tomträttsinnehavare för Heden 34:17 där Scandinavium är belägen och Heden 34:20 där Valhallabadet med tillhörande sporthallar är lokaliserade. Verksamheterna inom de två fastigheterna bedrivs huvudsakligen av GotEvent som är hyresgäst. För att verksamheterna ska kunna fungera under hela utbyggnadstiden är det nödvändigt att hyresgästerna får så bra förutsättningar som möjligt. Förutom tomträttsinnehavare och hyresvärd inom evenemangsområdet är Higab utsedd till ansvarig exploatör för de nya arenorna, vilka är märkta med "Arena" samt "Annex och ishall" i bilaga 1, samt tillsammans med Mässan för ytorna inom den så kallade Ryggraden. Utöver det kan Higab komma att bli ansvarig för eventuell annan exploatering i området.

Mässan

Mässan är en stiftelse utan ägare med uppdrag att främja näringslivet. Allt överskott från verksamheten återinvesteras in i mötesplatsen. Mässan driver mässor, möten, hotell med 1 200 rum, restauranger och spa i egen regi. För att verksamheten ska kunna fungera under hela utbyggnadstiden är det nödvändigt att den får så bra förutsättningar som möjligt. Verksamheten har funnits på samma plats i över 100 år och har framför allt vuxit på höjden genom de tre tornen, Gothia Towers. Svenska Mässan har ca 2 miljoner besökare till mötesplatsen årligen. Varje år arrangeras ca 2 000 evenemang och verksamheten är öppen alla dagar, dygnet runt. Svenska Mässan genererar årliga besöksnäringseffekter på ca 3 miljarder kronor till Göteborg.

Mässan äger fastigheterna Heden 34:16, 34:21 och 34:22, vilka idag omfattar byggnader om ca 180 000 kvm. Inom evenemangsområdet bedriver Mässan sin verksamhet, är fastighetsägare och avses vara exploatör för expansionsytan samt för ytorna inom den så kallade Ryggraden tillsammans med Higab.

5. BESKRIVNING AV FUNKTIONER OCH VERKSAMHETER

Nedan beskrivs vissa befintliga funktioner och verksamheter som berörs av Parternas åtaganden i denna avsiktsförklaring. Parternas åtagande framgår av avsnitt 6.

5.1 Serviceytan vid Levgrensvägen

Planering, hantering och utformning av serviceytan berör primärt parterna Higab och Exploateringsförvaltningen.

Befintlig funktion

Higab arrenderar idag en serviceyta vid Levgrensvägen omfattande ca 18 000 kvm av Exploateringsförvaltningen. Serviceytan är en öppen och hårdgjord yta som är nödvändig för att uppnå full funktionalitet för att genomföra evenemang.

Serviceytan används året runt av Ullevi och Scandinavium för evenemangsrelaterad verksamhet så som:

- Evenemangsytor (uppvärmningsytor, tävlingsytor och publikservice mm)
- Ytor för produktion (logistikytor och fordonsuppställning mm)
- Ytor för säkerhet (utrymning och ytor för att möjliggöra säkerhetsåtgärder)

I samband med genomförda utredningar under förstudien för arenaområdet framgår det att för Ullevi och de nya arenornas funktionalitet och konkurrenskraft krävs en sammanhängande serviceyta framgent om minst 10 000 kvm i anslutning till arenorna. I samrådsförslaget för planprogrammet anges en serviceyta om 10 000 kvm men den är uppdelad i två delar, en serviceyta och en samnyttjad yta, se grönt område i bilaga 1. Området omfattar även lokalgata vilken behöver stängas av för att hela ytan ska kunna nyttjas.

Under utbyggnad

Det är av avgörande vikt för befintliga arenors och Ullevis funktionalitet samt konkurrenskraft att serviceytans funktion fungerar kontinuerligt under hela projektet och att det finns en sammanhängande serviceyta om minst 10 000 kvm under utbyggnaden i anslutning till arenorna.

Planerad utveckling

För att erhålla funktionella och konkurrenskraftiga arenor krävs det efter utbyggnaden att det finns en sammanhängande serviceyta i anslutning till arenorna. I Got Events "Behovsbeskrivning Ullevis framtida funktionalitet" daterad 2023-11-08 anges att 10 000 kvm är den yta som utgör minsta godtagbara storlek för bibehållen funktionalitet. Det behöver även finnas ytterligare 8 000 kvm inom rimligt avstånd utanför evenemangsområdet.

