



# Göteborgs Stad

## Stadsledningskontoret

### Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2012-04-13  
Diarienummer 0809/10  
Repronummer 144/12

### Stadsledningsstaben

Avdelningen för stadsutveckling, klimat och miljö  
Mona Jensen, Frank Lund  
Telefon 368 02 12, 368 01 78  
E-post: [fornamn.efternamn@stadshuset.goteborg.se](mailto:fornamn.efternamn@stadshuset.goteborg.se)

## Redovisning av kommunstyrelse uppdrag 2011-12-07 om ny utredning av Rambergsvallen

---

### Förslag till beslut

I kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens uppdrag 2011-12-07 § 751 enligt yrkande om att genomföra en utredning om Rambergsvallen förklaras fullgjort.

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2011-12-07 att hemställa till Idrotts- och Föreningsnämnden, Got Event AB och Higab, att tillsammans med övriga aktörer, genomföra en ny utredning om Rambergsvallen i enlighet med yrkande från S, MP och V.

Utredningen redovisas i bilaga 3.

Nedan sammanfattas svaren på frågorna enligt yrkandet.

*Arenakrav:* Svenska Fotbollsförbundets arenakrav är inte förhandlingsbara och är omöjliga att kompromissa med.

*Prisbilden vid anpassning till högriskmatcher:* Arenans utformning invändigt är oberoende om det är högriskmatch eller inte. Högriskmatcher påverkar främst utformningen utanför arenan. Den samlade bedömningen är därför att prisbilden för arenan endast kan påverkas marginellt beroende av högriskmatcher.

*Standardarenor:* Det finns företag som levererar standardarenor och indikationerna är att priset är lägre än icke standardiserade arenor. Eftersom standardarenor har en enklare utformning är designen av arenan också enkel och inte anpassad till de förhållanden som gäller på platsen. Kraven på en arena i stadsmiljö utifrån ett arkitektperspektiv blir inte tillgodosedda. Bedömningen är att de klarar kraven för allsvenskt spel.

*Etappvis ombyggnad:* En etappvis utbyggnad kan i steg 1 vara att bygga två eller tre läktare för respektive ca 4000 eller 6000 åskådare med alla faciliteter som krävs enligt Svenska fotbollsförbundet 2014 krav. En, respektive två kortsidesläktare kan sen

kompletteras som steg 2 och ev. 3. Prisbilden påverkas av etappvis ombyggnad från 150 mnr till ca 200 mnr.

Initialt är investeringsbehov lägre men på sikt blir det en högre investeringsutgift. Byggkostnaden ökar med index och det tillkommer etablering och startkostnader som i dagsläget är svårbedömda.

*Flytt av verksamheter på Valhalla IP:* En flytt av verksamheten på Valhalla IP, vilket är möjligt, skulle ekonomiskt innebära en årlig besparing på ca 4,6 mnr för Got Event AB. Tillkommande intäkt skulle kunna vara en försäljning av namnrättigheter för Rambergsvallen. Dessa intäkter bedöms uppgå till ca 1 mnr per år.

*Försäljning/arrendeupplåtelse av intilliggande fastigheter/mark:* Ett genomförande av detaljplaner vid Rambergsvallen och Wieselgrensplatsen som möjliggör försäljning/arrendeupplåtelse av fastigheter/mark bedöms som möjlig att genomföra. En uppskattning ger att maximalt cirka 475 tillkommande bostäder kan vara möjliga. Intäkterna beräknas uppgå till cirka 60-80 mkr netto samt årliga intäkter på cirka 1,9 mnr, i form av avgifter för hyresrätter upplåtna med tomträttsavgäld.

*Kostnaden för nödvändig upprustning:* Den bedömda kostnaden för nödvändig upprustning av Rambergsvallen är ca 5-10 % lägre än nybyggnation.

