

**Beslutsunderlag**

Styrelsen 2024-11-25

Diarienummer GOT-2023-00129

Handläggare: Marita Kärnstrand, Chef Ekonomi &amp; VS

Telefon: 031 – 368 44 30

E-post: marita.karnstrand@gotevent.se

## Underlag till inriktningsbeslut för fortsatt arbete inom programmet för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet.

### Förslag till beslut

i styrelsen för Got Event AB

1. Styrelsen godkänner för egen del och ställer sig bakom rapportering, behovsbeskrivning och resultatprognos som underlag och förslag till fortsatt planeringsinriktning avseende nya arenafunktioner 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.
3. Förklara ärendet omedelbart justerat för översändande till Göteborg & Co.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2022-04-28 om att ge kommunstyrelsen i uppdrag att fortsätta planeringen för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet i samverkan med flertalet nämnder och styrelser inom Staden. Vägvalsbeslutet 2023-06-08 förtydligade inriktningen i uppdraget ytterligare. Det politiska uppdraget innebär att förstärka evenemangsområdets kapacitet med en ny multiarena och Annex placerad på Valhallabadets tomt, ett nytt centralbad samt utveckla området till blandstad.

I vägvalsbeslutet konstaterades att ett antal investeringsbeslut kommer att behöva fattas kopplat till programmets innehåll. Utgångspunkten är att beslut fattas först i de nämnder och styrelser som kommer att bära investeringar, därefter fattas beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Utgångspunkten är att investeringsbeslut i första steget fattas i form av inriktningsbeslut av respektive nämnd och styrelse, som sedan etablerar inriktningen för fortsatt arbete.

I bilaga 1-4 finns Got Events underlag och förslag till fortsatt planeringsinriktning avseende nya arenafunktioner inom evenemangsområdet.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Direkt intäkter och kostnader, exklusive kapital- och hyreskostnad, kopplat till evenemang på den nya arenan respektive Annexet bedöms ge ett resultat på ca 50 - 70 mnkr årligen. Inkluderas kapital- och hyreskostnad pekar resultatprognosen på ett underskott på 300-340 mnkr årligen. I detta underskott utgör hyreskostnaden till fastighetsägaren den största kostnaden.

Den nya arenaparken påverkar bolagets befintliga ekonomi genom att nuvarande Scandinavium rivs och ersätts av ny multiarena, Valhallabadet, Valhalla Sport och Valhalla IP utgår, Valhallarinken ersätts med ny ishall och Annexet tillkommer. Got Event erhåller idag koncernbidrag för att drifva dessa arenor (exkl. Annexet). När den nya arenaparken står klara minskar behovet av koncernbidrag motsvarande dessa arenor (ca 50 mnkr i dagsläget).

Den sammantagna ekonomiska effekten av kommande förändringar i arenaparken innebär för Got Events del ett underskott i verksamheten på 250 -290 mnkr då intjäningsförmågan i de nya arenorna inte kommer att täcka hyreskostnaden från fastighetsägaren.

Idag finns ett restvärde i befintliga verksamhetsinvesteringar i arenorna. Hur stort detta restvärde kommer att vara i framtiden är svårt att prognostisera idag.

## Bedömning ur ekologisk dimension

En av flera identifierade trender inom evenemangsbranschen är hållbarhet. Kraven på ett hållbart tänkande i både byggande, drift och verksamhet är högaktuellt redan idag. I framtiden kommer samhällskraven och kraven från arrangörer och besökare bli än högre. Den största hållbarhetsfrågan kommer av naturliga skäl vara klimatpåverkan. Detta påverkar både byggnation, utformning och driftskede. Även jämlikhets- och tillgänglighetsaspekter kommer att få större betydelse. Arenans integrering med stadslivet är också en angelägen fråga. Inom programmet för ny arena och stadsutveckling har ett hållbarhetsprogram tagits fram för hela evenemangsområdet.

## Bedömning ur social dimension

De nya arenorna kommer ge förutsättningar för fler stora internationella evenemang med ett högre besökarantal än idag, vilket är betydelsefullt för destinationen Göteborgs attraktionskraft. Verksamheten i Annexet innebär ett tillskott till destinationen då det i dagsläget inte finns någon arena som inrymmer denna verksamhet.

## Bilagor

1. Rapport, beslutsunderlag - inriktningsbeslut Got Event AB.
2. Behovsbeskrivning för nya inomhusarenor m.m. i kvarteret söder om Valhallagatan, 2022-12-23 rev. 2024-05-22.
3. Underlag till uppdrag att arbeta för förbättrad totalkalkyl och konkretisera ambitionen till en konkurrenskraftig arena i europeiska destinationer av jämförbart invånarantal, 2023-12-22 rev. 2024-01-16.
4. Behovsbeskrivning Ullevis framtida funktionalitet, 2023-11-08.

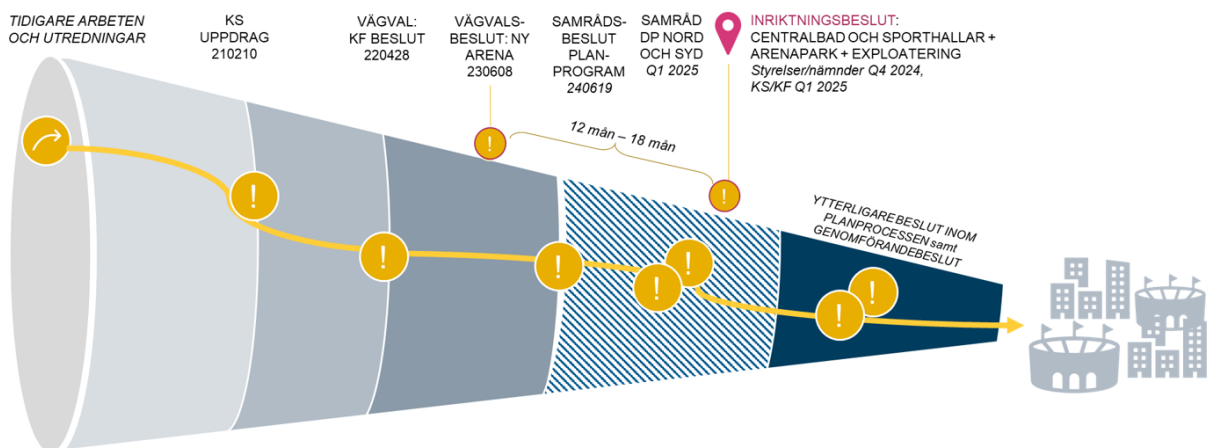
# Inledning

## 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 eftersträva 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 förtydligt 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.

## Ärendet

Got Events underlag till inriktningsbeslut för fortsatt arbete inom programmet för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet beskrivs utförligare i bilagd rapport. Got Events roll inom programmet:

- I egenskap av nuvarande och framtida arenaoperatör definiera och formulera behov och krav med avseende på de framtida multiarenorna i arenakvarteret.
- Belysa hela programmets påverkan på de nya arenornas och på Ullevis funktionalitet.
- Ta fram en resultatprognos som ger underlag till bedömningar av bolagets framtida ekonomi.

Rapporten innehåller en programgemensam del och en unik del för Got Event.

## Beskrivning av ärendet

För att identifiera de framtida behoven för en multiarena har Got Event tagit fram en behovsbeskrivning för arenakvarteret, bilaga 2. Behovsbeskrivningen utgår från fyra branschtrender som identifierats genom omvärldsanalys, intressentsamverkan och internationell expertis. Branschtrenderna är hållbarhet, flexibilitet, omställning, säkerhet och trygghet samt helhetsupplevelse. Trenderna har sedan konkretiserats i ett antal behovsparametrar. Behovsbeskrivningen ligger till grund för fastighetsägaren Higabs förstudiearbete.

I kommunfullmäktiges vägvalsbeslut ingick att göra en bedömning av arenans föreslagna storlek i jämförelse med andra europeiska destinationer. Se bilaga 3.

I Got Events arbete med att belysa hela programmets påverkan på de nya arenorna och Ullevis funktionalitet, betonas att arenorna måste ha tillräckliga externa kringtytor och en inbyggd flexibilitet från början för att kunna bibehålla konkurrenskraft i framtiden. Behovet av kringtytor föreligger också hos de nya tillkommande arenorna och serviceytan

kommer således att samnyttjas av samtliga arenor. Valhallagatans framtida utformning har också betydelse i detta avseende.

Ullevikvarteret ingår inte i förslaget till planprogram, men programmet har stor inverkan på arenans framtida funktionalitet avseende serviceytan som ligger inom programområdet. Got Event har tagit fram en behovsbeskrivning för Ullevi's framtida funktionalitet med avseende på serviceytan, se bilaga 4.

Got Event har tagit fram en resultatprognos för de nya multiarenorna där prognostiserat besökarantal och evenemangsmix utgör ingångsvärden. Prognosen bygger på bedömningar och uppskattningar om framtida affärer. De två nya multiarenorna kommer att generera ett större antal evenemang jämfört med dagsläget, men den största förändringen blir att besökstalet kommer att öka markant. Detta beror på evenemangsmixen med möjlighet till utökat internationellt innehåll och den högre publikkapaciteten.

## **Bolagets bedömning**

Det är viktigt att arenakvarteret som ska byggas kommer att vara konkurrenskraftigt i framtiden och inte bli omodern efter några år. För detta krävs att arenorna har en inbyggd flexibilitet från början och tillräckliga externa ytor i närområdet att tillgå.

Likväl är det viktigt att Ullevi kan fungera fullt ut. Ullevi är bland de publikmässigt största konsertarenorna i Europa och den arena som har störst turistekonomisk betydelse för destinationen Göteborg. En minskning av serviceytan från 18.000 m<sup>2</sup> till 10.000 m<sup>2</sup> är acceptabel under förutsättning att evenemangsverksamheten får rådighet. Minskningen av serviceytan med 8.000 m<sup>2</sup> kan innebära konsekvenser för genomförandet av stora internationella idrottsmästerskap. Konsekvenserna behöver därför fortsatt utredas. En yta på 8.000 m<sup>2</sup> bedöms också behöva tillskapas på annan plats.

Behovet av externa kringytor föreligger också hos de nya tillkommande arenorna och serviceytan kommer således kunna samnyttjas av samtliga arenor.

Evenemangsstaden Göteborg kommer att bli ännu mer attraktiv för arrangörer och besökare när arenakvarteret står klart. Tillsammans med Ullevi och de nya multiarenorna kommer Göteborg att ha tre centralt belägna arenor i högsta internationella klass som kompletterar varandra, vilket ökar destinationen Göteborgs konkurrenskraft.

Marita Kärnstrand

Lotta Nibell

Chef Ekonomi & Verksamhetsstyrning

VD Got Event AB



# Rapport – beslutsunderlag inriktningsbeslut

Program ”Ny arena och stadsutveckling i  
evenemangsområdet”

2024-11-08

# 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 logistiklösningar 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

<b>1</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>Utgångspunkter och ingångsvärden.....</b>	<b>11</b>
2.1	Styrande dokument .....	11
2.2	Övriga ingångsvärden.....	11
<b>3</b>	<b>Förslag till utveckling av evenemangsområdet.....</b>	<b>14</b>
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 – Got Event .....	27
<b>4</b>	<b>Bilagor.....</b>	<b>35</b>
	Bilaga 1 Ingående komponenter.....	35



# 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 geografien.

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	<p>Genom att skapa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>förutsättningar för fler besökare och bättre besökarupplevelser</li> <li>bättre förutsättningar för arrangörer att välja Göteborg i syfte att skapa ett attraktivare och breddat evenemangsutbud</li> <li>bättre förutsättningar för elitidrott och tävlingsverksamhet</li> <li>integrerade och effektiva logistiklösningar för gods och besökare</li> <li>förutsättningar för att leverera miljö- och klimatsmarta evenemang</li> </ul>
Skapa en attraktiv stadsmiljö för både besökare, boende och verksamma	<p>Genom att skapa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>en upplevelserik, blandad och trygg stadsmiljö lustfylld att gå, mötas och vistas i där evenemangen är en naturlig del</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tydliga och gena stråk inom och till angränsande stadsdelar för att överbrygga barriärer och skapa en sammanhållen stad</li> <li>• effektiva lösningar för hållbar mobilitet som ger fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer tydlig prioritet.</li> <li>• en nära stadsdel med goda boendemiljöer som lockar olika målgrupper att vilja leva och bo i området.</li> <li>• skapa och utveckla det blågröna stråket samt utveckla parkmiljöer och andra gröna kvaliteter, väl integrerade i stadsmiljön som även tillgodoser behov i omgivande stadsdelar</li> <li>• ett väl gestaltat område som blir en modig arkitektonisk förebild i syfte att bidra till stadens attraktivitet och identitet</li> <li>• tillgång till viss samhällsservice inom området som även kan tillgodose visst behov i omgivande stadsdelar</li> </ul>
Bidra till mer välmående göteborgare	<p>Genom att skapa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• goda möjligheter till fysisk aktivitet för allmänheten</li> <li>• goda möjligheter för breddidrott</li> <li>• goda möjligheter till föreningsliv och föreningsidrott</li> <li>• goda förutsättningar för skolidrott</li> <li>• goda möjligheter för rekreation, sociala möten och upplevelser för allmänheten, både boende och besökare</li> </ul>
Bidra till en hållbar ekonomisk utveckling för Göteborg och dess näringsliv	<p>Genom att skapa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fler arbetstillfällen inom besöksnäringen</li> <li>• bredare underlag för handel, restauranger och andra verksamheter</li> <li>• stärka göteborgsregionens näringsliv och företagsklimat genom att locka kompetens och attrahera talang</li> <li>• effektivt samnyttjande av ytor och funktioner genom att integrera arenorna i stadsmiljön</li> <li>• långsiktigt hållbara och energieffektiva lösningar i samband med utbyggnaden av området och uppförandet av anläggningarna, även ur ett drifts- och underhållsperspektiv</li> </ul>

### 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 logistklösning*, gemensam med Svenska Mässan – ”ryggraden”
- *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*.

<p><b>Krav</b></p> <p>Styrning som härrör från beslutspunkter i politiska beslut</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Placera arenan på Valhallabadets tomt.</li> <li>• Möjliggöra en ny arena med annex i anslutning till arenan, söder om Valhallagatan samt tre sporthallar inom programområdet.</li> <li>• Planera för ett centralbad och stadsutveckling norr om Valhallagatan med huvudinriktningen att tre sporthallar integreras med Centralbadet.</li> <li>• Säkerställ framdrift i arbetet kopplat till nytt centralbad och ny arenapark</li> <li>• 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.</li> <li>• Ullevis funktionalitet ska säkerställas samtidigt som möjlig exploatering och stadsutveckling av hela området ska utredas enligt krav och kriterier som helhet. Olika lösningar för Ullevis funktionalitet ska utredas och prövas.</li> <li>• De framtida arenorna ska drivas i kommunal regi.</li> <li>• Eftersträva att finansieringen så långt det är möjligt består av byggrätter, genom att <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Planera för hög övrig exploatering på arenakroppen.</li> </ul> </li> <li>• Ta fram förslag på åtgärder för att omhänderta Valhallabadets kulturhistoriska värden</li> <li>• Utred hur ett eventuellt verksamhetsbortfall kan omhändertas genom andra badanläggningar</li> </ul>
<p><b>Kriterier</b></p> <p>Övriga utgångspunkter utifrån fattade beslut</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>

genom yrkanden och beskrivningar i tidigare programplan

- 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 prövas 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 prövas 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 prövas 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 omkringliggande 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 ”ryggrad” 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.