Utformning, storlek och serviceytans funktion kommer gemensamt att arbetas vidare med vid framtagande av ny detaljplan.

5.2 Gods-och logistiklösning, Rygggraden

Befintlig funktion:

Mässan har idag en väl fungerande logistiklösning där godstransporter har sin huvudsakliga infart från Örgrytevägen och därefter sker godsrantering inom anläggningen och på den så kallade B-plattan i anslutning till Valhalla sporthallar. Utfart sker via en ramp mot Valhallagatan, strax öster om Scandinavium. Vissa transporter och avfallshantering sker även via Sven Rydells gata mot Mölndalsån. Även Higabs hyresgäster nyttjar denna logistiklösning men har i huvudsak sin godshantering direkt mot Valhallagatan.

Anläggningen hanterar stora mängder gods till och från hotellen och mäss- och mötesanläggningen samt en viss volym till Higabs hyresgäster. Det krävs effektiva godstransporter för att hantera de stora volymer som på kort tid ska lossas och lastas. Mässan och Higab arbetar redan idag med samlastning och tidsstyrning av transportererna för att optimera godsflödena och minska miljöpåverkan.

Under utbyggnad:

Att fortsatt ha en väl fungerande gods- och logistiklösning under utbyggnaden av området är en viktig förutsättning för Mässans verksamhet och Higabs hyresgäster. Det behöver finnas tillgängliga in- och utfarter som möjliggör accesser för godstransporter samt ytor för rangering och hantering av gods.

Genomförandet innebär rivning och ombyggnationer av del av Mässans byggnader samt befintlig logistikanläggning. För Mässan är det av största vikt att dessa delar utreds och planeras med hänsyn till befintlig verksamhet.

Planerad utveckling:

Den så kallade Ryggraden innehåller den gemensamma framtida logistiklösningen för Mässan och Higab. Den nya volymen sträcker sig i östvästlig riktning från Skånegatan till Sven Rydells gata, se bilaga 1.

För att de nya arenornas samt eventuella hotells godslogistik ska kunna samordnas med Svenska Mässans behöver en robust och flexibel ny gods- och logistiklösning utformas. Den primära försörjningen bör följa principen snabbt in, snabbt ut, för att minimera trafikarbete och störningar på andra funktioner i gaturum och byggnader. Detta förutsätter att flera in- och utfarter kan tillskapas såväl som ytor för rangering och godshantering. Kapaciteten behöver dimensioneras för att klara framtida behov och även funktioner som exempelvis avfallshantering och access till Mässans parkeringsgarage. Anläggningen behöver även utformas för parallella evenemang och med möjlighet till separering av ytor med hänsyn till säkerhet.

Ytorna inom ryggraden ska också kunna utformas för att tillgodose behov av entréer, eventytor, utrymning och möjliggöra gemensamma publika stråk samt utökning av befintliga mässhallar.

Ryggraden omfattar fastigheter som idag ägs av Mässan och Exploateringsförvaltningen, den senare är upplåten med tomträtt till Higab. Ryggraden omfattar också del av Mässans befintliga byggnader, där de lokaler och funktioner som behöver rivas avses att ersättas med nya ytor inom ryggraden.

Utformningen av ryggraden kommer gemensamt arbetas vidare med, för såväl gods- och logistik som för övriga funktioner. Framtida genomförande, ägande samt drift och underhåll av olika ytor och funktioner kommer också utredas. När dessa utredningar är genomförda och beaktade avses separata avtal att tecknas för Ryggraden.

5.3 Entré 8

Befintlig funktion

Entré 8 färdigställdes år 2019 och är Svenska Mässans förstärkta entréfunktion mot Skånegatan, se bilaga 1. Eftersom det inte finns stöd i gällande detaljplan har ett tillfälligt bygglov beviljats, detta bygglov är tidsbegränsat till år 2028. Entré 8 är en av Svenska Mässans viktigaste entréer med stärkt kapacitet för att kunna ta emot större besöksflöden. Entrén har större foajé- och utställningsytor samt access vidare in till flertalet av mäss- och möteshallarna. Entrén är även en förutsättning för utrymning från Mässans befintliga lokaler.

Under utbyggnad

För Mässan är det väsentligt att säkerställa entréfunktionen mot Skånegatan under utbyggnaden av området. Entré 8 kommer också att fungera som tillfällig huvudentré till

Svenska Mässan under perioden när +One och den nya huvudentrén mot Korsvägen byggs.