Utredningen beskriver inte orsaken till skillnaderna mellan fastighetskontorets första kalkyl och de numera redovisade kalkylerna. I utredningsunderlaget har detta dock analyserats. Skillnaden består huvudsakligen av andra tekniska lösningar som exempelvis en mera omfattande renovering av befintlig huvudläktare med ca 8 mkr, en hel ny läktare i norr med ca 13 mkr (bl.a. vibrationssäkring), ett ökat behov för installationsupprustning med ca 15 mkr, samt ökat behov av utvändigt markarbete med ca 4 mkr. Till detta kommer en större post för byggherrekostnader med ca 20 mkr samt en post för oförutsett med ca 10 mkr. Därutöver tillkommer indexuppräknning från kostnadsläge 2008-12 med ca 16 mkr.

De "kommersiella" investeringarna i bygget av arenan som bland annat belysningskrav för TV sändningar, vip lokaler, pressläktare är inte särredovisade i utredning. Orsaken är att det är svårt att definiera vad som ska räknas som "kommersiella" investeringar.

#### *Alternativ finansiering, ägande och/eller drift:*

Den finansierings- och driftlösning som bedömts vara mest intressant ser i huvudsak ut enligt följande:

- Ett bolag ägt av en förening, förvärvar Rambergsvallen från Göteborgs Stad. En avstyckning görs av arenan så att den utgör en egen fastighet.
- Föreningen och Göteborgs Stad får en ömsesidig option att överlåta/förvärva aktierna i föreningens bolag fram till en specificerad tidpunkt.
- Bolaget rustar upp den egenägda arenafastigheten. Bolaget hyr ut den ombyggda arenan till Göteborgs Stad för en hyra motsvarande avskrivning och marknadsmässig ränta på investeringskostnaden.
- Göteborgs Stad driver och hyr ut anläggningen till föreningar på samma sätt som före ombyggnationen.

Även om de närmare förutsättningarna måste analyseras ytterligare bedöms förslaget vara genomförbart, även om vederbörlig hänsyn måste tas till såväl de upphandlingsrättsliga som kommunal- och stadsstödsrättsliga reglerna.

### *Friidrott:*

Skolidrotten utnyttjande utgör en stor del av de ca 800 timmar per år som Rambergsvallen används för friidrott, ca 90% av uthyrd tid.

En sammanfattande slutsats av analysen är att det inte behövs någon friidrottsanläggning för att Rambergsvallen byggs om till en fotbollsarena.

Det är huvudsakligen av andra skäl, bland annat att stärka IF Kvilles möjligheter att verka på Hisingen, som motiverar behovet av en ny friidrottsanläggning. Kortsiktigt får den tid som bokas för friidrott och skolidrott på Rambergsvallen flyttas över till andra anläggningar bland annat Nya Ullevi.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ärendet svarar på de frågor som ställt i yrkandet. Ärendet medför ekonomiska konsekvenser först vid ett beslut om nybyggnation eller upprustning av Rambergsvallen. Det finns också ett antal faktorer som kommer att påverka framtida driftkostnaderna så som hyran till klubbarna och användandet av Valhalla IP.

### **Barnperspektivet**

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### **Jämställdhetsperspektivet**

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### **Mångfaldsperspektivet**

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### **Miljöperspektivet**

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### **Omvärldsperspektivet**

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

***Bilaga 1      Protokoll kommunstyrelsen 2011-12-07***

***Bilaga 2      Yrkande (S)(MP)(V)***

***Bilaga 3      Ny utredning om Rambergsvallen***  
Bilagor till utredningen finns tillgängliga i ”KS sammanträdesrum”

## Ärendet

Yrkande från S, MP och V den 2 december 2011.

Kommunstyrelsen beslutade 2011-12-07 att hemställa till Idrotts- och Föreningsnämnden, Got Event AB och Higab, att tillsammans med övriga aktörer, genomföra en ny utredning om Rambergsvallen i enlighet med yrkande från S, MP och V.

## Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2010-10-14 Dnr: 0809/10 att ”Uppdra åt Higab att upprätta en programhandling och förstudie av upprustning av Rambergsvallen till allsvensk standard” och återkomma till kommunstyrelsen för ställningstagande utifrån förstudiens olika alternativ och dess ekonomiska konsekvenser.

Higab har tillsammans med Idrotts- och Föreningsförvaltningen, Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Got Event AB och BK Häcken genomfört en förstudie med olika alternativ för upprustning av Rambergsvallen.

Higab informerade kommunstyrelsen 2011-06-15 om genomförd förstudie gällande Rambergsvallen. Samtidigt informerade Idrotts- och föreningsförvaltningen om lokalisering av ny friidrottsanläggning på Hisingen.

Resultatet från förstudien förordar nybyggnadsalternativet vilket är kostnadseffektivt jämfört med alternativet att bygga om arenan.

En ny arena kan användas till allsvensk fotboll och det skapas en helt igenom modern arena. En matcharena för allsvenskan skulle, förutom BK Häckens matcher, även kunna fungera som en reservarena för lagen som spelar på Gamla Ullevi. Därutöver skulle den kunna fungera som träningsplan under vinter och tidig vår för samtliga elitklubbar, som arena för Svenska Cupen för samtliga elitlag och som arena för de klubbar som idag spelar på Valhalla IP, exempelvis Göteborg FC. Nuvarande skolidrottsverksamhet kan med ändrade förutsättningar vara kvar vilket innebär att ombyggnaden medför både för och nackdelar för skolidrotten. Konstgräset (med markvärme) skapar en bättre nyttandegrad samtidigt som att vissa sportsgrenar till exempel spjutkastning inte går att utföra. Förstudien visar att det inte är möjligt att ha friidrotten kvar i anläggningen.

Nybyggnadsalternativet med arena i befintligt läge, är kostnadsbedömt till ca 230 mkr i kostnadsläge 2014-03 (inkl. ca 20 % kalkylosäkerhet). En arena i befintligt läge kan göras inom befintlig plan med en mindre planavvikelse. Styrgruppen ställer sig bakom förstudiens slutsats och rekommendation med en nybyggd arena i befintligt läge.

## Stadsledningskontoret

Utredningen om Rambergsvallen har beslutats av styrelsen i Higab och Got Event AB samt Idrotts- och föreningsnämnden.

Stadsledningskontoret gör ingen ytterligare analys av de redovisade svaren.

Mona Jensen, Frank Lund

Planeringsledare

Ulf Högberg

Avdelningschef

# Göteborgs Stad

## Kommunstyrelsen

### Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum 2011-12-07

#### § 751, Dnr

#### Yrkande från S, MP och V angående Rambergsvallen

#### Handling

Yrkande från S, MP och V den 2 december 2011.

#### Beslut

Enligt yrkande från S, MP och V:

1. Kommunstyrelsen hemställer till idrotts- och föreningsnämnden, Got Event AB och Higab, att tillsammans med övriga aktörer, genomföra en utredning i enlighet med yrkande från S, MP och V från den 2 december 2011.
2. Higab får uppdrag som sammankallande i gruppen.

---

#### Expedieras

Idrotts- och föreningsnämnden  
Got Event AB  
Higab

#### Vid protokollet

Christina Hofmann

2011-12-20

#### Ordförande

Anneli Hulthén

#### Justerare

Jonas Ransgård

Göteborg den 2 dec 2011

Yrkande (S) (MP) (V)

### **Ny utredning om Rambergsvallen**

Tidigare har HIGAB återredovisat det uppdrag att ta fram förslag på ny arena vid Rambergsvallen som gavs utifrån kommunfullmäktiges bifall till en motion av Lena Malm (S) och Gunilla Dörner-Buskas (S).