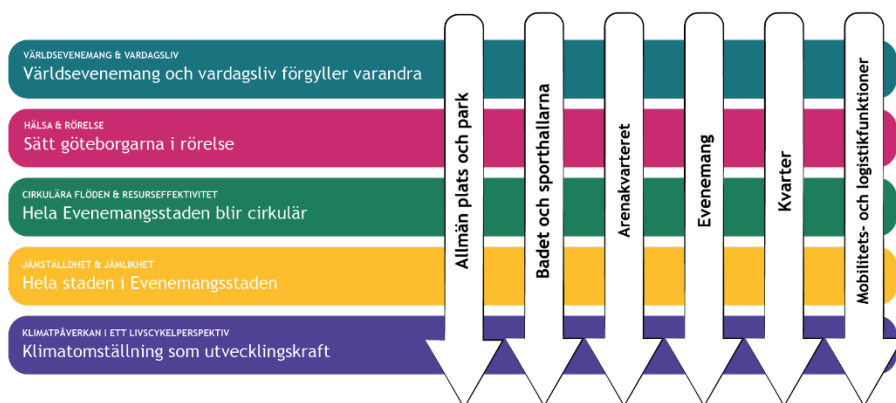
Hållbarhetsmålen indikerar takt och tempo för omställningen som etableras såväl i stadens övergripande styrning som i de mål som etablerats för programmet. Samverkan med andra parter inom staden, regionen samt akademi och näringsliv kommer att fortsätta och tydliggöras framåt.

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



- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 utförning 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 mot 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, friytor 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 m<sup>2</sup>.
- *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 arenafunctionalitet. 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 vistelseytor.

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 välar mot såväl krav och kriterier som effektmål och nyttor. 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 m<sup>2</sup> till 10 000 m<sup>2</sup> med utgångspunkt i att rådigheten för evenemangen, för dessa 10 000 m<sup>2</sup>, 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 ryms 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 ryms 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.

### **3.1.3.3** *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 markupplåtelse. 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.

Exploateringsekonomi 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 byggrättsvolymerna 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 intäktbedömningarna.

#### **3.1.4.3 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 nyttorealiseringsgraden som helhet bedöms väga upp dessa konsekvenser.

De stora byggrättsvolymerna 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

<b>Exploatering (mkr)</b>	
<b>Investering</b>	
Exploateringsinkomster	600 - 850
Kvartersmarksutveckling	160 - 270
Utbyggnad Allmän plats	460 - 740
Risk	80 - 130
<hr/>	
Exploateringsutgifter (avrundat)	700 - 1 200
<hr/>	
<b>Driftkonsekvenser</b>	
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

<b>Centralbad och idrottshallar (mkr)</b>	
<b>Investering</b>	
Centralbad	2 000 – 2 300
Sporthallar	500 – 600
Kommersiella lokaler och kontor	300 - 500
<hr/>	
	2 800 – 3 400
<hr/>	
<b>Driftkonsekvenser</b>	
Fastighetskostnader	200 – 220
Verksamhetskostnader	120 – 150
Verksamhetsintäkter	60 - 80
<hr/>	
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.

#### 3.1.4.4.2 Arena och Annex (inkl Hotell och Kommersiella tillägg)

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

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.

#### 3.1.4.4.3 Arenaoperatör (Got Event)

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

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 exploateringsekonomi 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 exploateringsekonomi 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.

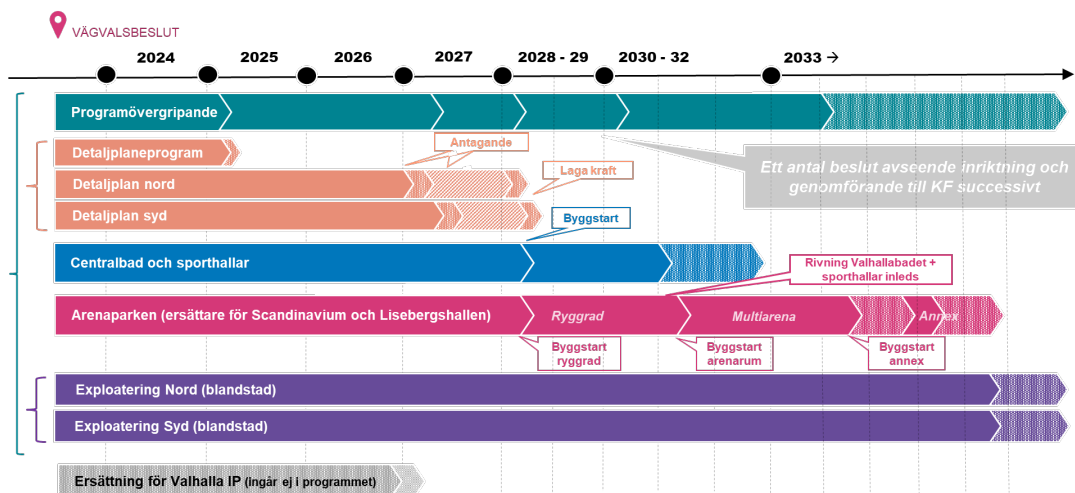
Den sammanlagda beräknade turismekonomiska effekten för dagens arenaområde är ca 2,2 mdkr årligen. Arenaområdet avser då Scandinavium, Ullevi och Gamla Ullevi. Scandinavium står för upp emot 0,8 mdkr av dessa 2,2 mdkr.

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 byggstart 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 – Got Event

Got Events roll i uppdraget är att i egenskap av nuvarande och framtida arenaoperatör definiera och formulera behov och krav med avseende på de framtida multiarenorna i arenakvarteret.

Bolaget ska även belysa hela programmets påverkan på både de nya arenornas och på Ullevi's funktionalitet.

Vidare ska resultatprognos tas fram som ger underlag till bedömningar av koncernsbidragsbehov.

#### 3.2.1.1 Nya inomhusarenor i evenemangsområdet

##### *Behovsbeskrivning två nya inomhusarenor*

Got Event har tagit fram en behovsbeskrivning för arenakvarteret, se bilaga. Rapporten publicerades december 2022 och har reviderats maj 2024.

Behovsbeskrivningen grundas på omvärldsanalys samt intressentsamverkan, där krav från internationella respektive nationella, förbund och arrangörer samt identifierade nyckelintressenters krav och önskemål tas om hand, behandlas och värderas.

När nyckelintressenters behov tillgodoses kommer effektmål och nyttor att realiseras. Metodiken baseras bland annat på dialoger med arrangörer och analyser från internationella konsultgrupperingar inom evenemangsnäringsen.

Fyra effektmål är beslutade och två av dessa har direkt koppling till arenornas utveckling; *Evenemang* och *Tillväxt*.

Effektmålen är specificerade i nyttor som exempelvis:

- 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 fler arbetstillfällen inom besöksnäringen
- skapa bredare underlag för handel, restauranger och andra verksamheter

I behovsbeskrivningen redovisas fyra branschtrender; Hållbarhet – Flexibilitet och omställning – Säkerhet och trygghet – Helhetsupplevelse. Trenderna konkretiseras sedan i ett antal behovsparametrar. Några exempel på parametrar för arenan är:

- |                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| - publikkapacitet läktare | - publikkapacitet arenagolv |
| - publikkomfort           | - fri höjd                  |
| - upphängningslast        | - nedskalning               |
| - logistik                | - hospitality               |



Beskrivningen ligger till grund för fastighetsägaren Higabs förstudiearbete för arenakvarteret. Förstudien beskriver det fysiska projektet i sin helhet - innehåll (ytor och volymer), disposition, samband, investeringsnivå, tider, utbyggnadsordning etc.

### ***Konkurrenskraftig arena i europeiska destinationer av jämförbart invånarantal***

Ett av uppdragen i kommunfullmäktiges vägvalsbeslut juni 2023 är att arbeta för förbättrad total kalkyl och konkretisera ambitionen till en konkurrenskraftig arena i europeiska destinationer av jämförbart invånarantal.

Got Event har därför sammanställt ett faktaunderlag till frågeställningen, se bilaga. Underlaget utgör ett komplement till och fördjupning av behovsbeskrivningen.

Slutsatsen i underlaget är att arenans kapacitetsbedömning om minst 16 000 sittplatser i behovsbeskrivningen kvarstår. Utifrån uppdraget görs tolkningen att arenan med denna dimensionering blir konkurrenskraftig och över tid kommer kunna motsvara behov för såväl arrangörer som publik.

### ***Förstudie arenakvarteret***

Med behovsbeskrivningen som grund har Higab under 2023 och 2024 tagit fram en förstudie för arenakvarteret. Got Event har medverkat i förstudiearbetet.

Förstudien redovisas i separat beslutsärende (Higab).

Got Event ser positivt på det resultat som tagits fram. Förstudien redovisar ett arenakvarter som i stort uppfyller de behov och krav som framställts. Med de lösningar som redovisas i förstudien kommer arenorna i hög grad bidra till att effektmål och nyttor uppfylls, med betoning på effektmålen *Evenemang* och *Tillväxt*.

### ***Summering***

Det är viktigt att de arenor som ska byggas också kan stå sig i den framtida konkurrensen, så att de inte upplevs omoderna efter några år. Arenorna måste ha tillräckliga ytor och en inbyggd flexibilitet från början. Därigenom ges möjlighet att utveckla anläggningarna med tanke på förändrade krav i framtiden, vilket är helt nödvändigt för att kunna bibehålla konkurrenskraften.

Det föreslagna arenakvarteret ger denna möjlighet. En viktig förutsättning för detta är dock att Valhallagatan kan medverka fullt ut som en del av arenaområdet vid evenemangstillfällen; insläppsområde, säkerhetszon, fan zone, festivalområde etc.

### 3.2.1.2 Programområdet

#### *Evenemangsstråket i framtiden*

När arenakvarteret har byggts så kommer Göteborg ha tre arenor i högsta internationella klass centralt belägna i staden och i en geografisk närhet till varandra. Nordens största konsertarena-Ullevi tillsammans med den nya multiarenan (Nordens största inomhusarena) och Annexet kommer göra evenemangsstaden ännu attraktivare för arrangörer och publik. Arenorna kommer att komplettera varandra i evenemangsutbud, men även kunna samverka vid vissa evenemang. Ytor behövs dock även utanför arenorna för att dessa ska kunna vara helt funktionella.

#### *Planprogramförslaget*

Under sommaren 2024 har förslaget på planprogram för området varit ute på samråd. Got Event har yttrat sig särskilt i ärendet. Planprogramförslaget har berört för Got Events del tre viktiga huvuddelar; arenakvarteret, Valhallagatans storlek/ utformning och externa ytor (serviceytor) för de nya multiarenorna och Ullevi's behov.

Balansen mellan arenakvarterets och Valhallagatans storlek är viktig för arenornas funktionalitet. Utformningen av Valhallagatan som kommer hanteras i detaljplaneskedet har också stor betydelse ur denna aspekt.

De nya multiarenorna behöver också närhet till öppna externa ytor för att kunna genomföra evenemang som konserter, Gothenburg Horse Show etc.

I förslaget finns en yta närmast Ullevi reserverad för detta ändamål benämnd serviceyta, se nedan.

#### *Serviceyta och Ullevi's framtida funktionalitet*

Ullevikvarteret ingår inte i förslaget till planprogram, men programmet har stor påverkan på arenans framtida funktionalitet med avseende på serviceytan.

Serviceytan är idag ca 18 000 m<sup>2</sup> och utgörs av den öppna hårdgjorda ytan mellan Levgrensvägen och fotbollsarenan Valhalla IP. Ytan minskas enligt planprogramförslaget till 10 000 m<sup>2</sup> för att möjliggöra annan exploatering.

Got Event har på uppdrag av programmet tagit fram en behovsbeskrivning för Ullevi's framtida funktionalitet med avseende på serviceytan, se bilaga.

I behovsbeskrivningen konstateras att en yta på minst 10 000 m<sup>2</sup> är en förutsättning i den fortsatta processen. En ytterligare förutsättning är också att evenemangsverksamheten har rådighet över ytan.

I planprogrammet föreslås att ytan delvis samnyttjas med skolgård och lokal-gata. Got Event har i samrådsvaret avstyrkt planprogramförslaget i den del som avser samnyttjande med skolgård.

Rådighet över ytan behövs för att genomföra evenemangen, vilket är väsentligt för att arenorna ska vara attraktiva för arrangörer.

## *Summering*

I analysen som framgår av bilaga pekar trenderna inom arenaupplevelse, hållbarhet, säkerhet och kommersiell utveckling på ett behov av större ytor i framtiden.

Got Event är positiva till det förslag som planprogrammet redovisar för arena-kvarteret. Den följer i stort den lösning som tagits fram av Higab i förstudie-skedet. För Valhallagatans del måste dock hänsyn tas till arenornas behov med avseende på storlek och utformning i den fortsatta detaljplaneringen.

Minskningen av serviceytan från 18 000 m<sup>2</sup> till 10 000 m<sup>2</sup> kan innebära konsekvenser för genomförandet av stora evenemang, främst internationella idrottsmästerskap. Konsekvenserna behöver därför fortsatt utredas. En yta på 8 000 m<sup>2</sup> bedöms behöva tillskapas på annan plats.

Den föreslagna minskningen av serviceytan från 18 000 m<sup>2</sup> till 10 000 m<sup>2</sup> är acceptabel med förutsättningen att evenemangsverksamheten får rådighet.

### **3.2.1.3 Resultatprognos – arenadrift två inomhusarenor**

#### *Marknadsbedömning och evenemangskalender*

De två nya multiarenorna kommer att generera ett större antal evenemang jämfört med dagsläget, men den största förändringen blir att besökstalet kommer att öka markant. Detta beror på evenemangsmixen och den högre publikkapaciteten.

Idag har Scandinavium med kapacitet 12 000 sittplatser ca 100 evenemang per år och 600 000 besökare, vilket är genomsnittet de senaste tio åren (exkl. 2020 och 2021).

Den nya multiarenan som ersätter Scandinavium förväntas i genomsnitt generera 100-110 evenemang per år och 1.1 miljon besökare. Arenan med 16 000 sittplatser kommer att ha fler stora evenemang och med den högre kapaciteten innebär det ett betydligt högre årligt besökstal.

Den mindre multiarenan Annexet med 3 500 sittplatser beräknas kunna få 80-90 evenemang och 200 000 besökare per år. De två arenorna tillsammans kommer därmed att generera ett dubbelt så stort besökstal som Scandinavium har idag. Liksom idag utgör ishockey med ett hemmalag en viktig del av evenemangs-utbudet och utgör 30-40% av evenemangen per år i den stora multiarenan. Seriespelet påverkar, liksom idag, generellt sett övriga säljbara dagar och i synnerhet under slutspelsperioden. Den största skillnaden mot idag blir att arenan kommer kunna ta emot konserter med internationella artister, evenemang som inte finns på Scandinavium idag.

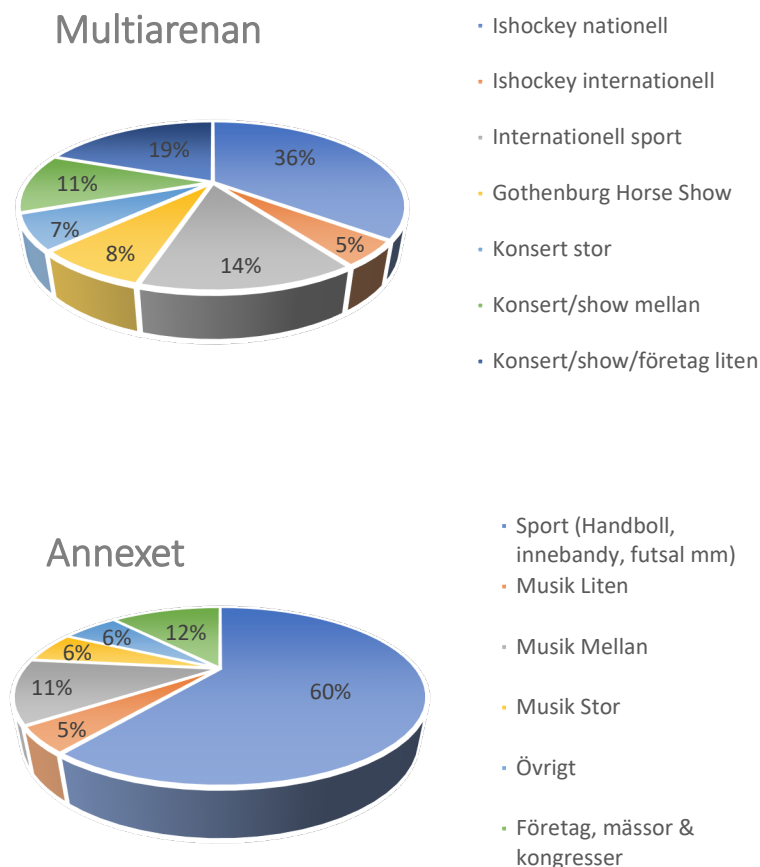
## Resultatprognos – förutsättningar

Resultatprognosen omfattar årliga intäkter och kostnader som är direkt relaterade till evenemangen och driften av de båda arenorna. Prognosen bygger på bedömningar och uppskattningar om framtida affär framtagna av bolaget. Prognosticerat besökstal och evenemangsmix utgör ingångsvärde i bedömning av intäkter och kostnader som redovisas i resultatprognosen. Resultatprognosen redovisas i dagens kostnadsläge (september 2024). Intäkter är redovisade som nettointäkter. Sammanställning över resultatprognosen, se figur 2.