Planerad utveckling

För att möjliggöra ryggraden krävs att entré 8 byggs om för att fortsatt kunna utgöra entréläget mot Skånegatan. Utöver Svenska Mässans entréfunktion kan den utformas för att möjliggöra flöden av bland annat publik och besökare vidare in till de nya arenorna och eventuellt hotell. Det ger entréläget ytterligare en förstärkt funktion och möjlighet att aktivera Skånegatan och öka attraktiviteten för besökare. Entré 8 avses även utformas för utrymning från angränsande ytor i ryggraden och från mäss- och möteslokaler. Intilliggande allmän plats vid Skånegatan kan utgöra en tillgänglig access till de nya arenorna och Svenska Mässan.

Utformningen av entré 8 och anslutande ytor kommer gemensamt arbetas vidare med tillsammans med övriga delar inom ryggraden. Framtida genomförande, ägande samt drift och underhåll av olika ytor och funktioner kommer också utredas.

5.4 Entré 1

Befintlig funktion

Entré 1 är Svenska Mässans befintliga entréfunktion mot Mölndalsån och Örgrytevägen, se bilaga 1. Entrén ansluter från markplan med trappor och hissar till mässgolvet nivå. Entrén har även access via en körbar bro i två plan över till Focushuset. Bron från Focushuset används också för besökare till Scandinavium, Valhallabadet samt till angränsande besöksattraktioner så som Liseberg, Universeum och Världskulturmuseet.

Entré 1 används idag primärt för utställare och besökare vid stora evenemang i Svenska Mässan men även av besökare till Scandinavium. Entrén har också som funktion att stödja parallellitet till Mässans hallar och möteslokaler i syfte att separera personflöden till olika evenemang. Entrén är även en förutsättning för utrymning från Mässans befintliga lokaler.

Under utbyggnad

För Mässan och Higab är det viktigt att säkerställa denna entréfunktion under utbyggnaden av området. Entré 1 har en lägre kapacitet för besöksflöden än Entré 8 men är en viktig strategisk entré med direktaccess in till mässhallarna. Den är även av stor betydelse för utställare som är hänvisade till denna entré.

Planerad utveckling

För att möjliggöra ryggraden krävs att entré 1 byggs om för att fortsatt kunna utgöra entréläget mot Mölndalsån och Örgrytevägen. Entrén avses även utformas för att kunna hantera utrymning från angränsande ytor i ryggraden, arenorna och från mäss- och möteslokaler. Kopplingen från entrén över Mölndalsån till Focushuset är viktig för att möjliggöra flöden av publik och besökare vidare in till de nya Arenorna. Denna möjliggör också en tillgänglig access till de nya arenorna och parkeringsplatser för rörelsehindrade i Focushuset.

Utformningen av entré 1 och anslutande ytor kommer gemensamt arbetas vidare med tillsammans med övriga delar inom ryggraden. Framtida genomförande, ägande samt drift och underhåll av olika ytor och funktioner kommer också utredas.

5.5 Focushuset

Befintlig funktion

I Focushuset ligger P-huset Focus som har 1 065 parkeringsplatser och via gångbron på plan 2 tar man sig till entré 1 och vidare mot Örgrytevägen och Korsvägen. Parkeringarna nyttjas idag bland annat av Mässans hotellgäster och besökare samt av besökare till Scandinavium och Valhallabadet samt angränsande besöksattraktioner. Parkeringshuset har idag en viktig funktion i att hantera parkeringar i området och det stora besöksflödet till evenemangsområdet.

Under utbyggnad

Det är väsentligt att säkerställa att P-huset Focus funktion fungerar under utbyggnaden av området. Detta för att området fortsatt ska vara attraktivt och tillgängligt för besökare.

Planerad utveckling

För de nya Arenorna och Svenska Mässan är P-huset Focus och bron över Mölndalsån i den framtida utvecklingen en viktig funktion för att kunna hantera behovet av parkeringar, däribland parkeringar för rörelsehindrade till de nya arenorna.

Utformningen av de ytor som ansluter till bron kommer gemensamt arbetas vidare med tillsammans med övriga delar inom ryggraden. Framtida genomförande, ägande samt drift och underhåll av olika ytor och funktioner kommer också utredas.