Då uppdraget återredovisades för kommunstyrelsen visade det sig att kostnaderna för den tänkta arenan vida översteg de förväntade. Vi anser fortfarande att det finns behov av ytterligare en, utöver Gamla Ullevi, arena för elitfotboll i Göteborg och att Hisingen är en lämplig placering. Dock är den investeringskostnad som det nu redovisade förslaget skulle innebära inte rimligt i förhållande till nyttan och andra angelägna satsningar.

Mot denna bakgrund vill vi ge Idrotts- och föreningsnämnden, Got Event och HIGAB ett gemensamt uppdrag att, tillsammans med övriga aktörer, göra en ny utredning om huruvida det är möjligt att åstadkomma en ekonomiskt försvarbar lösning som tillgodoser behovet av en elitfotbollsarena på Rambergsvallen. Utgångspunkten för utredningen ska vara en arena för allsvenskt men inte internationellt spel. Vi förutsätter också att en bra lösning för friidrotten kommer till stånd samtidigt.

I utredningen vill vi att ett antal frågor belyses ytterligare.

- 1) Hur skulle ett enklare utförande påverka prisbilden? Några delfrågor att titta närmare på kan vara:
  - Vilka krav på arenan är förhandlingsbara utifrån Svenska fotbollsförbundets krav och andra önskemål om gestaltning, faciliteter etc.?
  - Påverkas prisbilden av om arenan inte anpassas till s.k. högriskmatcher och dessa i förekommande fall i stället hänvisas till Gamla eller Nya Ullevi?
  - Vilka möjligheter finns att arbeta utifrån koncept med ”standardarenor” som finns på marknaden och hur skulle detta påverka priset?
  - Skulle en etappvis ombyggnad kunna påverka kostnaderna och i så fall i vilken omfattning?
- 2) Vilka ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser skulle det få om den verksamhet som i dag bedrivs på Valhalla IP delvis eller helt flyttades till ett nytt Rambergsvallen?
- 3) Vad är en realistisk bedömning av möjligheten att delfinansiera projektet med försäljning/arrendeupplåtelse av intilliggande fastigheter/mark?

- 4) Vilken är den bedömda kostnaden för nödvändig upprustning av Rambergsvallen (satt i relation till kostnaden för nybyggnation)?
- 5) Vilka möjligheter till alternativ finansiering, ägande och/eller drift finns och i vilka kombinationer?

#### **KOMMUNSTYRELSEN FÖRESLÅS BESLUTA**

Att hemställa till Idrotts- och föreningsnämnden, Got Event och HIGAB, att, tillsammans med övriga aktörer, genomföra en utredning i enlighet med detta yrkande,

Att Higab får uppdrag som sammankallande i gruppen.



Göteborgs Stad  
Idrott & förening

**Got Event**  
ÅRENTALBOLAGET I GÖTEBORG

**Higabgruppen**

## Ny utredning om Rambergsvallen

Svar på KS uppdrag 2011-12-07

### Bakgrund och uppdrag

#### *Uppdragssammanfattning*

December 2010 fick Higab (Hantverks- och Industrihus AB) i uppdrag av Kommunfullmäktige att upprätta en förstudie med olika alternativ för upprustning av Rambergsvallen till allsvensk standard. Higab, tillsammans med Idrotts och föreningsförvaltningen, Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Got Event och BK Häcken, genomförde därför en förstudie i avsikt att kunna bedöma omfattningen och kostnaden för upprustning av Rambergsvallen till allsvensk standard.

Sommaren 2011 presenterades för kommunstyrelsen förstudien med förslag på ny arena vid Rambergsvallen. Kommunstyrelsen ansåg att kostnaderna för den redovisade arenan vida översteg de förväntade. Kommunstyrelsen anser dock fortfarande att det finns behov av ytterligare en, utöver Gamla Ullevi, arena för elitfotboll i Göteborg och att Hisingen är en lämplig placering.

