



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

1	Inledning	4
1.1	Bakgrund	4
1.2	Om uppdraget.....	5
1.2.1	Det gemensamma politiska uppdraget.....	5
1.2.2	Inriktningsbeslut – omfattning i detta skede	8
1.2.3	Beroenden och avgränsningar	9
2	Utgångspunkter och ingångsvärden.....	11
2.1	Styrande dokument	11
2.2	Övriga ingångsvärden.....	11
3	Förslag till utveckling av evenemangsområdet.....	14
3.1	Samlat förslag för evenemangsområdet	14
3.1.1	Utgångspunkter i planprogrammet.....	14
3.1.2	Omfattning och innehåll	15
3.1.3	Avvägningar och prioriteringar i förhållande till uppdrag, effektmål och nyttor	16
3.1.4	Ekonomiska förutsättningar och konsekvenser	19
3.1.5	Övergripande tidplan för utbyggnad.....	25
3.2	Beskrivning av ingående komponenter och investeringsobjekt	27
3.2.1	Arenaparken – Got Event	27
4	Bilagor.....	35
	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"> förutsättningar för fler besökare och bättre besökarupplevelser bättre förutsättningar för arrangörer att välja Göteborg i syfte att skapa ett attraktivare och breddat evenemangsutbud bättre förutsättningar för elitidrott och tävlingsverksamhet integrerade och effektiva logistiklösningar för gods och besökare förutsättningar för att leverera miljö- och klimatsmarta evenemang
Skapa en attraktiv stadsmiljö för både besökare, boende och verksamma	<p>Genom att skapa:</p> <ul style="list-style-type: none"> en upplevelserik, blandad och trygg stadsmiljö lustfylld att gå, mötas och vistas i där evenemangen är en naturlig del

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

1.2.1.2 Leveranser

Samverkansarbetet ska resultera i ett antal konkreta leveranser:

- *En multiarena* – som ersättning för nuvarande Scandinavium, söder om Valhallagatan
- *Sporthallar* – som ersättning för Valhalla sporthallar, med huvudinriktningen att dessa integreras med Centralbadet, norr om Valhallagatan
- *Ett annex* – som ersättning för tidigare Lisebergshallen, söder om Valhallagatan
- *Ett nytt centralbad* – som ersättning för Valhallabadet, norr om Valhallagatan
- *Stadsutveckling* – inklusive blandstad i form av både *bostäder* och *verksamhetslokaler* samt *utveckling av grönområden*, inom utpekad del av evenemangsområdet, huvudsakligen norr om Valhallagatan

- *Ökad förskolekapacitet* som möjliggörs inom området, och kan ianspråkta vid konstaterat behov
- *En 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>Krav</p> <p>Styrning som härrör från beslutspunkter i politiska beslut</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Utgå ifrån att skapa förutsättningar för en konkurrenskraftig, modern arena, och konkretisera ambitionen till en konkurrenskraftig arena i europeiska destinationer av jämförbart invånarantal, och arbeta för förbättrad total kalkyl • Placera arenan på Valhallabadets tomt. • Möjliggöra en ny arena med annex i anslutning till arenan, söder om Valhallagatan samt tre sporthallar inom programområdet. • Planera för ett centralbad och stadsutveckling norr om Valhallagatan med huvudinriktningen att tre sporthallar integreras med Centralbadet. • Säkerställ framdrift i arbetet kopplat till nytt centralbad och ny arenapark • Samverka med Svenska Mässan för att få en optimal utformning av arenaanläggningen samt samverka med berörda idrottsaktörer samt större och mindre kulturarrangörer rörande arena, annex och sporthallar. • 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. • De framtida arenorna ska drivas i kommunal regi. • Eftersträva att finansieringen så långt det är möjligt består av byggrätter, genom att <ul style="list-style-type: none"> ○ Planera för hög övrig exploatering på arenakroppen. • Ta fram förslag på åtgärder för att omhänderta Valhallabadets kulturhistoriska värden • Utred hur ett eventuellt verksamhetsbortfall kan omhändertas genom andra badanläggningar
<p>Kriterier</p> <p>Övriga utgångspunkter utifrån fattade beslut</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

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 kvartersstad 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