5.6 Örgrytevägen

Befintlig funktion

Merparten av områdets godsinflöde sker idag till Svenska Mässan men även Scandinavium, sporthallarna och Valhallabadet genererar ett visst dagligt godsflöde och vissa högre godsflöden vid evenemang. Godstransporterna har sin huvudsakliga infart från Örgrytevägen och utfart sker till Valhallagatan, direkt öster om Scandinavium eller via Sven Rydells gata mot Mölndalsån. Idag finns ingen godsutfart till Örgrytevägen. Scandinavium har sin huvudsakliga godshantering med in- och utfart direkt mot Valhallagatan.

Under utbyggnad

För Mässans och Higabs verksamheter är en viktig förutsättning att fortsatt ha en väl fungerande gods- och logistiklösning under utbyggnaden av området. Det behöver finnas tillgängliga in- och utfarter som möjliggör accesser för godstransporter samt ytor för rangering och hantering av gods.

Planerad utveckling

För att de nya arenornas samt eventuella hotells godslogistik ska kunna samordnas med Svenska Mässans behöver en robust och flexibel ny gods- och logistiklösning utformas. Flera in- och utfarter som kan nyttjas oberoende av varandra är en viktig förutsättning för att uppnå detta. För den gemensamma godslogistiken behöver därför en ny trafiksäker in- och utfart mot Örgrytevägen utredas.

Utformningen av gods- och logistiklösningen samt in- och utfarter kommer gemensamt arbetas vidare med. Framtida genomförande, ägande samt drift och underhåll av olika ytor och funktioner kommer också utredas.

6. AVSIKTSFÖRKLARING OCH ÅTAGANDEN

Parterna är införstådda med att omvandlingen av området kräver avveckling och ombyggnation av befintliga byggnader. Omvandlingen sker genom två detaljplaner och erforderliga avtal ska tecknas avseende detaljplanernas genomförande i enlighet med Göteborgs stads riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar.

Övergripande tidplan för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet daterad januari 2024, **bilaga 2**, redovisar översiktligt de viktigaste delarna.

Parternas åtaganden enligt denna Avsiktsförklaring förutsätter att föreslagna lösningarna inte medför inskränkningar som kan påverka respektive Parts verksamhet negativt. Sådana inskränkningar kan endast klarläggas efter ytterligare utredning och utvärdering. Om det framkommer att inskränkningar föreligger, ska Parterna gemensamt överväga nödvändiga ändringar för att säkerställa att åtagandena kan fullföljas utan hinder.

Parterna utfäster sig att:

6.1 Utbyggnadsförslag

- Samverka för att skapa ett evenemangsområde som stärker och ökar attraktiviteten för besökare.
- Samverka kring utformning av ett grönt taklandskap för dagvattenhantering och vistelse ovan annexet och Svenska Mässans expansionsyta.
- Samarbeta för att få till en så bra helhet som möjligt inom arenaområdet och dess influensområde. Genom att samarbeta ökas förutsättningarna att uppnå mål och riktlinjer för grönytor, god biologisk mångfald samt hantering av dagvatten- och skyfallsåtgärder med mera. Exploateringsförvaltningen kommer att i kommande markanvisningar verka för dessa mål och riktlinjer.
- Verka för en expansionsyta för Mässan om minst 4 000 kvm i entréplan.
- Verka för en fortsatt entréfunktion mot Skånegatan, Entré 8.
- Verka för en sammanhängande serviceyta i anslutning till arenorna. Ytans storlek, utformning och funktion hanteras i framtagandet av ny detaljplan.
- Samarbeta och planera utbyggnaden för att påverkan på serviceytan ska bli så liten som möjligt.
- Verka för en gemensam gods- och logistiklösning i ryggraden och samverka för att skapa en optimal logistiklösning med de ytor som behövs för Svenska Mässan samt för de nya arenorna samt eventuellt hotell.
- Verka för en ny godsutfart över Örgrytevägen och utreda alternativ för in- och utfarter för gods.
- Verka för att ytor, entréer och ett gemensamt stråk på plan 2 i ryggraden möjliggör access till Svenska Mässan, de nya arenorna och eventuellt hotell.
- Verka för att arbeta med mobilitetsåtgärder för att möjliggöra reducerade parkeringstal.

6.2 Tidplanering

- Samordning och samverkan ska ske mellan respektive Parts tidsplanering för genomförande och byggnationer så att respektive Parts tidplan kan hållas.
- Exploateringsförvaltningen ajourhåller en visuell skedesplan/utbyggnadsplanering. Parterna ska samordna och leverera uppdaterade tidplaner så att ajourhållning kan ske.
- Verka för att minimera eventuella tidsjusteringar i utbyggnaden kopplat till tillfälliga åtgärder för berörda projekt.