Mot denna bakgrund har Idrotts- och föreningsnämnden, Got Event och Higab fått ett gemensamt uppdrag att, tillsammans med övriga aktörer, göra en ny utredning om huruvida det är möjligt att åstadkomma en ekonomiskt försvarbar lösning som tillgodoser behovet av en elitfotbollsarena på Rambergsvallen. Utgångspunkten för utredningen är en arena för allsvenskt men inte internationellt spel. Det förutsätts också att en bra lösning för friidrotten kommer till stånd samtidigt.

I utredningen önskar Kommunstyrelsen att ett antal frågor belysas ytterligare:  
(Protokollsutdrag KS 2011-12-07 §751)

- 6) Hur skulle ett enklare utförande påverka prisbilden? Några delfrågor att titta närmare på kan vara:
- Vilka krav på arenan är förhandlingsbara utifrån Svenska fotbollsförbundets krav och andra önskemål om gestaltning, faciliteter etc.?
  - Påverkas prisbilden av om arenan inte anpassas till s.k. högriskmatcher och dessa i förekommande fall i stället hänvisas till Gamla eller Nya Ullevi?
  - Vilka möjligheter finns att arbeta utifrån koncept med ”standardarenor” som finns på marknaden och hur skulle detta påverka priset?
  - Skulle en etappvis ombyggnad kunna påverka kostnaderna och i så fall i vilken omfattning?



- 7) Vilka ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser skulle det få om den verksamhet som i dag bedrivs på Valhalla IP delvis eller helt flyttades till ett nytt Rambergsvallen?
- 8) Vad är en realistisk bedömning av möjligheten att delfinansiera projektet med försäljning/arrendeupplåtelse av intilliggande fastigheter/mark?
- 9) Vilken är den bedömda kostnaden för nödvändig upprustning av Rambergsvallen (satt i relation till kostnaden för nybyggnation)?
- 10) Vilka möjligheter till alternativ finansiering, ägande och/eller drift finns och i vilka kombinationer?

Därutöver har styrgruppen för utredningen lagt till följande fråga:

- 11) Vilka lösningar finns för friidrotten?

### **Projekt mål**

Som en del av 2011 års förstudie definierades en rad projekt mål för upprustning av Rambergsvallen till allsvensk standard. Projekt målen summeras enligt nedan:

- Bidra till stadsutvecklingen i centrala Lundby
- Uppfylla Svenska Fotbollförbundets ställda krav
- Skapa en funktionell, modern arena med plats för 7000 åskådare
- Samordna med pågående och framtida verksamheter
- Bygga inom befintlig detaljplan
- Genomföra upprustningen under 2013
- Ta hänsyn till kostnadseffektivitet och investeringsnivå

I samband med den nya utredningen har BK Häcken preciserat ett antal bärande programkrav, som ett sätt att definiera en allsvensk fotbollsarena om det inte går att genomföra förstudieförslaget:

- Arenan måste ha läktare på minst tre sidor.
- Arenan måste ha en kapacitet på minst 6 000 personer med en flexibel potential att nå 7 000 åskådare.
- Arenan kan inte ha löparbanor mellan läktare och fotbollsplanen.

### **Styrgrupp**

Följande har medverkat i styrgruppen för utredningen:

Idrotts och föreningsförvaltningen	Rolf van Dalen
Got Event	Thomas Torkelsson
Stadsledningskontoret	Mona Jensen och Frank Lund
Fastighetskontoret	Martin Öbo
Stadsbyggnadskontoret	Karin Holmström
BK Häcken	Lennart Karlsson och Dennis Andersson
Higab	Göran Sylvesten (ordf.) och Mikael Blom

Projektleddning genom Charlotte Stening och Jan-Åke Johansson (Higab).

## Utredningsfrågor – svar

### 1. Hur skulle ett enklare utförande påverka prisbilden?

#### 1.a Vilka krav på arenan är förhandlingsbara utifrån Svenska fotbollsförbundets krav och andra önskemål om gestaltning, faciliteter etc.?