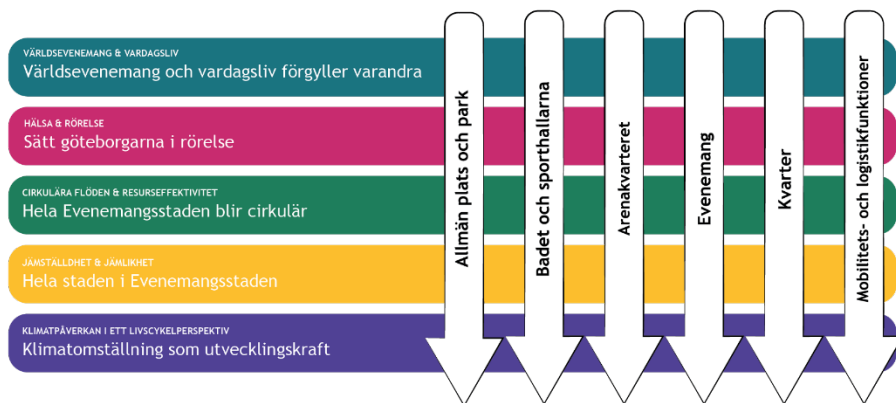
Genom samordningsarbetet har fem mål för hållbar omställning – ”hållbarhetsmål” – tagits fram. Dessa tar utgångspunkt i stadens styrande dokument, däribland miljö- och klimatprogrammet och idrottsprogrammet samt utifrån etablerade effektmål, nyttor, krav och kriterier. De fem hållbarhetsmålen omfattar 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 motton – 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 mott norr och mot öst.

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

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

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

Målsättningen är att skapa en väl sammankopplad stadsdel där evenemang och vardagsliv får bästa möjliga förutsättningar att utvecklas och samverka. Kompletteringar ska ske så att bostäder, service och arbetsplatser blandas. Behov av kommunal service, 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 m².
- *Burgårdsparken* föreslås få utvecklade kvaliteter och förbättrade entréer. En stadsdelslekplats föreslås vid den östra entrén.
- *Burgårdsplatsen* föreslås utvecklas, bland annat för att förstärka evenemangsområdets nyttor.
- *Utveckling av allmän plats*, inkl. å-stråket, sammankopplande stråk och en bro mot Gårda

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

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

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

- Ett nytt stråk mellan Gårda och Burgårdsparken möjliggörs genom Blekestråket, ett nytt parkrum och en ny gång- och cykelbro över Mölndalsån. Stråket får en vidare koppling genom parken ut till Skånegatan. Stråket med den nya bron har i studier visat ge god effekt och är en viktig länk för att koppla samman Gårda med innerstaden.
- Det blågröna stråket vid Mölndalsån utvecklas med separat cykelbana, gångstråk utmed vattnet och 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 m² till 10 000 m² med utgångspunkt i att rådigheten för evenemangen, för dessa 10 000 m², 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.



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

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

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

3.1.4.2 Beräkningsgrunder och utgångspunkter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 lokalteter, 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

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

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

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

3.1.4.4.2 Centralbad och idrottshallar

Centralbad och idrottshallar (mkr)	
Investering	
Centralbad	2 000 – 2 300
Sporthallar	500 – 600
Kommersiella lokaler och kontor	300 - 500
<hr/>	
	2 800 – 3 400
<hr/>	
Driftkonsekvenser	
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)

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

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

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

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

3.1.4.4.3 Arenaoperatör (Got Event)

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

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

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

3.1.4.5 Övriga åtaganden inom kommunkoncernen

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

Lokaler/anläggningar för kommunal service

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

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

Utveckling av stadsmiljön i den befintliga staden

Eventuellt ytterligare bro över Mölndalsån mot Gårda och eventuell utveckling av Burgårdsplatsen för att förstärka kopplingen mellan arenaområdet och den befintliga staden avses att hanteras och får prioriteras inom ramen för den ordinarie investeringsplaneringen inom stadsmiljönämndens ansvarsområde. Investeringar i infrastrukturåtgärder som inte ingår i 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.