Prognos av framtida affärer bygger på marknadsmässiga bedömningar utifrån förutsättningar som nya arenor skapar med ökad kapacitet och höjd standard. Avstämningar har gjorts med andra arenaoperatörer. En jämförelse med dagens verksamhet är inte rättvisande då ny arena skapar helt andra förutsättningar än de som finns idag. En jämförelse med dagens verksamhet har ändå angivits under respektive rubrik (genomsnitt för evenemangsåret 2022 och 2023).

Evenemangen har delats in i olika segment där antal evenemang och antal besökare har skattats. Evenemangen för den nya multiarenan är indelade i segmenten ishockey (nationell och internationell), internationell sport, Gothenburg Horse Show, konserter (stor, mellan och liten). Segmenten för Annexet är sport (handboll, innebandy, futsal mm), musik (stor, mellan och liten), företagseven, mässor och kongresser samt övrigt, figur 1.

Figur 1, evenemang fördelat per segment



## Resultatprognos

Figur 2, resultatprognos, ny multiarena samt Annex

Resultatprognos, belopp i mnkr	Arenan	Annex	Totalt
<i>Intäkter, netto</i>			
Arenahyra	35-45	5-10	40-55
Mat och dryck	20-30	1-2	21-32
Loger, premium	40-45		40-45
Arenapartners (inklusive exponering)	10-15		10-15
Namn rättighet	10-15	4-8	14-23
<b>summa intäkter</b>	<b>115-150</b>	<b>10-20</b>	<b>125-170</b>
<i>Kostnader</i>			
Drift av arenan	-55 -- -75	-20 -- -25	-75 -- -100
<b>Resultat före kapital- och hyreskostnad</b>	<b>60-75</b>	<b>-10 -- -5</b>	<b>50-70</b>
Kapitalkostnad; verksamhetsanknutna investeringar som ej ingår i byggnation.			-10 -- -20
Hyreskostnad till fastighetsägaren			-340 -- -390
<b>Resultat efter kapital- och hyreskostnad</b>			<b>-300 -- -340</b>
<b>Påverkan på dagens driftnetto pga förändring i arenaparken.</b>			<b>50</b>
<i>Varav hyreskostnad till fastighetsägaren</i>			27
<b>Nettoeffekt</b>			<b>-250-- -290</b>

### Årliga intäkter

#### Arenahyra

Direkt intäkt från evenemangen är arenahyran, d v s den hyra arrangören betalar för att hyra arenan för evenemanget. Volymen baseras på att hyran kan öka, dels på grund av fler evenemang, dels på att en högre hyra per evenemang kan tas ut med ny arena. Intäkt från arenahyra bedöms uppgå till 35-45 mnkr för den nya multiarenan beroende vilka och hur många evenemang som genomförs.

Arenahyra för Annexet bedöms uppgå till 5-10 mnkr. Scandinaviums intäkter från arenahyra uppgår idag till ca 30 mnkr.

#### Mat och dryck

Avgränsning har gjorts till att omfatta försäljning av mat och dryck i samband med evenemang. Prognosen bygger på en bedömning av hur mycket en evenemangsbesökare spendera inom respektive segment. Med kraftigt ökade försäljningsytor som en ny multiarena innebär, bedöms intäkten från mat- och dryck öka markant och uppgå till 20-30 mnkr. Intäkt från mat- och dryck i dagens Scandinavium uppgår till ca 5 mnkr. För Annexet bedöms denna intäkt uppgå till 1-2 mnkr. Antagandet är dock att restaurangerna ska drivas av extern part vilket torde ge intäkter även övrig tid. Hur stor nettointäkt det skulle ge till arenaoperatör och/eller arenaägare kräver fördjupad analys.

### ***Loger och Premium***

Ny arena med större ytor ger helt andra möjligheter till en större affär och därmed ökade intäkter. Prognosen bygger på bedömning av marknadsmässiga förutsättningar och vad detta kan generera i intäkter. Prognosen är att en ny multiarena kan generera 40-45 mnkr i intäkter. Intäkt från loger och premium i dagens Scandinavium uppgår till ca 11 mnkr.

### ***Arenapartners inklusive exponering***

Med intäkter från Arenapartners avses intäkter från försäljningsrätter där leverantörer av mat och dryck till arena betalar för att garanteras exklusivitet och varumärkesexponering. Exponering innebär att företag betalar för att exponeras i eller utanför arenan i samband med evenemang. En ny arena antas ge ökade möjligheter till intäkter från arenapartners samt exponering. Prognosen är att en ny multiarena kan generera 10-15 mnkr i intäkter.

### ***Namn rättigheter***

Namn rättigheter innebär att det finns företag som ser möjlighet att få exponera sig i samband med en arena och väljer att köpa rättigheten att döpa arenan. Intäktsmöjligheter avseende namn rättigheter är svåra att uppskatta. Utifrån marknadsmässig bedömning idag kan namn rättigheten för en ny multiarena uppskattas till 10-15 mnkr och för Annexet till 4-8 mnkr.

### ***Årliga kostnader***

#### ***Driftkostnad för arenorna***

En arena har kostnader som är gemensamma för den totala arenaverksamheten och kostnader som är direkt kopplade till evenemang.

Gemensamma arenakostnader är t e x kostnader för löpande drift, underhåll, energi mm. Bedömningen är att kostnaden för att driva den nya multiarenan uppgår till 55-75 mnkr. Kostnaden för att driva Annexet bedöms till 20-25 mnkr. Kostnad för att driva dagens Scandinavium uppgår till ca 50 mnkr.

För att en nybyggd arena ska bibehålla intäktsnivån och behålla attraktivitet, krävs förnyelseinvesteringar. I resultat kalkylen ingår årliga kostnader för förnyelseinvesteringar motsvarande 8 mnkr för den nya multiarenan och 2 mnkr för Annexet.

#### ***Investering arenaoperatör - kapitalkostnad***

Utöver fastighetsägarens investering för arenakvarteret, som leder till en hyreskostnad (se nedan), så krävs också vissa verksamhetsknutna investeringar i multiarenan och Annexet. Detta är investeringar som Got Event bekostar enligt gällande hyresmodell. Exempel på detta är ishockeysarg, LED-skärmar, mediakub, högtalaranläggning, kameraanläggning, scen och evenemangsgolv. Investeringarna bedöms till totalt 200-250 mnkr. Investeringarna genererar en kapitalkostnad per år på 10-20 mnkr.

### ***Hyreskostnad***

Fastighetsägaren bedömer hyresnivån till 340 - 390 mnkr. I hyreskostnaden inkluderas hyra för multiarenan, Annexet, isrink under Annexet samt 50% av den så kallade Rygggraden.

### ***Summering***

Resultatprognosen bygger på marknadsmässiga bedömningar utifrån förutsättningar som nya arenor skapar med ökad kapacitet. Osäkerhet finns om hur marknaden kommer att utveckla sig i framtiden beroende på omvärldsförändringar, kostnadsutveckling mm.

I resultatprognosen görs bedömningen att den nya multiarenan som ersätter Scandinavium kan generera ett resultat på 50 - 70 mnkr årligen, innan kapital- och hyreskostnad från fastighetsägaren, baserat på prognosticerat besökstal och evenemangsmix. Fler stora evenemang och en högre kapacitet innebär ett betydligt högre årligt besökstal, vilket ökar intäktsmöjligheter främst inom försäljning av mat och dryck, loger och premium.

Verksamhet i annexet är ett tillskott till destinationen Göteborg och för Staden då det i dagsläget inte finns någon arena som inrymmer denna verksamhet. Resultatprognosen för annexet bedöms ge ett underskott på 5 -10 mnkr årligen innan hyreskostnad från fastighetsägaren. Underskottet beror på mer begränsade intäktsmöjligheter i denna arena.

Hyreskostnad från fastighetsägaren bedöms uppgå till 340 - 390 mnkr årligen. I hyreskostnaden ingår inte verksamhetskutna investeringar utan dessa ska utifrån gällande hyresmodell bekostas av Got Event. Dessa investeringar bedöms uppgå till 10-20 mnkr årligen.

Sammantaget kommer de nya arenorna ge förutsättningar för fler stora evenemang med ett mycket högre besökarantal än idag, vilket är betydelsefullt för destinationen Göteborg. Den totala resultatprognosen (för både den nya multiarena och annex) innebär ett underskott på 300 - 340 mnkr då intjäningsförmågan för de nya arenorna inte kommer att täcka kapital- och hyreskostnad från fastighetsägaren.

Den nya arenaparken påverkar bolagets befintliga ekonomi genom att nuvarande Scandinavium rivs och ersätts av ny multiarena, Valhallabadet, Valhalla Sport och Valhalla IP utgår, Valhallarinken ersätts med ny ishall och Annexet tillkommer. Got Event erhåller idag koncernbidrag för att drifva befintliga arenor.

Den sammantagna effekten av kommande förändringar i arenaparken innebär för Got Events del ett minskat behov av koncernbidrag motsvarande ca 50 mnkr årligen. Av dessa 50 mnkr utgör hyreskostnaden till fastighetsägaren 27 mnkr.

Den sammanlagda resultatprognosen, då hänsyn tagits till förändringar i dagens arenapark, innebär ett underskott på 250 – 290 mnkr.

# 4 Bilagor

## Bilaga 1 Ingående komponenter

Område	Ingående komponenter	Komponents-ansvarig
PBL-planer	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planprogram</li><li>• Detaljplan Nord</li><li>• Detaljplan Syd</li></ul>	Stadsbyggnadsförvaltningen
Exploateringsprojekt	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planering Exploatering Syd resp. Nord:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Projektutveckling Norra Kvarteret</li><li>○ Projektutveckling Södra kvarteret</li><li>○ Ansökan om tillstånd</li><li>○ Ekonomisk förstudie inkl. uppdragsrapport</li></ul></li><li>• Projektering och produktion Syd</li><li>• Projektering och produktion Nord</li></ul>	Exploateringsförvaltningen
Centralbad	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planering Centralbadet:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Förstudie bad med sporthallar</li><li>○ Gestaltningförslag</li></ul></li><li>• Förberedelse drift av Centralbad</li><li>• Projektering och produktion Centralbad</li><li>• Projektering och produktion sporthallar</li><li>• Ersättning Valhalla IP</li></ul>	Idrotts- och föreningsförvaltningen
Arenaparken	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planering Arenor:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Behovsbeskrivning Arenakvarteret (Got Event)</li><li>○ Förbättrad total kalkyl och konkurrenskraftig arena utifrån ett europeiskt perspektiv (Got Event)</li><li>○ Förstudie (Higab)</li><li>○ Gestaltningförslag (Higab)</li><li>○ Behovsbeskrivning Ullevis framtida funktionalitet (Got Event)</li></ul></li><li>• Projektering och produktion (Higab)<ul style="list-style-type: none"><li>○ Arena</li><li>○ Annex</li><li>○ ”Blandstad”</li><li>○ Logistiklösningar Svenska Mässan</li></ul></li><li>• Planering drift av Arenor (Got Event)</li><li>• ”Samnyttjande Svenska Mässan”</li></ul>	Higab och Got Event
Gods och logistik	<ul style="list-style-type: none"><li>• Samordning av utredningar kring godstrafik och logistik inom Arenaparken och Svenska Mässan (SBF)</li><li>• Grön godstransportplan (SBF)</li><li>• Godstransporter och logistik till/från planområdet (ExF)</li><li>• Utredning av stadens trafikala förutsättningar (ExF)</li></ul>	Stadsbyggnadsförvaltningen,
Kulturhistoriska värden Valhallabadet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Förslag på omhändertagande av Valhallabadets kulturhistoriska värden</li></ul>	Stadsledningskontoret



**Stadsledningskontoret**

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: [stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se](mailto:stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se)



# **Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet**

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

Göteborg 2022-12-23

GOT EVENT AB

<u>Version</u>	<u>Datum</u>	<u>Beskrivning av ändring</u>
2.0	2023-01-30	kap. 3.7 reviderat
3.0	2024-05-22	- konsekvenser av vägvalsbeslut i KF 2023-06-08 - uppdateringar efter förstudiearbete 2023-2024

# 1. Bakgrund och uppdrag

## 1.1 Bakgrund

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

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

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

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

**Kommunfullmäktige fattade 2023-06-08 ett vägvalsbeslut som bland annat innebär att den nya multiarenan med ett anslutande annex i stället ska placeras på Valhallabadets tomt. Ett nytt centralbad och nya sporthallar, som ska ersätta de befintliga, ska placeras norr om Valhallagatan.**

## 1.2 Uppdrag - behovsbeskrivning

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

Got Event har fått uppdraget att ta fram behovsbeskrivningen.

De anläggningar och funktioner som omfattas av behovsbeskrivningen är:

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

Uppdraget har utförts av en arbetsgrupp med följande deltagare:

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

Uppdraget har bedrivits perioden september-december 2022.

Vissa intervjuer är gjorda sommaren 2022.

**Omarbetning till version 3 är gjord april-maj 2024. Kompletteringar är markerade med rött. Ej gällande formuleringar redovisas överstrukna.**

### 1.3 Effektmål och nyttor

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

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

Se bilaga 1 *Effektmål och nyttor*.

## 2. Metodik

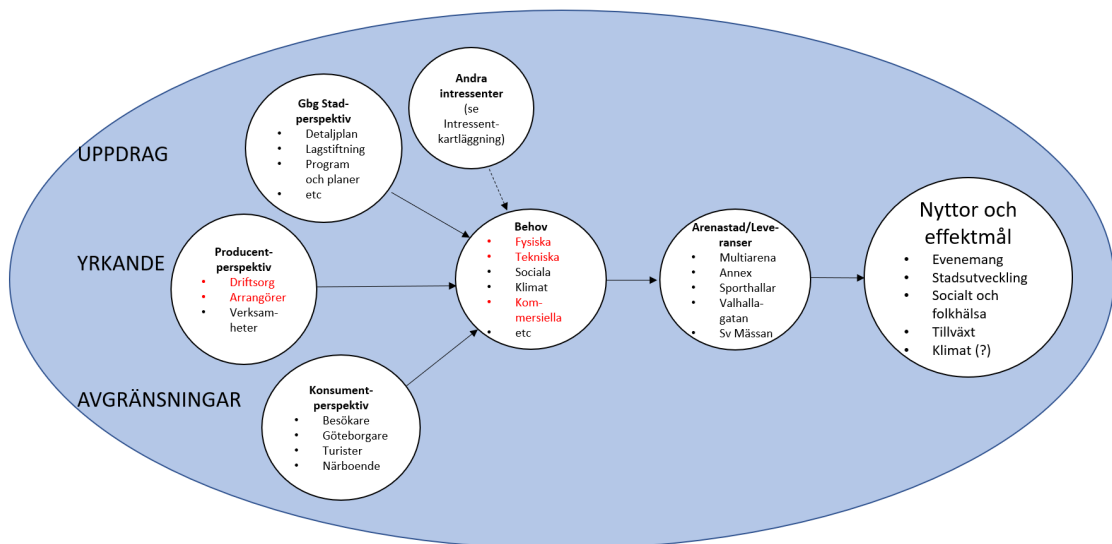
### 2.1 Analysmodell

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

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

Analysmodellen visas nedan.