6.3 Genomförande

- Samverka för att området under hela utbyggnadstiden är attraktivt och tillgängligt för besökare till de olika verksamheterna.
- Samverka för att minimera påverkan på befintliga pågående verksamheter under genomförandet såsom Scandinavium, Valhallabadet, Sporthallar och Svenska Mässan.
- Respektive Part ansvarar för att uppföra de eventuella tillfälliga åtgärder som behövs i samband med utbyggnaden för att områdets befintliga funktioner ska fungera.

- Samverka kring eventuella tillfälliga åtgärder som behövs för flera av projekten. De tillfälliga åtgärderna ska tas fram i samverkan med den Part vars verksamhet det berör.
- Samverka kring de förtida åtgärder och investeringar som krävs för att möjliggöra utbyggnadsordningen. Dialog ska ske mellan Parterna i ett tidigt skede för att kunna utreda och planera åtgärderna med hänsyn till befintliga verksamheter och möjlighet att samordna tidplaner och genomförande.
- Samverka och full transparens kring tillhandahållande av handlingar ska gälla mellan Parterna avseende befintliga underlag exempelvis bärande konstruktioner och tekniska förutsättningar, utredningar för befintliga byggnader för att erhålla en kostnadseffektiv framdrift och minimering av tidspåverkande utredningar med mera.
- Det åligger Parterna att tillse att tillfredställande säkerhet alltid föreligger i anslutning till befintliga byggnader och verksamhetsytor avseende bärande konstruktioner och brandskydd, utrymning, skalskydd med mera under genomförandet.
- Samverka kring erforderliga utredningar, tillstånd och underlag som behövs för projektets planering. Parterna är medvetna om att utredningar kan komma att behöva ta fram i ett tidigt skede i förhållande till det egna projektets planerade utbyggnad.
- Samverka för att in/utfarter och logistikfunktion för Svenska Mässan och Scandinavium, Valhallabadet och sporthallarna ska kunna fungera under hela utbyggnadstiden. Eventuella tillfälliga lösningar ska utredas med hänsyn till påverkan på befintliga verksamheter.
- Samverka så att entréfunktionen för Mässans entré 8 fortsatt kan hantera stora besöksflöden och fungera under hela utbyggnadstiden.
- Samverka så att entréfunktionen för Mässans entré 1 fungerar under hela utbyggnadstiden.
- Samverka för att kopplingen över Mölndalsån till Focushuset kan fungera under hela utbyggnadstiden.
- Samverka så att serviceytans funktion påverkas så lite som möjligt under genomförandet och att en fungerande serviceyta finns under hela utbyggnadstiden. Om ytan behöver tas i anspråk under utbyggnationen ska annan yta inom evenemangsområdet ordnas för att säkra serviceytans funktion.
- Samverka kring bygglogistik och etableringsytor för att möjliggöra en effektiv utbyggnad av området. Parterna ska utreda och utvärdera gemensamma lösningar.

6.4 Markanvisning och överlåtelse

- Exploateringsförvaltningen ska gentemot Higab verka för att en sammanhängande serviceyta upplåts till Higab för att uppfylla behovet för Ullevis och de nya arenornas funktion.
- Exploateringsförvaltningen ska gentemot Mässan verka för att en markanvisning om minst ca 4 000 kvm för en expansionsyta i entréplan kommer till stånd. Ska även verka för att denna markanvisning kan göras innan antagande av detaljplanen för södra kvarteret.

- Exploateringsförvaltningen ska gentemot Higab utreda möjlighet till friköp av tomträtt avseende de nya arenorna. Ytorna är märkta med "Arena" samt "Annex och ishall" i bilaga 1.
- Exploateringsförvaltningen ska gentemot Higab eller Mässan verka för ett friköp eller överlåtelse av ytorna inom ryggraden.
- Verka för att del av ryggraden ska fungera som gemensam gods- och logistiklösning för de nya arenorna och Svenska Mässan. Marköverlåtelser, fastighetsbildning och fastighetssamverkan (gemensamhetsanläggningar) ska genomföras med det syftet.
- Fastighetsbildning ska ske enligt kommande detaljplaner. Parterna ska verka för att fastighetsbildningen blir så ändamålsenlig som möjligt vilket kan innefatta 3D-fastighetsbildning.
- De gemensamma funktionerna för logistik och godshantering förutsätter att Mässan är beredd att avstå del av sin fastighet, detta ska i första hand kompenseras med byggrätter i andra lägen där utgångspunkten huvudsakligen borde vara fastighetsreglering. Även andra ytor inom ryggraden kommer beröras av fastighetsregleringar.