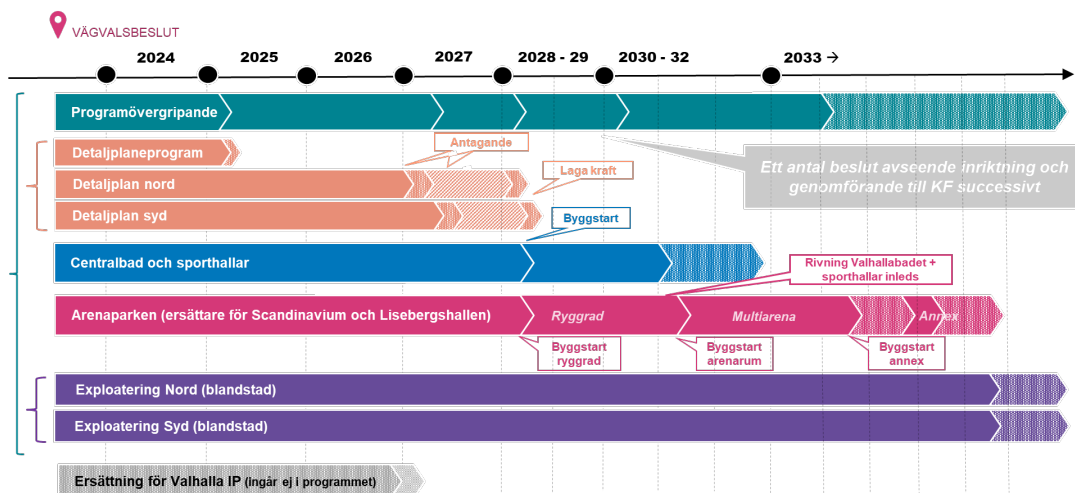
Den sammanlagda beräknade turismekonomiska effekten för dagens arenaområde är ca 2,2 mdkr årligen. Arenaområdet avser då Scandinavium, Ullevi och Gamla Ullevi. Scandinavium står för upp emot 0,8 mdkr av dessa 2,2 mdkr.

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 m² och utgörs av den öppna hårdgjorda ytan mellan Levgrensvägen och fotbollsarenan Valhalla IP. Ytan minskas enligt planprogramförslaget till 10 000 m² 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 m² 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 samrådssvaret 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 m² till 10 000 m² kan innebära konsekvenser för genomförandet av stora evenemang, främst internationella idrottsmästerskap. Konsekvenserna behöver därför fortsatt utredas. En yta på 8 000 m² bedöms behöva tillskapas på annan plats.

Den föreslagna minskningen av serviceytan från 18 000 m² till 10 000 m² 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.

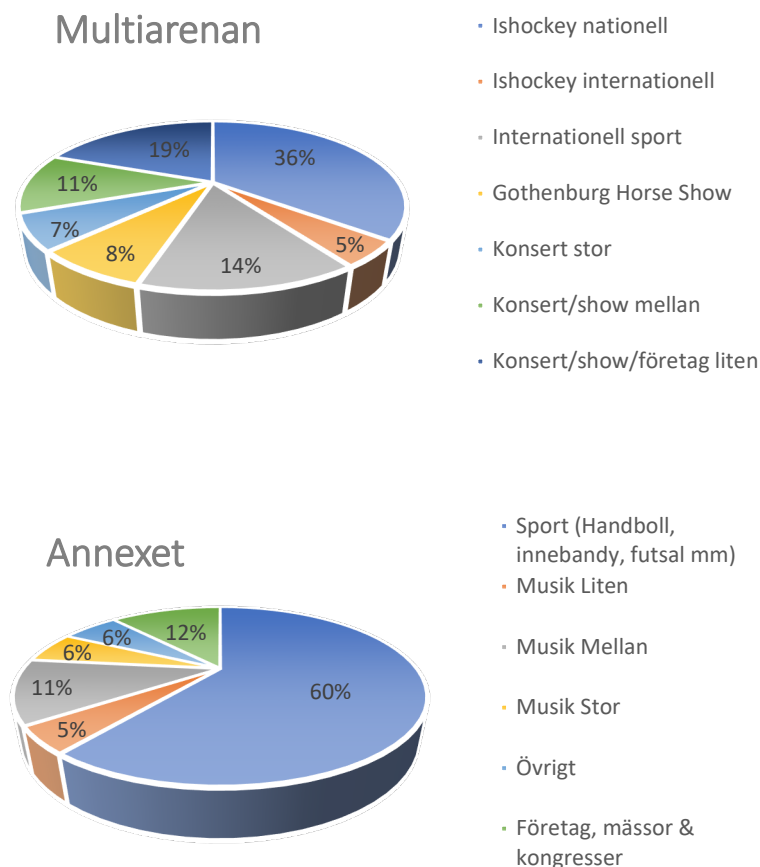
Resultatprognos – förutsättningar

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 evenemangsår 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), företagsevent, 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
summa intäkter	115-150	10-20	125-170
<i>Kostnader</i>			
Drift av arenan	-55 -- -75	-20 -- -25	-75 -- -100
Resultat före kapital- och hyreskostnad	60-75	-10 -- -5	50-70
Kapitalkostnad; verksamhetsanknutna investeringar som ej ingår i byggnation.			-10 -- -20
Hyreskostnad till fastighetsägaren			-340 -- -390
Resultat efter kapital- och hyreskostnad			-300 -- -340
Påverkan på dagens driftnetto pga förändring i arenaparken.			50
<i>Varav hyreskostnad till fastighetsägaren</i>			27
Nettoeffekt			-250-- -290

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

Stadsledningskontoret

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se