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



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

## 2.2 Metod

### *Inventering*

Det första steget i arbetet har utgjorts av en inventeringsfas.

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

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

#### *2. Uppdateringar:*

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

#### *3. Intervjuer nyckelintressenter:*

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

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

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

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

#### *5. Dialoger och enkäter:*

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

## *Sammanställning och analys*

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

## *Behovsbeskrivning-resultat*

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

## *Uppföljning*

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

## **2.3 Avgränsning**

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

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

Behovet av blandstad i kvarteret kommer inte att analyseras i uppdraget. Detta utförs senare under förstudieskedet, då kvartersstrukturen börjar klarläggas. ~~Fastighetskontoret ansvarar för denna aktivitet.~~ Förslag ska tas fram på möjlig ytterligare exploatering i arenakvarteret under förutsättning att arenafunktioner inte påverkas negativt.

Ersättningsanläggningar för funktioner som försvinner (t.ex. Valhallarinken) ingår inte i ~~behovsbeskrivningen~~ KF-uppdraget. Ersättning för Valhallarinken kan tillskapas i arenakvarteret om det bidrar positivt till arenornas funktion.

### 3. Resultat - behovsbeskrivning

#### 3.1 Arena

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

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

##### *Hållbarhet*

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

##### *Flexibilitet och omställning*

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

##### *Säkerhet och trygghet*

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

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

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



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

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

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

### **1. Publikkapacitet läktare**

Arenan ska ha en läktarkapacitet på 16.000 sittande personer.

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

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

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

### **2. Publikkapacitet arenagolv**

Arenagolvet ska medge en publikkapacitet på upp till 5.000 personer vid konsert. Hänsyn ska tas till publikkomfort, trygghet, tillgänglighet och utrymningskrav. Plats och försörjning för publikbarer **och toaletter för upp till 3.000 personer** ska finnas **i anslutning till arenagolvet**.

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

### **3. Teleskopläktare**

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

Läktaren ska vara dimensionerad för hoppande ståplatspublik.

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

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

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

#### **5. Komfort läktare**

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

~~För övre publikgradäng bör övervägas bredare gradängdjup.~~

#### **6. Fri höjd över arenagolvet**

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

#### **7. Upphängningslast**

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

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

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

## 8. Logistik – inlast/utlast

Trailers ska kunna lasta i direkt anslutning till arenarummet. ~~Två inlastpunkter vid hörnen på kortsidan där scenen normalt placeras.~~ En huvudinlastningspunkt med plats för 3-4 st trailers i bredd. Golvnivå inlastning ska ~~bör~~ vara densamma som arenagolvet nivå.

Utöver detta bör det finnas ~~en~~ två in/utlastningspunkter med plats för 1-2 trailers som reserv eller som alternativ vid andra scenplaceringar. I mitten eller vid ett hörn på motsatta kortsidan. ~~Plats för 3-4 trailers.~~

## 9. Areateknik och digitalisering

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

Höj- och sänkbar mediakub och eventuellt högtalaranläggning. Mediakub ovanför grid i uppfällt läge om möjligt med hänsyn till takkonstruktion.

*Kan påverka byggnadens totalhöjd*

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

*5G eller senare (6G och uppåt)*

## 10. Arrangörsområde-lokaler

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

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

## 11. Premiumplatser och hospitality

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

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

Restaurang- och barplatser ska matcha denna premiumkapacitet.

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

Logerna ska ha varierade storlekar och klasser samt vara skalbara.

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

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

## 12. Publika kiosker, barer och restauranger

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

Övre publikgradäng ska ha samma servicenivå **vad gäller publika kiosker** som publiken på nedre gradäng.

Det ska finnas **minst två** restauranger/barer/kafeér i gatuplan **som sammanlagt kan servera 500 personer.** Lokalerna ska vända sig inåt mot arenan vid evenemang och utåt mot gatan övriga tider på året. **För arenan i övrigt eftersträvas generellt att tillskapa försäljningsytor som kan nyttjas även icke-evenemangstid.**

## 13. Arenafunktioner icke-evenemangsdagar

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

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

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

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

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

#### **14. Miljömässig hållbarhet**

Det eftersträvas att arenan ~~ska~~ kan vara koldioxidneutral vid drift. All tillgänglig teknik och processer för att åstadkomma detta ska användas i de kombinationer som anses lämpligast.

Exempel kan vara; solceller, gröna tak, inga engångsprodukter, vattenhushållning etc.

*Certifiering bör övervägas*

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

#### **15. Social hållbarhet**

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

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

## 3.2 Annex

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

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

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

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

## ~~3.3 Sporthallar~~

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

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

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

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

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

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

Teknisk försörjning i marken för ovanstående ska finnas.

Separering av supportrar (hockey) ska kunna göras.

Det ska finnas plats för angöring av bussar och shuffles.

### 3.5 Gemensamt

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

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

Samtidigt ska eftersträvas att funktioner kan samnyttjas i kvarteret.

Produktion/drift:

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

Publikt:

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

### 3.6 Ytor utanför kvarteret

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

### 3.7 Svenska Mässan

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

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

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

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

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

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

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

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



## Bilagor

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

# **Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet**

**Underlag till:**

**” Uppdrag att arbeta för förbättrad total kalkyl och konkretisera ambitionen till en konkurrenskraftig arena i europeiska destinationer av jämförbart invånarantal”**

Göteborg 2023-12-22

GOT EVENT AB

<u>Version</u>	<u>Datum</u>	<u>Beskrivning av ändring</u>
2.0	2024-01-16	Förtydligande sid 4 och 12

## Innehåll

1. Bakgrund och uppdrag .....	3
2. Syfte .....	4
3. Metod, definitioner & avgränsningar .....	4
4. Analys.....	6
4.1 Inledning.....	6
4.2 Trender .....	6
4.3 Faktorer för konkurrenskraft .....	8
4.4 Europeiska städer med inomhusarenor.....	10
5. Slutsatser .....	12

## 1. Bakgrund och uppdrag

Den 8 juni 2023 fattade Kommunfullmäktige beslut i ärendet ” Vägvalsbeslut inom planeringen för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet”. Beslutet fattades utifrån yrkande från V, S, M, D och L den 15 maj 2023 och löd:

1. Kommunstyrelsen får fortsatt uppdrag att, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, Higab AB och Got Event AB planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, med placering av arenan på Valhallabadets tomt.
2. Kommunfullmäktiges uppdrag 2022-04-28 § 16 punkt 2 till kommunstyrelsen att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB parallellt utreda en om- och tillbyggnation av Scandinavium, antecknas och förklaras fullgjort och utreds därmed inte vidare.
3. Kommunfullmäktiges uppdrag 2022-04-28 § 16 punkt 1 till kommunstyrelsen att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB beakta utredningen som föreslår en placering av en ny arena på Scandinaviums tomt i det fortsatta arbetet, antecknas och förklaras fullgjort och utreds därmed inte vidare.
4. Kommunstyrelsen och övriga berörda nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för förbättrad total kalkyl och konkretisera ambitionen till en konkurrenskraftig arena i europeiska destinationer av jämförbart invånarantal.
5. Kommunstyrelsen får i uppdrag att ta fram förslag på åtgärder för att omhänderta Valhallabadets kulturhistoriska värden.
6. Idrotts- och föreningsnämnden får i samverkan med Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att omhänderta ersättningsbehovet som rivningen av de tre sporthallarna medför.
7. Kommunstyrelsen samt berörda nämnder och styrelser får i uppdrag att säkerställa framdrift i arbete kopplat till nytt centralbad och ny arenapark.
8. Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att utreda hur ett eventuellt verksamhetsbortfall kan omhändertas genom andra badanläggningar. I utredningen ska även planerade investeringar i kranskommunerna beaktas. Utredningen ska innehålla en tidplan över andra planerade investeringar för områdesbad eller liknande.
9. Kommunstyrelsen och övriga berörda nämnder och styrelser får i uppdrag att planera för hög övrig exploatering på arenakroppen.

I yrkandet beskrevs även följande:

”Göteborg växer och med det behovet av en konkurrenskraftig arena. Inom ett par tre decennier beräknas staden ha nått 800 000 innevånare. Scandinavium skulle då vara 70–80 år gammal, en ny arena behöver därför planeras nu om den ska vara klar till Scandinavium blir uttjänt. Kostnadskalkylen behöver dock förbättras för projektet som helhet. Vi ser en arena som kan mäta sig i attraktionskraft med arenor i storleksmässigt jämförbara destinationer i Europa. Projekt av den här storleken ställer stora krav på höga ambitioner avseende ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet utgående från Göteborgs Stads styrdokument och då särskilt reglementen, ägardirektiv samt miljö- och klimatprogrammet. Planering, byggnation och drift ska därför präglas av höga ambitioner avseende miljö, klimat och ekonomi, särskilt utifrån ett livscykelperspektiv. För att klara det behöver det fortsatta arbetet planera för exempelvis ambitiös användning av återbrukat material, låg energiförbrukning och effektiva logistiklösningar. Klimatkalkyler ska upprättas i syfte att identifiera var potential finns att reducera klimatutsläpp i projektet. 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.

Vi ser att man bör pröva så väl lämplighet som ekonomiska fördelar i att bygga exempelvis kontorsytor, studentbostäder eller andra verksamheter. Vi bygger arenaparken för göteborgarna, men också för de befintliga hyresgäster som nyttjar Scandinavium. Därför behöver det säkerställas att föreningsliv och annan icke vinstdrivande verksamhet som idag har verksamhet där även i en framtida kunna ha det.”

## 2. Syfte

Syftet med detta underlag är att i enlighet med beslutspunkt 4 ge bästa tillgängliga faktaunderlag i relation till frågan ”uppdrag att arbeta för förbättrad total kalkyl och konkretisera ambitionen till en konkurrenskraftig arena i europeiska destinationer av jämförbart invånarantal”.

## 3. Metod, definitioner & avgränsningar

Rapporten är en skrivbordsanalys som genomförts med hjälp av statistik och underlag hämtat från internet, European Arena Association samt tidigare genomförda arenarapporter.

Samverkan har skett med Higab.

Vald metod:

1. Framtagning av ett urval av europeiska städer med invånarantal 200 000–1 300 000, vilka har en inomhusarena med kapacitet från ca 12 000 sittplatser och uppåt.
2. Jämförelse av invånarantal i förhållande till kapacitet
3. Sammanställning och analys
4. Revidering av fastställt av befintlig behovsbeskrivning

I uppdraget anges ett antal parametrar som definieras nedan.

Förbättrad total kalkyl: I detta skede saknas finansiellt underlag för att kunna göra en exakt bedömning. Antagandet är att arenans storlek och publikkapaciteten påverkar byggkostnaden för en arena. Ju större kapacitet en arena har, desto mer utrymme behövs, vilket leder till ökade kostnader på flera sätt: markyta, konstruktion, tekniska system, publikservice med mera. Å andra sidan ger en större kapacitet möjlighet till mer intäkter - biljettförsäljning, mat och dryck, kringsservice, exponering - men också ökad flexibilitet för olika typer av evenemang som Scandinavium inte har idag och därigenom bättre beläggningsgrad. Dessutom ökar möjligheten att få framtida nya former av evenemang. Att balansera kapacitetens storlek med förväntade intäkter och driftskostnader är därför viktigt vid planeringen av en arena. En optimal storlek för en arena varierar utifrån ovanstående faktorerna och lokala förhållanden. Målsättningen bör vara att hitta rätt balans mellan kostnader, intäkter och användningsmöjligheter i relation till kapacitet, lokala marknadsförutsättningar och arenans förväntade livslängd.

Invånarantal; befintliga statistikkällor används för att identifiera europeiska städer i ovan nämnda storleksintervall.

Begreppet *destination* anges också. Enligt Världsturismorganisationen UNWTOs definieras destination på följande vis: *A destination is “a physical space that includes tourism products such as support services and attractions, and tourism resources. It has physical and administrative boundaries defining its management, and images and perceptions defining its market competitiveness. Local destinations incorporate various stakeholders, often including a host community, and can nest and network to form larger destinations. They are the focal point in the delivery of tourism products and the implementation of tourism policy”*. En destinations resultat mäts ofta i antal gästnätter men är ett grovt mått och säger inget om exempelvis destinationens dagsturism, vilket ofta är fallet för en evenemangsbesökare. Destinationers karaktär, lokala kontext och kultur är också svåra att jämföra. I rapporten antas en destination utgöras av en stad som har/eller bygger en inomhusarena som har publikkapacitet på cirka 12 000 sittande, dvs Scandinaviums nuvarande storlek, och uppåt. Den tidigare framtagna behovsbeskrivningen för ny inomhusarena anger en publikkapacitet om 16 000 sittande.

I uppdraget ligger att den nya arenan skall vara ”konkurrenskraftig”. Enligt Svenskt Ekonomilexikon definieras detta som ”ett företags, en bransch eller hela ekonomins förmåga att klara sig i konkurrensen mot andra, verksam på samma nivå”... ”God konkurrenskraft har den som kan erbjuda en vara som inte helt lätt låter sig bytas ut”. Konkurrenskraft kan också definieras utifrån projektets effektmål Tillväxt (”Bidra till en hållbar ekonomisk utveckling för Göteborg och dess näringsliv”) och Evenemang (”Bidra till att stärka Göteborg som en attraktiv och hållbar destination”). Utifrån uppdraget görs tolkningen att arenans konkurrenskraft utgör dess ”förmåga att över tid motsvara behov för såväl arrangörer som publik”.

## Tillväxt



Effektmål	Nyttor
Bidra till en hållbar ekonomisk utveckling för Göteborg och dess näringsliv	a) Skapa fler arbetstillfällen inom besöksnäringen
	b) Skapa bredare underlag för handel, restauranger och andra verksamheter
	c) Stärka göteborgsregionens näringsliv och företagsklimat genom att locka kompetens och attrahera talang
	d) Skapa effektivt samnyttjande av ytor och funktioner genom att integrera arenorna i stadsmiljön
	f) Skapa långsiktigt hållbara och energieffektiva lösningar i samband med utbyggnaden av området och uppförandet av anläggningarna, även ur ett drifts- och underhållsperspektiv.

## Evenemang



Effektmål	Nyttor
Bidra till att stärka Göteborg som en attraktiv och hållbar destination	a) Skapa förutsättningar för fler besökare och bättre besökarupplevelser
	b) Skapa bättre förutsättningar för arrangörer att välja Göteborg i syfte att skapa ett attraktivare och breddat evenemangsutbud
	c) Skapa bättre förutsättningar för elitidrott och tävlingsverksamhet
	d) Skapa integrerade och effektiva logistiklösningar för gods och besökare

Avgränsningar som gjorts med hänsyn till beslutet i Kommunfullmäktige 2023-06-08:

- Ny arena ska placeras på Valhallabadets tomt.
- Samtliga utpekade parter ska arbeta för förbättrad total kalkyl.
- Analysen berör endast Scandinaviums ersättning.

## 4. Analys

### 4.1 Inledning

Evenemang har en förmåga att samla människor till gemensamma upplevelser. Ur det kommer stärkt samhörighet och tillit. Eftersom stora evenemang också lockar tillresande uppstår turistekonomiska effekter, vilka i sin tur ger ökad sysselsättning inom besöksnäringen. Evenemang kan också vara så sammanflätade med platsen där de äger rum att de bidrar till påverka omvärldens bild av staden. Det är också vedertaget att näringslivet ser det bidrag till attraktionskraft som evenemang skapar som ett viktigt medel i att attrahera arbetskraft. På olika sätt bidrar evenemang till en levande och attraktiv stad och en motvikt till den bild som idag inte sällan tecknas av svenska storstäder. Det är mot denna bakgrund som städer och regioner gör investeringar i infrastruktur, organisation och kompetens på evenemangsområdet.