7. SAMARBETSFORMER

Parterna avser att ha två samordningsmöten per år. Exploateringsförvaltningen är sammankallande. Respektive Part kallar till extra samordningsmöte om behov uppstår.

Parterna ska verka för att ha en helhetssyn genom hela projektet där frågor i första hand löses genom projektorganisationen och samordningsmöten. Om samsyn inte nås ska frågan eskaleras inom varje Parts organisation till högst beslutande funktion, VD eller direktör, för lösning i frågan.

8. MARKNADSMÄSSIGHET

Parternas åtaganden ska baseras på att samtliga därav föranledda överlåtelser, upplåtelser samt transaktioner i övrigt, sker på marknadsmässiga villkor. Göteborgs stads styrande dokument i form av riktlinjer för markanvisningar, riktlinjer för exploateringsavtal samt principer för försäljning av kommunal mark med byggrätt gäller för byggherre eller fastighetsägare som ska ingå avtal med staden.

9. KOMMANDE AVTAL

För samtliga kommande avtal och överenskommelser gäller att de ska ta stöd i denna Avsiktsförklaring som gäller parallellt med kommande avtal och utformas så att de bidrar till att uppnå Avsiktsförklaringens syfte. Avsiktsförklaringen ska utgöra ramar för kommande förhandlingar.

Exempel på avtal som avses tecknas är:

Föravtal, markanvisningsavtal, genomförandavtal, exploateringsavtal, marköverlåtelse- och fastighetsbildningsavtal, tomträttsavtal, mobilitetsavtal, genomförandavtal för ryggraden och därtill nödvändiga fastighetsbildningsavtal samt övriga erforderliga samarbetsavtal för detaljplanens genomförbarhet.

Ytterligare avtal och överenskommelser kan komma att bli aktuella. En del av avtalen kommer att behöva synkas och tecknas samtidigt för att en helhet ska kunna säkras.

10. KOSTNADER

Parterna ska bära sina egna kostnader för ansökningar, förhandlingar och alla övriga åtgärder som vidtas i anledning av denna Avsiktsförklaring och det som Avsiktsförklaringen rör.

Parterna är medvetna om att samverkan enligt denna Avsiktsförklaring kan leda till att man själv behöver ta kostnader i ett tidigare skede än vad man själv planerat för att möjliggöra annan parts framdrift.

Exploateringsförvaltningen avser ta ut exploateringsbidrag i enlighet med riktlinje för exploateringsavtal.

11. TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Alla ändringar och tillägg till denna Avsiktsförklaring ska vara skriftliga (med uttrycklig hänvisning till denna Avsiktsförklaring) och behöriigen undertecknade av vardera Part.

Denna Avsiktsförklaring avses att gälla under en lång tidsperiod och mycket kommer att hända i projektet. Parterna är överens om att aktualitetspröva och komplettera Avsiktsförklaringen löpande på samordningsmöten enligt punkt 7.

12. BINDANDE VERKAN

Denna Avsiktsförklaring är inte juridiskt bindande, utan är en uttalad avsikt att gemensamt verka för de åtaganden som beskrivs, genomföra de markanvisningar samt teckna de avtal som krävs för den planerade omvandlingen.

Vid överlåtelse eller upplåtelse ska överlåtande Part verka för att den exploatör som tilldelas/köper mark åtar sig att överta åtaganden enligt denna avsiktsförklaring. Vid överlåtelse eller upplåtelse ska övriga Parter informeras.

13. VILLKOR OCH GILTIGHETSTID

Denna Avsiktsförklaring förutsätter för sin giltighet att nedanstående företrädare för Parterna godkänner denna avsiktsförklaring:

- Bolagsstyrelsen för Higab
- Stiftelsens styrelse för Svenska Mässan
- Exploateringsförvaltningens direktör genom delegation för Exploateringsnämnden.

Om erforderliga detaljplaner av någon anledning inte vinner laga kraft blir projekteten ej genomförbara och då faller denna avsiktsförklaring utan rätt till ersättning för någöndera Part.

Denna Avsiktsförklaring är giltig tills någon av Parterna påkallar att den ska upphöra. Sådant påkallande ska ske skriftligen.