Många städer, där ibland Göteborg, arbetar långsiktigt och systematiskt med evenemang som en viktig del av stadens identitet och tillväxt, både ekonomiskt och kulturellt. Evenemang och arenor är verktyg för att locka människor, företagsetableringar, främja gemenskap och skapa en dynamisk och levande stadsmiljö. Göteborg har en lång och framgångsrik historia som evenemangsstad, där många framsynta investeringar har gjorts i arenor, stråk och annan infrastruktur. Man kan med fog hävda att stadens beslutsfattare i över ett sekel systematiskt har skapat förutsättningar för att Göteborg ska kunna åtnjuta de effekter som stora gemensamma upplevelser kan ge. Jämte Ullevi är Scandinavium en arena som fungerar som lokomotiv för evenemangsstaden Göteborg. Scandinavium har ca 100 evenemang årligen som gästas av drygt 600 000 människor. Ca en tredjedel av antalet evenemang och cirka hälften av besökarna är relaterat till hemmalaget Frölunda HC. Hockeyns spelschema inklusive slutspel ger ramarna för vilka övriga evenemang som är möjliga att genomföra.

### 4.2 Trender

Under denna punkt presenteras ett antal trender inom evenemangsindustrin vilka påverkar framtidens upplevelser och infrastruktur. I samband med att behovsbeskrivningen för "Nya Scandinavium" togs fram anlätades internationell expertis, Oak View Group och Live Nation. Nedan är ett utdrag ur rapporten:

*"As the technical production of concerts has developed with larger and heavier productions, the Scandinavium in its current design has not been able to meet many of the concerts' demands for technical capacity. In addition, over time, the productions have become increasingly expensive, requiring the sale of more tickets to finance the cost of the productions. With the current capacity of the Scandinavium, many concerts have not been profitable enough to be performed at the Scandinavium.*

*As a consequence of the growth in the scale of concert productions, logistics have become an increasingly important factor in tour planning. This applies to increased demands for accessibility to the arena, flexibility and efficient production technology inside the arena, as well as the ability to park tour production trucks and buses close to the arena.*

*Our view is that the events market will continue to grow and develop. Concert productions will become more and more demanding technically - and heavier with video and audio production suspended from the arena roof. Both static and moving load-in/load-out will also increase. One of the trends we see now is that many tours are doing as many or more concerts per tour compared with the past, but many concerts are played in the same venue for several days, so-called residencies. This means that venues with less optimal conditions in terms of capacity (both technical and number of visitors), market coverage and logistics will see fewer concerts in the future.*

*Thus, an increase in seating capacity for the Scandinavium to attract multiple show residencies is a critical factor. We also see that currently there is a greater demand for seated tickets than standing tickets. This may lead to more concerts with seated audiences only and to an increase in the use of retractable seating/bleachers on the floor”.*

Längre fram i rapporten konstateras: *“It has been described in the programme document that you are planning for a capacity of 14,000–16,000. Given that total ticket revenue needs to increase to cover the cost of a concert, we would recommend a capacity of 18,000 to meet future needs.”*

Andra trender som påverkar är att:

#### *Arenaupplevelsen integreras i stadsrummet*

Såväl inom idrott som kultur och musik går trenden mot att upplevelsen börjar utanför arenan, via så kallade fanzones eller festivalområden. Förutom att utvecklingen skapar förutsättningar för den lokala besöksnäringen, bidrar den också till ökad inkludering av lokalbefolkning. Denna utveckling kräver utrymmen och ytor, i synnerhet i närheten av arenan eller i stråken som leder till den.

#### *Hållbarhet*

Kraven på ett hållbart tänkande i både byggande, drift och verksamhet är högaktuellt redan idag. I framtiden kommer samhällskraven och kraven från arrangörer och besökare bli än högre. Den största hållbarhetsfrågan kommer av naturliga skäl vara klimatpåverkan. Även jämlikhets- och tillgänglighetsaspekter kommer att få större betydelse. Synen på evenemang som verktyg för omställning är på frammarsch, vilket inte minst syns i Göteborgs Stads program för Destinationsutveckling. Genom kommunikation kan evenemang vara effektiva kanaler för budskap som påverkar beteenden, exempel finns inom konsumtion, resvanor eller återvinning. Evenemang har en utmaning gällande besökarens resor. Allt fler arrangörer, i samverkan med arena och offentliga instanser, söker påverka besökarens beteenden. Göteborg är idag ledande i denna fråga, med direkt samverkan med brittiska bandet Coldplay under sommaren 2023 som färskt exempel.

#### *Helhetsupplevelsen i fokus*

Evenemangen konkurrerar om publiken med tv-upplevelser, speciellt sportevenemang, vilket kräver fokus på digital teknik som LED-system, ljud-, ljus- och bildsystem, uppkopplingshastighet etc. Med modern teknik strävar arrangörer efter att göra evenemangsupplevelsen så spektakulär och berörande som möjligt. Det gör att produktionen idag är både omfattande och komplicerad. Därtill har den globala efterfrågan på evenemangen drivit fram allt mer tidseffektiv planering. Korta omställningstider mellan evenemang är idag A och O, och en tveklös konkurrensfördel för att få evenemang och ett av de centrala skälen till att Ullevi kunnat skapa sin position.

#### *Säkerhet och trygghet*

Olika händelser i omvärlden t.ex. attentat, pandemi, läktarvåld ökar kraven på säkra och trygga evenemang. Stora publika sammankomster är ett möjligt mål för terrorism och aktivism. I augusti beslutade Säkerhetspolisen om en höjning av terrorhotnivån, vilket har bidragit till ett mer långsiktigt förhållningssätt till samverkan och planering av förhindrande åtgärder. Konkreta exempel är att inkörningsskydd och metalldetektorer behöver installeras. Krav ställs på tillräckliga foajéytor för publik och yttre ytor för flexibilitet, zoner, avstånd etc. Tekniska säkerhetssystem tenderar att bli mer och mer omfattande. Säkerhetsåtgärderna kräver också allt större utrymmen i anslutning till arenan. Lärdomar efter Covid-pandemin 2020–2022 visar på vikten av flexibla stora ytor för publikflöden och möjligheten att sektionera arenan där varje sektion har sin egen publikservice.



### *Flexibilitet och omställning*

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

### *Kommersiell utveckling*

Konsumenter ställer idag högre – och andra krav – på utbud. Ett allt större utbud av upplevelser, varor, mat och dryck förväntas både utanför och på arenan. Konkurrensen om evenemang leder till en snabb utveckling av de kommersiella rättigheterna. Det innebär i korthet att såväl arena som arrangör och andra partners vill skapa förutsättningar för besökarna att trivas, komma tidigare till arenan och stanna längre. Utvecklingen ställer allt större krav på ytor för exponering, restauranger och bekvämligheter eller vad det nu kan tänkas vara som i framtiden blir viktigt för besökaren. Samarbeten med sponsorer blir en allt viktigare del av evenemangen, dels ur ett finansieringshänseende, dels som ett sätt att skapa upplevelseinnehåll för besökaren.

Sammanfattningsvis pekar många trender på behovet av storlek och större ytor i framtiden. Begreppet ”framtida expansionsyta” har blivit ett vedertaget begrepp bland arenor och mässanläggningar och gäller både inre och yttre ytor.

## 4.3 Faktorer för konkurrenskraft

Bedömningen av en arenas konkurrenskraft kan vara komplicerad eftersom många faktorer spelar in, flertalet dessutom ej påverkbara eller möjliga att ta efter, t ex om arenan är belägen i en huvudstad eller ej, central placering eller perifer, näringslivsstruktur, liksom ekonomiska och kulturella faktorer.

Invånarantal kan vara en konkurrensfördel utifrån att det till viss del beskriver arenans marknadsförutsättningar men en arenas faktiska upptagningsområden kan variera stort beroende på vilket innehåll som lyckas genereras och även på avstånd till närmaste konkurrerande arena.

Konkurrens mellan arenor sker främst gällande större mästerskap eller internationella mega-artister. För det senare gäller dock logiken att marknaden, dvs möjligheten för arrangören att sälja biljetter, oftast avgör i kombination med arenans publikkapacitet.

Som nämnts tidigare är publikkapaciteten en viktig faktor för arenans konkurrenskraft om i synnerhet internationella världsartister och världsmästerskap. Det är via publikkapacitet som en arena positionerar sig i arrangörers medvetande, exempelvis marknadsförs Ullevi idag som “Nordens största konsertarena” och Scandinavium var vid tillkomsten 1971 “Europas största inomhusarena”. Publikkapaciteten har också direkt påverkan på ett antal andra faktorer som är viktiga för arenans konkurrenskraft; intäktsmöjligheter, flexibilitet, attraktivitet.

En större arena kan locka fler åskådare och större evenemang, vilket ger högre intäkter både för arrangör och arenaoperatör. Publikkapaciteten är direkt kopplad till ekonomiska intäkter från biljettförsäljning, mat- och dryckesförsäljning, souvenirförsäljning och sponsringsavtal. En arena med hög kapacitet kan potentiellt generera mer intäkter än en mindre arena.

En arena med hög publikkapacitet har möjligheten att vara värd för olika typer av evenemang, inklusive konserter, sportevenemang, mässor och konferenser. Det ökar arenans flexibilitet och gör den mer konkurrenskraftig på den totala evenemangsmarknaden. Som en följd genereras även större positiva turistekonomiska effekter och ökad sysselsättning på destinationen.

Ytterligare aspekter att beakta avseende konkurrenskraft är:

1. **Läge och tillgänglighet:** En arena som ligger nära stadskärnan, med god tillgänglighet och bra kommunikationer, med närhet till infrastruktur såsom hotell, restauranger och kollektivtrafik tenderar att vara mer attraktiv för besökare och arrangörer.
2. **Byggnadstekniska förutsättningar** såsom takhöjd och bärkraft för att klara stora internationella produktioner.
3. **Flexibilitet och anpassningsbarhet:** Arenor som kan anpassa sig till olika evenemangstyper, från sport till konserter och mässor, har en ökad konkurrenskraft eftersom de kan locka till sig en bredare variation av arrangörer och publikskaror.
4. **Faciliteter och teknik:** Moderna faciliteter, bra ljud-, ljus- och bildsystem, flexibilitet för olika evenemangstyper och teknisk infrastruktur ökar en arenas attraktionskraft.
5. **Komfort och upplevelse:** Besökarnas upplevelse är avgörande. Det handlar om komfort, tillgänglighet, säkerhet och tjänster som mat och dryck, merchandise. Detta kan påverka hur väl arenan behåller och lockar nya besökare.
6. **Säkerhet:** Arenans utformning, flexibilitet i inre och yttre kringtytor påverkar arenans förmåga att över tid hantera olika utmaningar.
7. **Hållbarhet:** Arrangörer och publik ställer allt högre krav på hållbarhet. Ett annat perspektiv på hållbarhet är arenans förmåga att vara relevant och attraktiv över tid utan att större kostsamma åtgärder såsom exempelvis utbyggnad behöver vidtas.

Andra konkurrensfördelar utgörs mer av "mjukvara" såsom till exempel:

- **Flexibla avtalsstrukturer.** Arenor med flexibla och attraktiva avtalsstrukturer för arrangörer och artister kan vara mer konkurrenskraftiga eftersom de lockar till sig fler evenemang.
- **Marknadsförings- och marknadspositionering:** Arenor som har en stark marknadsföringsstrategi och kan positionera sig som en attraktiv plats för evenemang genom aktiv marknadsföring har en konkurrensfördel.
- **Publikupplevelse och service:** Att erbjuda en enastående och minnesvärd upplevelse för besökarna genom service, bekvämlighet, mat- och dryckesalternativ och andra extratjänster kan ge en arena en konkurrenskraftig fördel.

Sammanfattningsvis är arenans konkurrenskraft beroende av en kombination av faktorer. Den enskilt viktigaste, vilken även har direkt påverkan på flera andra faktorer, är publikkapacitet.

#### 4.4 Europeiska städer med inomhusarenor

Ett tjugofemtal europeiska städer från 16 länder har studerats. Städernas invånarantal sträcker sig från 244 000 till ca 1,3 miljoner. Tio av städerna är huvudstäder. Samtliga städer har minst en inomhusarena med mer än 11 000 sittplatser. Snittet är 15 084 sittplatser. Den äldsta arenan är från 1933 och en arena är under färdigställande. 16 arenor är byggda på 2000-talet.

I värderingen inkluderas även invigningsår och om arena har ett hemmalag eller ej. Nyare arenor antas ta hänsyn till framtida expansionsbehov medan ett lokalt hemmalag skulle kunna innebära lägre behov av publikkapacitet. Kvoten invånare per arenastol jämförs också.

Nedan sorteras städerna utifrån invånarantal där huvudstäderna Prag och Köpenhamn toppar listan. En jämförelse mellan huvudstäder och övriga visar att arenor i huvudstäder har en snittkapacitet på 14 620 medan övriga har 16 927 stolar i snitt. Det indikerar att städer, som inte är huvudstäder, i större utsträckning använder evenemang och arenor som verktyg för samhällsutveckling och attraktionskraft - ett sedan tidigare känt mönster.

Land	Stad (fetsstil=huvud-sta)	Invånar- storle	Arena (fetsstil = EAA-medlem)	Publikkapacitet (sittande)	Kvot invånare/arena- kapacitet	Invignii	Hemmalag
Tjeckien	Prag	1 357 326	O2 Arena Prague	17 500	78	2004	Sparta Prague Hockey Team (ishockey)
Danmark	Köpenhamn	1 346 606	Royal Arena	13 000	104	2017	
Storbritannien	Birmingham	1 144 919	Utilita Arena (fd Arena Birmingham)	15 800	72	1991	
Sverige	Stockholm	987 661	Avicii Arena	13 500	73	1989	Djurgården (ishockey)
Kroatien	Zagreb	803 900	Arena Zagreb	15 200	53	2008	
Polen	Krakow	770 000	Tauron Arena	15 328	50	2014	
Tyskland	Bremen	682 986	ÖVB Arena Bremen	14 000	49	2004	
Nederländerna	Rotterdam	651 446	Rotterdam Ahoy	16 000	41	1970	
Finland	Helsingfors	648 042	Hartwall Arena	13 500	48	1997	Helsingfors IFK (ishockey)
Norge	Oslo	634 293	Telenor Arena	15 000	42	2009	
Lettland	Riga	632 614	Arena Riga	14 500	44	2006	
Storbritannien	Glasgow	621 020	The SSE Hydro	12 000	52	2013	
Sverige	Göteborg	601 130	Scandinaviu	12 044	50	1971	Frölunda HC (ishockey)
Storbritannien	Sheffield	584 853	FlyDSA Arena	13 500	43	1991	
Storbritannien	Manchester	547 627	Co-op Live Manchester	23 500	23	2024	
Storbritannien	Manchester	547 627	AO Arena Manchester	21 000	26	1995	
Portugal	Lissabon	547 000	Altice Arena	20 000	27	1998	
Irland	Dublin	544 107	3Arena (fd The O2 Dublin)	13 000	42	2008	
Litauen	Vilnius	537 152	Siemens Arena	11 000	49	2004	
Tyskland	Hannover	536 925	TUI Arena Hannover	14 000	38	2000	
Schweiz	Zürich	434 335	Hallenstadion	15 000	29	1939	
Sverige	Malmö	357 377	Malmö Arena	12 600	28	2008	Malmö Red Hawks (ishockey)
Litauen	Kaunas	282 639	Zalgirio Arena	15 500	18	2011	BC Žalgiris Kaunas (basket)
Finland	Tammerfors	244 223	Nokia Arena	13 455	18	2022	Tappare (ishockey), Ilves (ishockey)
Polen	Gliwice	180 000	Pro Zero Arena	17 178	10	2022	

Om en jämförelse görs mellan arenor som har respektive inte har ett hemmalag är skillnaden marginell; 14 014 sittplatser med hemmalag och 15 500 utan. Den största arenan med hemmalag har en kapacitet om 17 500 och den minsta 12 044. Jämförs snittkapaciteten per arenans ålder och decennium syns inte heller några större skillnader;

Arenor byggda efter 2010: 15 708  
Arenor byggda mellan 2000 och 2009: 14 089  
Arenor byggda tidigare: 15 594

Sorteras arenorna utifrån publikkapacitet är de två största arenorna belägna i samma stad; Manchester, vilket är anmärkningsvärt. Den tredje största finns i Lissabon. Sex arenor har kapacitet från 16 000 och uppåt, varav en invigdes redan 1970. Som tabellen visar tillhör arenorna i Skandinavien de publikmässigt sett mindre arenorna.

Land	Stad (fetstil=huvud-sta)	Invänar- storlel	Arena (fetstil = EAA-medlem)	Publikkapacitet (sittande)	Kvot invånare/arena- kapacitet	Invignii	Hemmalag
Storbritannien	Manchester	547 627	Co-op Live Manchester	23 500	23	2024	
Storbritannien	Manchester	547 627	AO Arena Manchester	21 000	26	1995	
Portugal	Lissabon	547 000	Altice Arena	20 000	27	1998	
Tjeckien	Prag	1 357 326	O2 Arena Prague	17 500	78	2004	Sparta Prague Hockey Team (ishockey)
Polen	Gliwice	180 000	Pro Zero Arena	17 178	10	2022	
Nederländerna	Rotterdam	651 446	Rotterdam Ahoy	16 000	41	1970	
Storbritannien	Birmingham	1 144 919	Utilita Arena (fd Arena Birmingham)	15 800	72	1991	
Litauen	Kaunas	282 639	Zalgiris Arena	15 500	18	2011	BC Žalgiris Kaunas (basket)
Polen	Krakow	770 000	Tauron Arena	15 328	50	2014	
Kroatien	Zagreb	803 900	Arena Zagreb	15 200	53	2008	
Norge	Oslo	634 293	Telenor Arena	15 000	42	2009	
Schweiz	Zürich	434 335	Hallenstadion	15 000	29	1939	
Lettland	Riga	632 614	Arena Riga	14 500	44	2006	
Tyskland	Bremen	682 986	ÖVB Arena Bremen	14 000	49	2004	
Tyskland	Hannover	536 925	TUI Arena Hannover	14 000	38	2000	
Sverige	Stockholm	987 661	Avicii Arena	13 500	73	1989	Djurgården (ishockey)
Finland	Helsingfors	648 042	Hartwall Arena	13 500	48	1997	Helsingfors IFK (ishockey)
Storbritannien	Sheffield	584 853	FlyDSA Arena	13 500	43	1991	
Finland	Tammerfors	244 223	Nokia Arena	13 455	18	2022	Tappare (ishockey), Illves (ishockey)
Danmark	Köpenhamn	1 346 606	Royal Arena	13 000	104	2017	
Irland	Dublin	544 107	3Arena (fd The O2 Dublin)	13 000	42	2008	
Sverige	Malmö	357 377	Malmö Arena	12 600	28	2008	Malmö Red Hawks (ishockey)
Sverige	Göteborg	601 130	Scandinavium	12 044	50	1971	Frölunda HC (ishockey)
Storbritannien	Glasgow	621 020	The SSE Hydro	12 000	52	2013	
Litauen	Vilnius	537 152	Siemens Arena	11 000	49	2004	

Kvoten invånare per stol visar en stor spridning från 10 till 104. I Gliwice med 180 000 invånare har arenan en kapacitet på 17 178 sittande åskådare vilket ger en kvot på ca 10, vilket är en stor kapacitet i förhållande till invånarantal. Arenan konkurrerar även med närliggande Krakow men förväntas kunna ta marknadsandelar. Köpenhamn å andra sidan har cirka 1,3 miljoner invånare och en inomhusarena med 13 000 stolar, vilket ger en kvot på 104 och därmed en liten arena i förhållande till invånarantal. Även Manchester med dryga halv miljonen invånare är värt att nämna då de snart har två arenor som tillhör de absolut största i Europa.

Göteborg hamnar på den nedre halvan i listan. Med en estimerad ny arenakapacitet om 16 000 skulle kvoten istället bli 38 utifrån nuvarande invånarantal samt åter 50 om när staden vuxit till 800 000.

Land	Stad (fetstil=huvud-sta)	Invänar- storlel	Arena (fetstil = EAA-medlem)	Publikkapacitet (sittande)	Kvot invånare/arena- kapacitet	Invignii	Hemmalag
Polen	Gliwice	180 000	Pro Zero Arena	17 178	10	2022	
Finland	Tammerfors	244 223	Nokia Arena	13 455	18	2022	Tappare (ishockey), Illves (ishockey)
Litauen	Kaunas	282 639	Zalgiris Arena	15 500	18	2011	BC Žalgiris Kaunas (basket)
Storbritannien	Manchester	547 627	Co-op Live Manchester	23 500	23	2024	
Storbritannien	Manchester	547 627	AO Arena Manchester	21 000	26	1995	
Portugal	Lissabon	547 000	Altice Arena	20 000	27	1998	
Sverige	Malmö	357 377	Malmö Arena	12 600	28	2008	Malmö Red Hawks (ishockey)
Schweiz	Zürich	434 335	Hallenstadion	15 000	29	1939	
Tyskland	Hannover	536 925	TUI Arena Hannover	14 000	38	2000	
Nederländerna	Rotterdam	651 446	Rotterdam Ahoy	16 000	41	1970	
Irland	Dublin	544 107	3Arena (fd The O2 Dublin)	13 000	42	2008	
Norge	Oslo	634 293	Telenor Arena	15 000	42	2009	
Storbritannien	Sheffield	584 853	FlyDSA Arena	13 500	43	1991	
Lettland	Riga	632 614	Arena Riga	14 500	44	2006	
Finland	Helsingfors	648 042	Hartwall Arena	13 500	48	1997	Helsingfors IFK (ishockey)
Tyskland	Bremen	682 986	ÖVB Arena Bremen	14 000	49	2004	
Litauen	Vilnius	537 152	Siemens Arena	11 000	49	2004	
Sverige	Göteborg	601 130	Scandinavium	12 044	50	1971	Frölunda HC (ishockey)
Polen	Krakow	770 000	Tauron Arena	15 328	50	2014	
Storbritannien	Glasgow	621 020	The SSE Hydro	12 000	52	2013	
Kroatien	Zagreb	803 900	Arena Zagreb	15 200	53	2008	
Storbritannien	Birmingham	1 144 919	Utilita Arena (fd Arena Birmingham)	15 800	72	1991	
Sverige	Stockholm	987 661	Avicii Arena	13 500	73	1989	Djurgården (ishockey)
Tjeckien	Prag	1 357 326	O2 Arena Prague	17 500	78	2004	Sparta Prague Hockey Team (ishockey)
Danmark	Köpenhamn	1 346 606	Royal Arena	13 000	104	2017	

## 5. Slutsatser

Som framhålls av internationella arenaoperatören Oak View Group och arrangören Live Nation har arenapaciteten och storleken avgörande betydelse. *“It has been described in the programme document that you are planning for a capacity of 14,000 -16,000. Given that total ticket revenue needs to increase to cover the cost of a concert, we would recommend a capacity of 18,000 to meet future needs.”* Kapaciteten bedöms avgörande då det gäller att positionera arenan för artister och internationella mästerskap. Positionen ”störst i Norden” bör vara målsättningen.

Utifrån ambitionen i Programmet för Destinationsutveckling och Evenemangsstaden Göteborg konstateras också att:

- a) position via arenapacitet är central inom evenemang (jft etableringen av Globen, Hyllie och Friends Arena)
- b) att det är strategin som Göteborg återkommande har använt (Ullevi, 1958; Scandinavium, 1971; Ullevi, 2012)
- c) Göteborgs främsta konkurrensmedel är att vara ”mest central” och ”störst”.

Scandinavium byggdes 1971 och har levererat väl under drygt femtio år. Förväntan på en ny arena torde vara minst densamma. Dessutom konstateras att utvecklingen och kraven från publik och arrangörer ökar allt fortare. För att lyckas utifrån ett hållbarhetsperspektiv och arenans livscykel bör inga kapacitetsmässiga inskränkningar göras. Got Event har utifrån omvärldsanalys och internationella analyser föreslagit en arenapacitet om ca 16 000 sittande. Orsaken till förslaget på en lägre kapacitet än den av Oak View Group och Live Nation föreslagna är att hänsyn tagits till lokal kontext och hemmalagets behov.

Göteborg växer som stad vilket poängteras i beslutsunderlaget från Kommunfullmäktige, 2023-06-08. Förväntan är att Göteborg inom en nära framtid har ca 800 000 invånare. Om Göteborgs invånarantal 1971 (ca 486 000) sätts i relation till framtida invånarantal och en jämförelse görs med arenapacitet, konstateras att den nya inomhusarenan borde ha en kapacitet om ca 19 750 stolar. Bedömningen är dock att det skulle innebära en överkapacitet enligt tidigare resonemang, trots att människor idag, och i framtiden, förväntas konsumera upplevelser i betydligt högre grad än 1971.

Göteborg har idag en arenapacitet om 50 invånare per stol. Malmö har 28, Stockholm 73, Oslo 42, Helsingfors 48 och nybyggda arenan i Tammerfors 18. Med en kapacitet på 16 000 stolar kommer Göteborg vid 800 000 invånare ligga kvar på kvoten 50 invånare per stol.

Kvoten 50 kan tala för en högre publikkapacitet i arenan i förhållande till Göteborgs invånarantal men samtidigt görs bedömningen att arenan kommer vara konkurrenskraftig under överskådlig tid. Göteborg kommer således ha den största arenapaciteten av inomhusarenorna i Norden utan att för den skull riskera att stå med överkapacitet för mindre evenemang och hemmalag.

Slutsatsen är att kapacitetsbedömningen om minst 16 000 sittplatser i den tidigare genomförda behovsbeskrivningen kvarstår. Utifrån uppdraget görs tolkningen att arenan med denna dimensionering blir konkurrenskraftig och över tid kommer kunna motsvara behov för såväl arrangörer som publik.

# **Ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet**

## **Behovsbeskrivning Ullevis framtida funktionalitet**

Göteborg 2023-11-08

GOT EVENT AB

<u>Version</u>	<u>Datum</u>	<u>Beskrivning av ändring</u>
1	2023-11-08	--

## A. Inledning

### Uppdrag - behovsbeskrivning

Göteborgs kommunfullmäktige beslutade 2022-04-28 efter yrkande från en majoritet av partierna att planera för en ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet. Ett programarbete med berörda kommunala förvaltningar och bolag under ledning av stadsledningskontoret har påbörjats för att genomföra ovanstående uppdrag. Här ingår en ny multiarena som ersätter Scandinavium och en ny mindre multiarena, bägge placerade söder om Valhallagatan. I KF-uppdraget ingår även att planera området norr om Valhallagatan med ett nytt centralbad, bostäder, skola m.m. Uppdraget förväntas resultera i nyttor inom effektmålen Evenemang, Tillväxt, Stadsutveckling och Folkhälsa.

Huvudsakliga delen av området norr om Valhallagatan består av Valhalla IP, som sträcker sig från parkeringen vid Valhallagatan i söder till Levgrensvägen i norr. En stor del av Valhalla IP utgörs av serviceytor som betjänar evenemang på Ullevi och Scandinavium.

Området norr om Valhallagatan önskas exploateras med många nya funktioner. En exploatering som görs utan att beakta funktionaliteten för Ullevi kan få betydande negativa konsekvenser för evenemangsverksamheten.

För att ge de rätta förutsättningarna i de skissarbeten som inletts för kommande exploatering och planarbete, ska därför behoven för Ullevis framtida funktionalitet beskrivas. Dessutom ska konsekvenser av förändringar av ytor och placeringar beskrivas.

- Underlag för förstudie avseende lokalisering av funktioner för evenemang.
- Beskriva ytbehov och närhetsbehov för de funktioner som behövs för evenemang.
- Beskriva översiktligt hur några andra konkurrerande anläggningar har löst funktionerna.
- Stresstest – beskrivning av konsekvenser vid förändring av centrala funktioner

Uppdraget har formulerats i programledningsgruppen för arenauppdraget och tilldelats Got Event att genomföra. Denna rapport är resultatet av detta uppdrag.

Uppdraget har bedrivits perioden september-oktober 2023. Medverkande från Got Event har varit:

Henrik Jutbring, evenemangschef,  
Tomas Tejländ, projektledare arenautveckling  
Marcus Viberg, säkerhetschef

Avstämningar har skett med arrangörer i nyckelfrågor kring evenemangsfunktionaliteten.

## **Avgränsning**

Det geografiska området som beskrivs omfattar Ullevikvarteret, Levgrensvägen och området mellan Levgrensvägen och konstgräsplanen på Valhalla IP även benämnd ”Serviceytan”.

Vid stora internationella idrottsmästerskap nyttjas även intilliggande områden såsom Burgårdsparken, Katrinelundsgymnasiet, Bohusgatan och Heden. Även anläggningarna söder om Valhallagatan används vid sådana evenemang. Dessa områden och anläggningar beskrivs inte i rapporten, men ingår som en viktig resurs vid denna typ av evenemang.

Ullevibygggnaden ingår inte i beskrivningen av funktionalitet eftersom anläggningen är själva grundförutsättningen för evenemangsverksamheten.

I beskrivningen av Serviceytan omnämns kopplingen till Scandinaviums funktionalitet. Dessa funktioner måste lösas även för de två framtida multiarenorna. Multiarenornas funktionalitet avseende kringtytor hanteras dock inte i denna beskrivning utan förutsätts ingå i pågående förstudiearbete.

## **Beskrivning av kontext**

Evenemang har en förmåga att samla människor till gemensamma upplevelser. Ur det kommer stärkt samhörighet och tillit. Eftersom stora evenemang också lockar tillresande uppstår turistekonomiska effekter, vilka i sin tur ger ökad sysselsättning inom besöksnäringen. Evenemang kan också vara så sammanflätade med platsen där de äger rum att de bidrar till att påverka omvärldens bild av staden. Det är också vedertaget att näringslivet ser det bidrag till attraktionskraft som evenemang skapar som ett viktigt medel i att attrahera arbetskraft. På olika sätt bidrar evenemang till en levande och attraktiv stad och en motvikt till den bild som idag inte sällan tecknas av svenska storstäder.

Det är mot denna bakgrund som städer och regioner gör investeringar i infrastruktur, organisation och kompetens på evenemangsområdet.

Göteborg har en lång och framgångsrik historia som evenemangsstad, där många framsynta investeringar har gjorts i arenor, stråk och annan infrastruktur. Man kan med fog hävda att stadens beslutsfattare i över ett sekel systematiskt har skapat förutsättningar för att Göteborg ska kunna åtnjuta de effekter som stora gemensamma upplevelser kan ge ett samhälle.

Evenemang och i synnerhet centralt belägna arenor har varit en strategi att utveckla samhället som också har integrerats i andra strategiska satsningar. Både Lisebergs och Svenska Mässans rötter kan spåras till 300-årsjubileet 1923.



På 1950-talet beslutades om byggande av Sveriges allra största arena Ullevi. Sedan dess har fler arenor placerats centralt – Scandinavium (1971) och nya Gamla Ullevi (2009). World of Volvo, som invigs i april 2024, är det senaste i raden av exempel.

De centralt belägna arenorna har inte bara attraherat många stora evenemang till Göteborg. Den centrala belägenheten gör också att en speciell atmosfär uppstår när tusentals evenemangsbesökare rör sig i stadens centrala delar. Göteborgaren kan känna delaktighet även utan biljett till evenemanget och turisten upplever en stad som blommar upp. Göteborg har via sin långsiktighet tillskansat sig en obestridlig konkurrensfördel i kampen om de attraktiva upplevelserna, lika värdefull i framtiden som historiskt.

Trots mångmiljardinvesteringar i arenor i omvärlden har Göteborg, över tid, behållit den eftertraktade positionen som evenemangsstad i såväl turisternas som arrangörernas medvetande. Jämte Camp Nou, Wembley och Stade de France är Ullevi på topplistan över de åtta arenor med störst konsertkapacitet i Europa.