Bilagor

Bilaga 1 – Karta Område för avsiktsförklaringen

Bilaga 2 - Övergripande tidplan ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, januari 2024

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Göteborg 2024 - _____
Exploateringsförvaltningen

Göteborg 2024 - _____
Higab AB

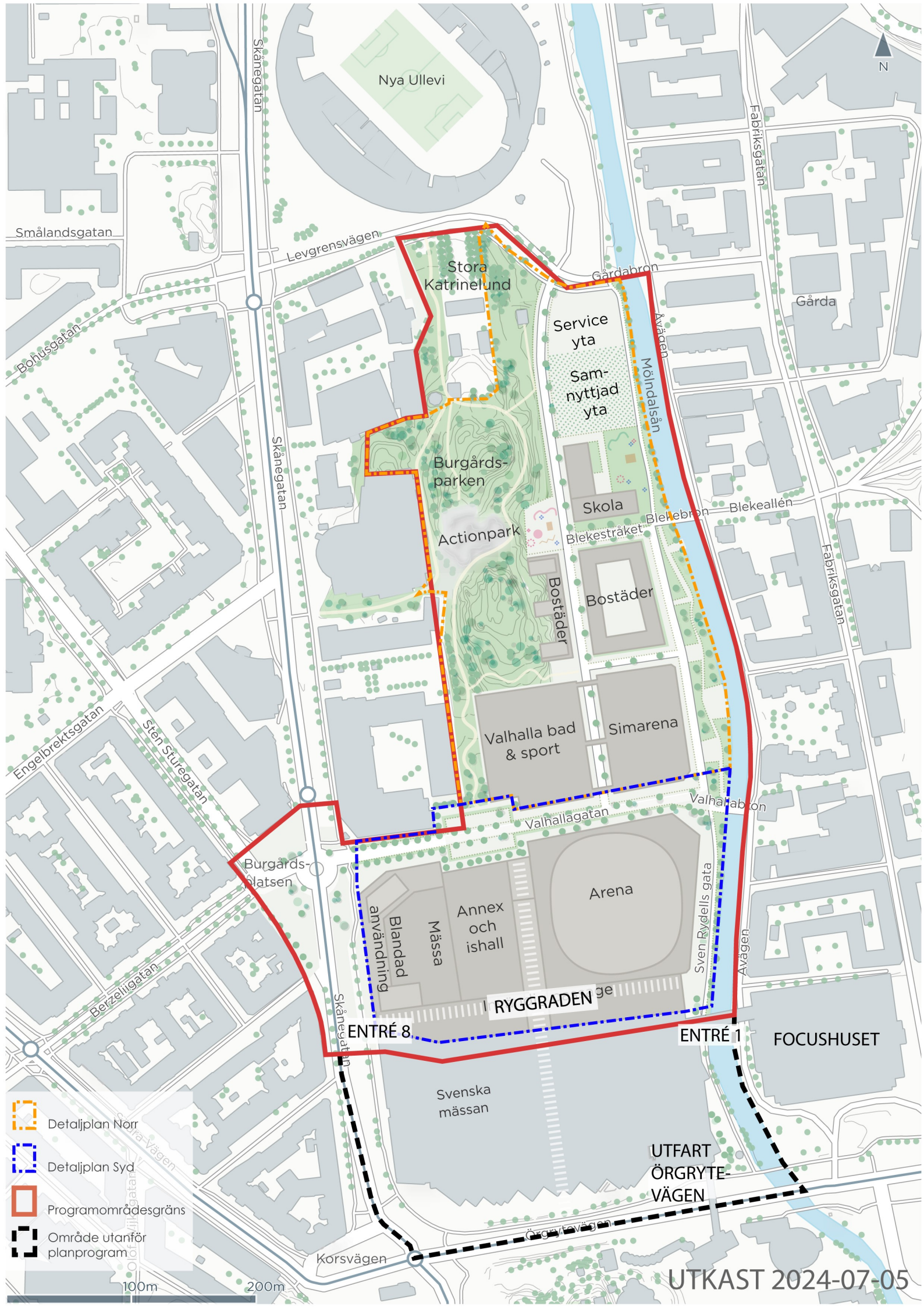
Kristina Lindfors

Per-Henrik Hartmann

Göteborg 2024 - _____
Svenska Mässan stiftelse

Carin Kindbom

Jan-Olof Jacke



-  Detaljplan Norr
-  Detaljplan Syd
-  Programområdesgräns
-  Område utanför planprogram