Ur ekonomisk, social och varumärkesmässig synvinkel gör Ullevi-evenemangen viktiga bidrag. Trots ökande konkurrens från storstäder i Skandinavien och norra Europa står sig Ullevi stark – 65 år efter invigningen. Tack vare, i sammanhanget små, reinvesteringar har arenan fortfarande den största konsertkapaciteten i Norden och fortsätter att locka till sig världsartister. Under sommaren 2022 och 2023 stod Ullevievenemang för ca 1,3 miljoner besök och bidrog till en turistekonomisk omsättning på över 3 miljarder. Ett resultat som vida överstiger motsvarande arenor i Norden.

Ullevi har en viktig plats i göteborgarnas hjärtan. Nyligen genomförda undersökningar visar att av stadens arenor är det Ullevi som är den allra mest besökta – 80% har varit där. Konserter på Ullevi är också den typ av evenemang som göteborgarna är allra mest positiva till – 89% är positiva eller mycket positiva och bara 3% är negativa eller mycket negativa. Studien visar att det också är konserter på Ullevi som är vad de allra flesta vill se mer av i framtiden.

Evenemangen har också en koppling till ökade mark- och fastighetsvärden. Det symboliska kapital som Ullevi står för har identifierats av privata intressenter, vilka utgår från bilden av Göteborg som evenemangsstad i sin utveckling och planering av framtida investeringar. Bara under de senaste åren har nyinvesteringar i hotellkapacitet inneburit en ökning men ytterligare 3600 hotellrum.

På senare år har bilden av evenemangsstaden Göteborg utvecklats till att innefatta hållbarhet, vilket bevisas av att destinationen för sjunde gången rankades högst på internationella Destinations Sustainability Index i oktober 2023. Även i detta sammanhang spelar Ullevi en central roll, vilket kan exemplifieras med samarbetet mellan Göteborgs Stad och Coldplay i samband med konserterna i juli 2023.

## Trendanalys

Förutom nämnd konkurrens mellan städer och regioner om de attraktiva upplevelserna ser evenemangsindustrin några andra trender som påverkar framtidens upplevelser.

### *Arenaupplevelsen integreras i stadsrummet*

Såväl inom idrott som kultur och musik går trenden mot att upplevelsen börjar utanför arenan, via så kallade fanzones eller festivalområden. Förutom att utvecklingen skapar förutsättningar för den lokala besöksnäringen, bidrar den också till ökad inkludering av lokalbefolkning. Denna utveckling kräver utrymmen och ytor, i synnerhet i närheten av arenan eller i stråken som leder till den.

### *Hållbarhet*

Synen på evenemang som verktyg för omställning är på frammarsch, vilket inte minst syns i Göteborgs Stads program för Destinationsutveckling. Genom kommunikation kan evenemang vara effektiva kanaler för budskap som påverkar beteenden, exempel finns inom konsumtion, resvanor eller återvinning. Evenemang har en utmaning gällande besökarens resor. Allt fler arrangörer, i samverkan med arena och offentliga instanser, söker påverka besökarens beteenden. Göteborg är idag ledande i denna fråga, med direkt samverkan med brittiska bandet Coldplay under sommaren 2023 som färskt exempel.

### *Upplevelsen i fokus*

Med modern teknik strävar arrangörer efter att göra evenemangsupplevelsen så spektakulär och berörande som möjligt. Det gör att produktionen idag är både omfattande och komplicerad. Därtill har den globala efterfrågan på evenemangen drivit fram allt mer tidseffektiv planering. Korta omställningstider mellan evenemang är idag A och O, och en tveklös konkurrensfördel för att få evenemang och ett av de centrala skälen till att Ullevi kunnat skapa sin position.

### *Säkerhet*

Stora publika sammankomster är ett möjligt mål för terrorism och aktivism. I augusti beslutade Säkerhetspolisen om en höjning av terrorhotnivån, vilket har bidragit till ett mer långsiktigt förhållningssätt till samverkan och planering av förhindrande åtgärder. Konkreta exempel är att inkörningsskydd och metalldetektorer behöver installeras. Säkerhetsåtgärderna kräver allt större utrymmen i anslutning till arenan.

Lärdomar efter Covid-pandemin 2020-2022 visar på vikten av flexibla stora ytor för publikflöden.

### *Kommersiell utveckling*

Konsumenter ställer idag högre – och andra krav – på utbud. Ett allt större utbud av upplevelser, varor, mat och dryck förväntas både utanför och på arenan. Konkurrensen om evenemang leder till en snabb utveckling av de kommersiella rättigheterna. Det innebär i korthet att såväl arena som arrangör och andra partners vill skapa förutsättningar för besökarna att trivas, komma tidigare till arenan och stanna längre. Utvecklingen ställer allt större krav på ytor för exponering, restauranger och bekvämligheter eller vad det nu kan tänkas vara som i framtiden blir viktigt för besökaren.

Samarbeten med sponsorer blir en allt viktigare del av evenemangen, dels ur ett finansieringshänseende, dels som ett sätt att skapa upplevelseinnehåll för besökaren.

Sammanfattningsvis pekar många trender på behovet av större ytor i framtiden. *Framtida expensionsyta* har blivit ett vedertaget begrepp bland arenor och mässanläggningar.

## Analys av evenemangstyper

Uppdraget utgår från de evenemang som Ullevi har kapacitet att få. Utvecklingen på evenemangsområdet går fort, det är svårt att exakt avgöra vilket innehåll som kan bli aktuellt i framtiden. Därför har en genomgripande genomgång av historiska, nutida och framtida evenemang genomförts. I nedanstående översikt ges exempel på vad som idag bedöms som realistiska evenemang utifrån nuvarande förutsättningar med serviceyta 18 000 m<sup>2</sup>.

<b>Möjliga Ullevievenemang – bruttolista</b>			
<i>Kategori</i>	<i>Typ</i>	<i>Preliminär kapacitet</i>	<i>Serviceyta</i>
Musik	Megakonsert	75.000	JA
	Musikfestival	30.000-50.000	JA
Fotboll	Internationella fotbollsmatcher (ex landskamper, UEFA-matcher)	40.000	JA
	Fotbollsmästerskap, ex Dam-EM	40.000	JA
	Supermatch	45.000-50.000	JA
	Women's Cup	40.000	JA
	Allsvenska derbyn	40.000	JA
Friidrott	Friidrottsmästerskap. ex JVM, EM eller VM	40.000	JA
Motorsport	Supercross	40.000	i.u.
	xx		i.u.
	Mästerskap	30.000	JA
	xx	40.000	JA
	xx	30.000	JA
	xx	30.000	JA
	Rally – sprint		i.u.
Ishockey	xx	30.000	i.u.
	xx		i.u.
Vinter	xx	100.000 (evenemangsperiod)	JA
	Nöjeskoncept	5.000	NEJ
Mat	xx	i.u.	i.u.
Hästsport	Mästerskap	30.000	JA
	xx	30.000	JA
Skridsko	xx	40.000	i.u.
Skidskytte	xx	30.000	JA

xx=projekt som ej kan publiceras mht pågående arbete

## **B. Beskrivning av funktionalitet för att möjliggöra framtida evenemang**

Nedan beskrivs olika funktioner och begrepp. Funktionernas proportioner och placering varierar beroende på typ av evenemang.

Ullevis funktionalitet avgörs av hur väl behoven i del olika delarna som helhet kan uppfyllas, dvs en enskild del kan inte exkluderas eller ersättas.

### **B1. Beskrivning av centrala funktioner**

#### **Evenemangsytor (för publik och/eller deltagare)**

Begreppet *Evenemangsytor* avser ytor för:

- Publikytor  
Publikens behov av kommunikations- och vistelseytor före, under och efter evenemanget.
- Insläppsområden  
Ytor för spärrar, fällning, visitering, bågar etc.
- Entréer och insläppsområden för premiumgäster
- Angöring för handikappfordon och premiumgäster
- Publikservice  
Tillfälliga kiosker, restauranger, barer, souvenirförsäljning, effektförvaring, toaletter m.m.
- Scener och videaskärmar  
Vid evenemang med festivalkaraktär eller före/efter huvudevenemanget i arenan.
- Uppvärmningsområde  
Uppvärmningsområde för aktiva vid olika sportevenemang t.ex friidrott, ridsport, motorsport
- Sponsoraktivering
- Övrigt evenemangsbehov t.ex.  
- Samarbete med årligen återkommande evenemang

#### **Ytor för Säkerhet - Utrymning**

Erforderliga friytor för publik att utrymma från arenan ska finnas.

## Ytor för Säkerhet - Zoner

Begreppet *Säkerhet* handlar i grunden om att förebygga och hantera säkerhetsshot vid evenemang på Ullevi. Av den anledningen är fria ytor runt Ullevi en förutsättning att kunna dimensionera säkerhetsarbetet på ett effektivt sätt.

## Ytor för Produktion

- Logistikytor  
Logistik avser
  - arrangörernas transporter till- och från Ullevis innerplan
  - omlastningar av evenemangsmaterial
  - uppställning av arrangörers fordon och andra mobila enheter såsom trailers, bussar, mobilkranar, truckar, liftar, mobilkranar, elkraftverk, m.m.
  - tillfälliga arrangörslokaler
- OB-område  
Outside Broadcasting vid tv-sända sportevenemang
- Ytor för byggnation  
Byggnation avser ytor för uppförande av tillfälliga konstruktioner som ska användas vid evenemang inne på Ullevi eller på evenemangsytan, t ex stallar, tillfälliga läktare

I rubricerat begrepp ingår också ytor för *Scandinaviums behov*; uppställning av trailers, hästransporter och stallar.

## B2. Beskrivning av centrala funktioner i termer av ytor och lokalisering

De ytor som beskrivs i det följande är

- Ullevikvarteret – 27.000 m<sup>2</sup>. (obebyggda tomtytan exkl. förrådsgård vid Mölndalsån)
- Levgrensvägen
- Serviceytan – 18.000 m<sup>2</sup>

I bilaga 4 visas exempel på dimensionerande evenemangstyper i form av planritningar som ett komplement till beskrivningen nedan.

## Evenemangsytor

### Publikytor

Ullevi är från början byggt för 50.000 personer. Redan vid utformningen av kvarteret runt arenan på 1950-talet insåg man behovet av att skapa tillräckliga ytor för publik.

På den tiden utgjordes verksamheten främst av sportevenemang och där innerplan sällan användes för publik.

Efter hand har Ullevis verksamhet utvecklats och i modern tid utgör evenemang med publik på innerplan de vanligast förekommande. Genom ombyggnader så har publikkapaciteten därmed ökat från 50.000 till 75.000 dvs en ökning med 50%.

Kvarterets storlek är dock detsamma, vilket innebär att både Levgrensvägen och Serviceytan behöver användas vid de stora evenemangen för publikflöde och vistelseyta. Framtida behov av publikytor antas generellt att öka som konsekvens av rådande utvecklingstrender.

### **Insläppsområden**

Läktarpublik köar upp vid arenans vanliga publikentréer. För att planpublik ska kunna nå innerplan via de södra portarna erfordras en uppbyggnad av temporära insläppsområden längs med Levgrensvägen. Detta ianspråktar ytor för publikflöden, vilket då ökar trycket på Levgrensvägen och Serviceytan, se ovan *Publikytor*.

### **Entréer och insläppsområden för premiumgäster/VIP**

Entréområden för premiumgäster/VIP sker i anslutning till Ullevis långsidor vid Ullevi Lounge resp. Paradentrén. Framtida behov av Premium/VIP-ytor antas att öka som konsekvens av rådande utvecklingstrender.

### **Angöring för handikappfordon och premiumgäster**

Handikappfordon angör vid Levgrensvägen. Rullstolsburna tar sig sedan själva eller med ledsagare till publikentré.

Premiumgäster/VIP angör vid Skånegatan (alternativt Ullevi Lounge) resp. Paradentrén.

### **Publikservice**

Dagens evenemang erfordrar mycket publikservice som inte inryms i arenabyggnaden. Med dagens publikkapacitet på 75.000 personer så ställer detta högre krav på ytbehov än vad kvarteret ibland kan medge.

Temporära kiosker, restauranger, barer och souvenirförsäljning byggs upp inom Ullevikvarteret vid Skånegatan, Levgrensvägen och södra delen bredvid insläppsområdet till innerplan. (temporära barer byggs även på innerplan). Temporära toaletter för innerplanspublik placeras söder om planinsläppet och ibland även på förrådsgården vid Mölndalsån. Effektförvaring placeras normalt i anslutning till Levgrensvägen.

Det finns en begränsad yta att utnyttja för dessa funktioner då man måste ta hänsyn till utrymningsstråk och publikkomfort/trängsel. Vid vissa konsertevenemang behöver man därför använda delar av Serviceytan för publiktoaletter och kiosker/barer.

Vid festivalevenemang används stora delar av Serviceytan för uppbyggnad av försäljningsområden vid olika spelplatser, se även nedan *Scener och videoskärmar*.

Framtida behov av ytor för publikservice antas generellt att öka som konsekvens av rådande utvecklingstrender.

### **Scener och videaskärmar**

Placering av scener och videaskärmar sker både inom Ullevikvarteret och på Serviceytan beroende på evenemang.

Vid traditionella konsertevenemang sker ofta ”uppvärmning” med artist eller DJ från tillfällig scen och med tillhörande videaskärm. Dessa funktioner kan vara placerade på ytor vid Skånegatan och inom området för planpublik i den södra delen.

I samband med större idrottsevenemang skapas Fan Zones vilka inom ett avgränsat område innehåller mat- och dryckesförsäljning och möjlighet till underhållning enligt ovan. Dessa områden placeras inom Ullevikvarteret och på Serviceytan

Vid evenemang av festivalkaraktär används både Serviceytan och Ullevikvarterets södra del för scenområden/spelplatser.

### **Uppvärmningsområde**

Vid internationella friidrottsidrottsmästerskap (EM och VM) erfordras stora uppvärmningsytor för aktiva. Ytorna är direkt kopplade till evenemanget inne på Ullevi. Hela Serviceytan på 18.000 m<sup>2</sup> används då för detta ändamål.

Även internationella ridsportmästerskap av samma dignitet erfordrar både uppvärmningsytor, träningsytor, stallytor, vet checks mm nära Ullevi och även här används hela Serviceytan.

### **Sponsoraktivering**

Både Ullevikvarteret och Serviceytan används för detta ändamål. Framtida behov av ytor för sponsoraktivering antas att öka som konsekvens av rådande utvecklingstrender.

### **Övrigt evenemangsbehov**

Serviceytan används som del av olika typer av motionslopp.

## **Ytor för Säkerhet - Utrymning**

Vid en utrymningsituation från innerplan på arenan ska det finnas:

- en utrymningsväg med sammanlagd bredd på minst 20 meter mot Skånegatan (Ullevikvarteret och Levgrensvägen används)
- en utrymningsväg med sammanlagd bredd på minst 10 meter mot Gårda och norrut längs GC-bana vid Mölndalsån
- en utrymningsväg med sammanlagd bredd på minst 20 meter genom Serviceytan

Läktarpublik utrymmer via ordinarie publikentréer. När publiken når markplan ska det finnas erforderliga utrymningsbredder inom kvarteret så att publiken tryggt kan lämna arenaområdet. Detta innebär att det finns en begränsning i hur mycket tillfälliga enheter som kan placeras ut i form av försäljningsställen etc. Se även *Evenemangsytor* ovan.

## Ytor för Säkerhet - Zoner

För att förtydliga och förbättra säkerhetsarbetet för såväl intern som extern personal så är en metod att organisera evenemangsområdet i zoner. Syftet är att skapa en tydlig överblick över hela området för samtliga berörda parter samtidigt som varje zon är anpassningsbar efter dess förutsättningar och behov.

Antalet zoner och deras specifika egenskaper följer strukturen enligt myndighetsrekommendation och kan variera beroende på typen av evenemang. Nedan finns ett exempel på en zonindelning. Denna zonindelning kan användas för både på små och stora evenemang på Ullevi. En mer detaljerad beskrivning ges i bilaga 3.

Figur 1 Visar ett exempel på hur en zonindelning på Ullevi kan se ut vid festival





Figur 2 Visar ett exempel på hur en zonindelning på Ullevi kan se ut vid stor konsert



Zoner ger förutsättningar för en tydlig struktur för hur säkerhetsorganisationen ska agera på områden inom och utanför Ullevi vid ett evenemang. Målet är att skapa en evenemangsplats som minimeras från både olyckshändelser och avsiktliga incidenter. Detta bidrar till att skapa en trygg och säker miljö för både publiken och deltagarna.

Framtida behov av ytor för säkerhet antas att öka som konsekvens av rådande utveckling.

## Ytor för Produktion

### Logistikytor

Logistikfunktionens nav för Ullevi är Serviceytan. En del av Ullevikvarteret används dock för vissa funktioner.

### Transporter

Transporter av material till och från Ullevis innerplan sker främst via de södra portarna på byggnaden. In- och utfart sker då via Serviceytan eller direkt från vägnätet (Levgrensvägen). Med material avses exempelvis scener, ljud- och bildproduktion, jordmaterial, skyddstäckning, temporära läktare etc. Vissa transporter kan även ske via norra porten.

För transporter i samband med uppbyggnad och avveckling av konsertevenemang så sker dessa tidsmässigt relativt koncentrerat.

### Omlastningar m.m.

I samband med uppbyggnad av evenemang inne på Ullevi sker på Serviceytan omlastning av material till andra fordon och lastning av material från upplag.

Här sker även uppställning av trailers i väntan på intransport i samband med uppbyggnad och nedmontering av scener och ljus- och bildproduktion.

#### *Uppställning av fordon och andra mobila enheter*

Vid konserter används Serviceytan för uppställning av arrangörers fordon. Närheten till innerplan gör att in- och utlastning kan ske snabbt utan konflikt med annan trafik i området. Det är en viktig faktor för konsertarrangörens logistik att det finns en tillräckligt stor yta nära arenan. Jämför referensobjekt i kap B3.

Fordonen nyttjas även som boende för arrangörens personal.

Antal på Serviceytan vid normalstor konsert:

- trailers (semitrailers) 40–60 st. Vid större konserter kan det dock vara upp mot 80 st.
- bussar 10 st.
- motviktstruckar 10 st
- mobilkranar 2 st

I samband med konserter sker även uppställning av mobila elkraftverk vid Ullevibygnadens norra sida.

#### **OB-område**

I samband med större tv-sända sportevenemang erfordras plats för OB-bussar (semitrailers). I normalfallet används en yta i södra delen av kvarteret där inkopplingspunkter finns. Vid fotbollsmatcher av nationell karaktär ställs normalt upp 1-2 fordon. Vid större sportevenemang kan 5-10 fordon behöva ställas upp.

#### **Ytor för byggnation**

Vid vissa evenemang används Serviceytan som byggområde då man monterar delar till läktarkonstruktioner och scener som ska användas vid evenemang inne på Ullevi eller på evenemangsytan.

#### **Tillfälliga arrangörslokaler**

I samband med evenemang behöver vissa utvändiga ytor tas i anspråk vid Paradentrén för arrangörens artisthospitality, catering etc.

I samband med större internationella friidrottsmästerskap byggs även tillfälliga funktioner som presskonferens, mixed zone etc på andra platser inom Ullevikvarteret.

#### **Scandinaviums behov**

Scandinavium använder idag Serviceytan som uppställningsplats för

- trailers och bussar vid konserter/show, 10–30 st.
- uppställning av hästtransporter och stallar i samband med Gothenburg Horse Show, hela ytan
- funktionärsparkering

Detta behov utvecklas inte ytterligare i denna rapport.

Framtida behov av produktionsytor antas generellt att öka som konsekvens av rådande utvecklingstrender.

### B3. Referensobjekt

Av ovanstående redovisning framgår att internationella idrottsmästerskap och konserter är bland de mest ytkrävande evenemangen.

Här följer ett urval av utomhusarenor i Europa som i modern tid genomfört/genomför stora utomhuskonserter och friidrottsmästerskap och är belägna i eller i anslutning till ett stadsområde.

Stad	Utomhusarena (Stadium)	Evenemangstyp	Publikkapacitet (personer)	Fotavtryck arenaområde (m2)	Varav serviceyta (m2)
Solna	Friends Arena	Konsert	65 000	70 000	23 000
Köpenhamn	Parken	Konsert	50 000	50 000	9 000
Paris	Stade de France	Friidrott	75 000	150 000	20 000
Barcelona	Camp Nou	Konsert	60 000 - 90 000	140 000	20 000
Göteborg	Ullevi	Konsert	75 000	85 000	18 000
		Friidrott	40 000	85 000	18 000

Tabellen visualiseras i bilaga 5 som visar arenaområdenas totala fotavtryck inom streckade linjer. I samma bilder visas skrafferat, inom arenaområdena, serviceytor i form av produktionsyta (logistik) resp. evenemangsyta (uppvärmning) för aktuell evenemangstyp. Ullevis ytor redovisas också som en jämförelse.

Övergripande bedömningar av ytbehov som gjorts fortlöpande med arrangörer, indikerar att en serviceyta motsvarande dagens på 18.000 m2 inte är i överkant. Behoven för framtiden är att allt större ytor behövs för de stora evenemangen, vilket kan kopplas till trendanalysen i rapportens inledning.

### C. Stresstest

I det följande redovisas en så kallad "stresstest" för Serviceytan. Här beskrivs konsekvenserna för Ullevis funktionalitet vid en minskning eller flyttning av Serviceytan. I uppdraget för denna analys ingår att beskriva följande:

- minskning av ytor med 25% respektive 50%
- omlokalisering av ytor 100 meter och 500 meter.

Omlokalisering 1.000 meter är ej analyserat då scenario anses orealistiskt.

I bilaga 6 ges en sammanställning av stresstestet i matrisform.

I sammanställningen används följande begrepp för att beskriva konsekvenser:

- *Ingen påverkan* – förändringen har ingen negativ konsekvens
- *Minskad konkurrenskraft* - arrangörer överväger att välja andra arenor eller svårare att värva stora idrottsmästerskap. Ökad risk för att gå miste om evenemang.
- *Förlorade evenemang* – arrangörer väljer bort Ullevi till förmån för andra arenor eller värvning av stora mästerskap omöjliggörs

## **Förutsättningar**

I stresstestet är serviceytans storlek reducerad till 10.000 m<sup>2</sup>. Denna ytstorlek har tidigare ansetts vara den minsta godtagbara sett ur Ullevi's funktionalitet baserad på vid den tidpunkten gjorda konsekvensbedömningar. Ytstorleken har varit en planeringsförutsättning sedan hösten 2021, men är från början en godtycklig kompromiss för att hantera de programönskemål som finns i KF-uppdraget och inte baserad på de material som framkommer i denna rapport.

Förutsättningarna för stresstestet är därmed följande:

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1. Serviceytans area                 | 10.000 m <sup>2</sup>                                 |
| 2. Serviceytans läge                 | Valhalla IP, området närmast Levgrensvägen ("ovalen") |
| 3. Serviceytans beskaffenhet         | Hårdgjord sammanhängande yta utan fasta hinder        |
| 4. Utrymning från Ullevi's innerplan | 20 breddmeter utrymningsväg söderut tillgodoses       |

## **C1. Beskrivning av konsekvenser vid förändring av centrala funktioner – minskning av ytor**

### **Minskning av ytor med 25%**

Ytan minskar med 2.500 m<sup>2</sup> till 7.500 m<sup>2</sup>.

Generellt sett blir det sämre för publikupplevelsen då trängsel ökar eftersom plats för olika evenemangsfunktioner som toaletter och kiosker minskar.

Plats för festivalområde krymper och därmed attraktiviteten med tanke på minskade ytor för publikservice, scenområde etc.

Ur säkerhetssynpunkt ökar trängsel och därmed risk för personskador.

Större internationella idrottsmästerskap går inte att genomföra. Redan en minskning från 18.000 m<sup>2</sup> till 10.000 m<sup>2</sup> har ökat risken för en svårare värvning av sådana evenemang.

Större konserter går inte att genomföra på grund av platsbrist för uppställning av arrangörsfordon.

Scenariot medför minskad konkurrenskraft för Ullevi och förlorade evenemang.

### **Minskning av ytor med 50%**

Serviceytan minskar med 5.000 m<sup>2</sup> till 5.000 m<sup>2</sup>

Jämfört med 25% minskning blir det ännu sämre för publikupplevelsen då trängsel ökar eftersom plats för olika evenemangsfunktioner minskar som toaletter och kiosker.

Festivaler går inte att genomföra då ytan är alltför liten för att etablera en sådan verksamhet.

Större internationella idrottsmästerskap går inte att genomföra. Redan en minskning från 18.000 m<sup>2</sup> till 10.000 m<sup>2</sup> har ökat risken för en svårare värvning av sådana evenemang.

Inte heller medelstora konserter går att genomföra på grund av platsbrist för uppställning av arrangörsfordon.

Scenariot medför minskad konkurrenskraft för Ullevi och förlorade evenemang.

## **C2. Beskrivning av konsekvenser vid förändring av centrala funktioner – omlokalisering av ytor**

### **Omlokalisering 100 m**

En yta på 10.000 m<sup>2</sup> tillskapas 100 meter från Ullevikvarteret.

Här förutsätts att ytan lokaliseras till Gårda eftersom Burgårdsparken inte anses möjlig att exploatera bland annat för att en plan hårdgjord yta erfordras. Vidare förutsätts att ytan kan kopplas till Ullevikvarteret genom att gator kan stängas av fram till Levgrensvägen. Användning av befintlig eller ny broförbindelse över Mölndalsån förutsätts ingå i omlokaliseringen.

Med dessa förutsättningar givna kan man förenklat säga att evenemangsfunktionaliteten kan bibehållas, men med flera försämringar jämfört med dagsläget. Placeringen på andra sidan Mölndalsån innebär både upplevelsemässigt och praktiskt en barriär mellan Ullevikvarteret och den flyttade ytan. Detta gäller för både publik och arrangör.

En flyttning av ytan kan också antas innebära mer störningar mot omgivande verksamheter vid den nya platsen.

Scenariot medför minskad konkurrenskraft för Ullevi.

### **Omlokalisering 500 m**

På samma sätt som ovan tillskapas 10.000 m<sup>2</sup>, men nu 500 meter från Ullevikvarteret.

Här förutsätts att ytan lokaliseras till Gårda eftersom Burgårdsparken inte anses möjlig att exploatera bland annat för att en plan hårdgjord yta erfordras. Det är väsentligt att ytan ligger ”innanför” trafiklederna. Vidare förutsätts att ytan kan kopplas till Ullevikvarteret genom att gator kan stängas av fram till Levgrensvägen. Användning av befintlig eller ny broförbindelse över Mölndalsån förutsätts ingå omlokaliseringen.

Festivaler går inte att genomföra då ytan ligger för långt bort från Ullevikvarteret.

Större internationella idrottsmästerskap går inte att genomföra då ytan ligger för långt bort från Ullevikvarteret.

Vid konsertevenemang ökar trängsel inom Ullevikvarteret då den inre cirkulationszonen är begränsad till Ullevikvarteret och Levgrensvägen. Risken för personskador ökar.

En flyttning av ytan innebär störningar mot omgivande verksamheter vid den nya platsen i samband med fordonsflyttningar, avstängningar etc.

Scenariot medför minskad konkurrenskraft för Ullevi och förlorade evenemang.

## **D. Slutsatser**

Frågan om funktionalitet för evenemangsarenor avgörs till stor del av möjligheten till ytor för både framtida expansion och logistik, jämför med de nya multiarenorna och Svenska Mässan. I denna rapport redogörs för de trender som driver på utvecklingen. Således handlar denna fråga om de framtida förutsättningarna för Göteborg att bygga vidare på den sedan decennier framgångsrika strategin att erbjuda attraktiva upplevelser av stort format i de centrala delarna.

I Stadens programarbete för arenauppdraget har effektmål tagits fram för fyra delmål där målen *Evenemang* och *Tillväxt* är två av dem. Programmet strävar efter att uppfylla delmålen genom att bland annat uppföra två nya multiarenor med hög funktionalitet. För att åstadkomma detta antas exploateringar kunna ske norr om Valhallagatan som ska bidra till att finansiera arenainvesteringarna. Om exploateringarna medför att ytor som påverkar Ullevis funktionalitet tas i anspråk, kan man med fog påstå att evenemangsverksamheten och tillväxten i Göteborg påverkas negativt och således motverkar själva grundsyftet med investeringen.

Ullevi är enskilt den arena som har störst betydelse för besöksnäringen i Göteborg och Västsverige likväl som för måluppfyllelsen i Göteborgs Stads program för destinationsutveckling. För göteborgarna medger Ullevi en möjlighet att uppleva världsartister och internationella mästerskap på hemmaplan. Upplevelser som annars kanske inte varit inom räckhåll.

För tydlighetens skull bör också poängteras att serviceytan fyller många funktioner och kommer att få väsentlig betydelse även för de nya multiarenorna, även här finns alltså ett beroende som påverkar kommande arenors funktionalitet och programmets effektmål.

Stresstestet i kap C visar att vare sig det handlar om en minskning eller flyttning av serviceytan, så blir konsekvensen att Ullevi tappar evenemang eller förlorar konkurrenskraft vilket på sikt leder till färre evenemang. Bedömningen är att åtgärderna skulle innebära ett allvarligt hot mot arenans funktionalitet och i förlängningen Göteborg som evenemangsstad.

Slutsatserna kan sammanfattas enligt följande:

- Ullevi tillhör i dag en begränsad skara av stora konsertarenor i Europa med kapacitet att ta emot de största evenemangen. Ullevi är enskilt den arena som har störst betydelse för besöksnäringen i Göteborg och Västsverige likväl som för måluppfyllelsen i Göteborgs Stads program för destinationsutveckling. För göteborgarna medger Ullevi en möjlighet att uppleva världsartister och internationella mästerskap på hemmaplan. Upplevelser som annars kanske inte varit inom räckhåll.
- Arenor är fastigheter som förväntas ha lång livslängd och samtidigt kunna hantera idag okända omvärldsfaktorer och nya behov från arrangörer och besökare över tid, dvs ha hög långsiktig flexibilitet. För att flexibilitet ska vara möjligt krävs tillgång till ytor. Jämförelse med andra större utomhusarenor visar att Ullevi inte har större serviceytor än andra arenor. Rådande trender och erfarenheter från pandemin visar att större ytor kommer att behövas i anslutning till arenorna i framtiden.
- Den redan diskuterade minskning av ytan från 18.000 m<sup>2</sup> till 10.000 m<sup>2</sup> får negativa konsekvenser för Ullevis funktionalitet och konkurrenskraft. En inskränkning av serviceytorna begränsar även Ullevis behov av framtida expansionsmöjligheter med till exempel en utökad publikkapacitet eller behov som idag inte kan förutses.
- Den systematiska genomgången av Ullevis funktionalitet i denna rapport leder till samma ståndpunkter som tidigare presenterats av Stadsbyggnadsförvaltningens respektive Exploateringsförvaltningen i Arenauppdragets månadsrapporter. SBF konstaterar att ”allt enligt uppdraget kommer inte att få plats. Prioritering måste göras. Vissa frågor måste lösas utanför området” och EXF ser ”behov av att eventuellt ta bort/minska någon del av innehållet inom programområdet för att klara genomförandet och i stället undersöks möjligheten för dessa funktioner inom närområdet.”

### Bilagor

1. Brandtekniskt utlåtande 2018-08-30
2. Yttrande Räddningstjänsten Storgöteborg 2018-09-05
3. Säkerhet - zonindelning
4. Evenemangstyper
5. Referensobjekt
6. Konsekvensbeskrivning förändring av ytor och omlokalisering
7. Nyttjande serviceytan – kalender (under framtagande)
8. Förteckning bakgrundsmaterial (under framtagande)