100m 200m

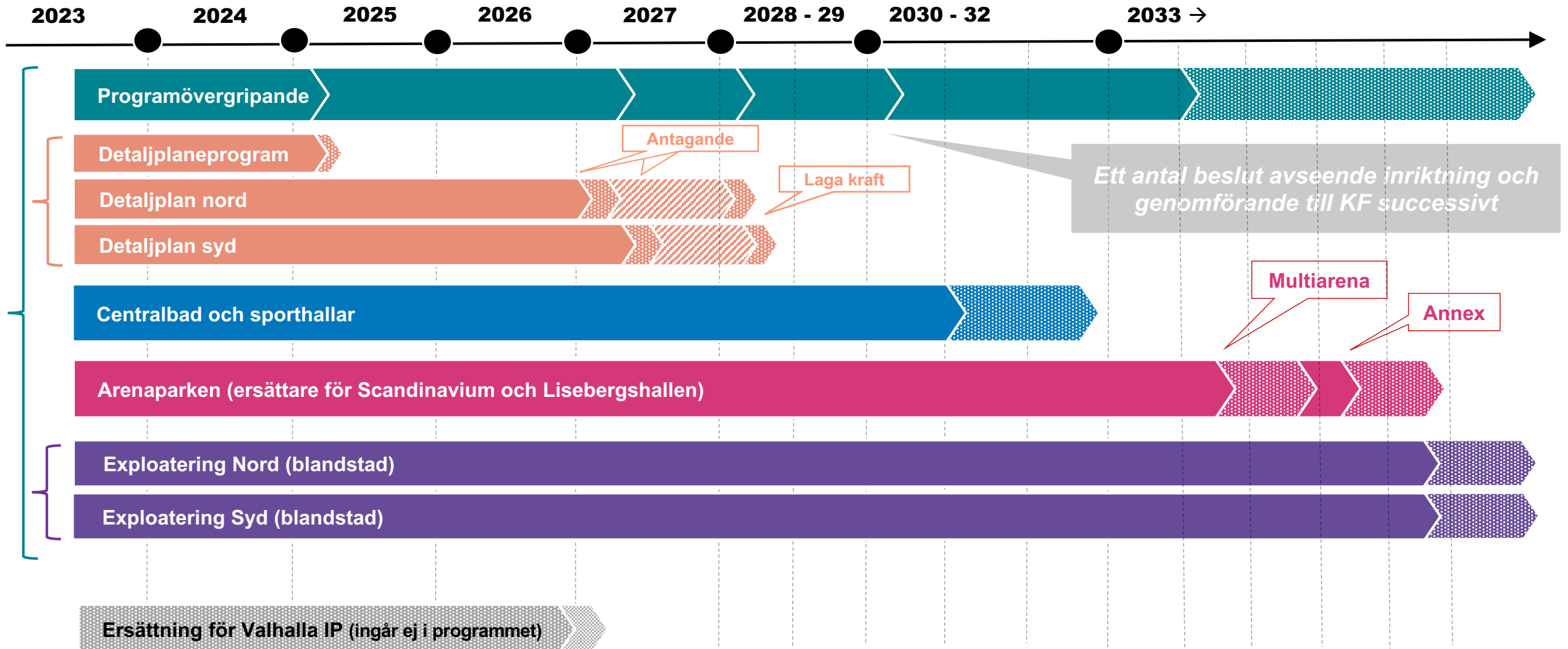
UTKAST 2024-07-05



Program Tidplan, januari 2024

Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet

Övergripande bastidplan*



Förutsättningar och förklaringar

- Osäkerhet i tidplan (konfidensgrad):
 - t.o.m. Q1 2025: +/- 1 månad
 - Q2 2025 – Q2 2027 +/- 3 månader
 - Q3 2027 – färdigställande +/- 1-2 år
- Prognosen förutsätter att inget oförutsett av betydande grad inträffar
- Prognosen förutsätter att inga större förändringar av innehåll beslutas
- Mönstrade delar av pilarna i tidplanen (ex. ) rör risk för fördröjningar i tidplanen som följd av överklagande eller andra osäkerheter i bedömningar.

Övergripande tidplan - beroenden

Tidplanen för hela detta program är oerhört omfattande men här beskriver vi en övergripande tidplan för de viktigaste delarna som bygger på följande steg.

- Inriktningsbeslut för centralbad, arenapark och exploatering syd respektive nord, KF Q1 2025 (osäkerhet +/- 1 mån)
- Tillfälliga 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 demonteras och rivas
- Ny multiarena kan stå färdigt Q3 2034 (osäkerhet +/- 1-2 år)
 - Scandinavium kan därefter demonteras och 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.