Svenska Fotbollsförbundets arenakrav är inte förhandlingsbara och ej möjligt att kompromissa med. Se bilaga 1.

#### 1.b Påverkas prisbilden av om arenan inte anpassas till s.k. högriskmatcher och dessa i förekommande fall i stället hänvisas till Gamla eller Nya Ullevi?

Arenans utformning invändigt är oberoende om det är högriskmatch eller inte. Högriskmatcher påverkar utformningen utanför arenan och tillfartsvägar till arenan. Den samlade bedömningen är därför att prisbilden för arenan endast kan påverkas marginellt beroende av högriskmatcher. Se bilaga 1.

#### 1.c Vilka möjligheter finns att arbeta utifrån koncept med ”standardarenor” som finns på marknaden och hur skulle detta påverka priset?

Det finns företag som levererar standardarenor och indikationerna är att priset är lägre än de icke standardiserade arenor som redovisas under punkt 1.d och 4 (se även bilaga 2). Standardiserade arenor kräver en upphandling enligt funktionsentreprenad och för att engagera så många leverantörer som möjligt krävs att den är på engelska och eventuellt tyska. De standardarenor som har besökts har haft en fin kvalitet men en enkel uppbyggnad i betong. Betongytorna har varit av högsta kvalitet. Vår bedömning är att de klarar kraven för allsvenskt spel. Eftersom det är enklare standardiserade arenor är designen av arenan också enkel och inte anpassad till de förhållanden som gäller på platsen. Kraven på en arena i stadsmiljö utifrån ett arkitektperspektiv är inte tillgodosedda. Se bilaga 1.

#### 1.d Skulle en etappvis ombyggnad kunna påverka kostnaderna och i så fall i vilken omfattning?

En etappvis utbyggnad påverkar prisbilden. Investeringsbehovet är initialt lägre men det blir på sikt en dyrare investering eftersom byggkostnaden ökar med index och det tillkommer etablering och startkostnader för varje etapp.

#### **Etappvis nybyggnation**

Etappvis nybyggnation redovisas i bilaga 2. Kostnaderna är uppräknade med 20 % osäkerhet i förstudieskede. Indexuppräkning med 3 % per år till 2014 är gjord. I kostnaderna ingår ej mervärdeskatt, lös inredning/utrusning samt storbildskärm.

**Steg 1** – Två nya långsidesläktare.

Den bedömda kostnaden är ca **150 mkr** i kostnadsläge 02-2014.

Kapacitet ca **4 300 platser**.

**Steg 2** – Komplettering med en kortsidesläktare.

Den bedömda kostnaden är ca **25 mkr** i kostnadsläge 02-2014. Tillkommer index efter 02-2014, samt etableringskostnaden.

Kapacitet ca **5 500 platser**.

**Steg 3** – Komplettering med en kortsidesläktare.

Den bedömda kostnaden är ca **25 mkr** i kostnadsläge 02-2014. Tillkommer index efter 02-2014, samt etableringskostnaden.

Kapacitet vid full utbyggnad ca **6 700 platser**.

**Nybyggnadsalternativet från Förstudien, daterad 2011-06-08, rev 2011-08-26.**

Nybyggnadsalternativet med 4 nya läktare bedömdes till ca 230 mkr i förstudien.

I förstudieförslaget ingick slutna hörn som dels bidrar till att skapa ett tätare arenarum, dels bidrar till en bättre bullermiljö utanför arenan. Det var större ytor som iordningställdes utvändigt och kvalitén på de utvändiga ytorna var högre för att anpassas till det tänkta entrétorget. I förslaget ingick utvändig gestaltning och utformning som syftade till att skapa en ”stadsarena” passande till en förtätad stadsmiljö. Genom dessa arbeten är även kostnaden för installationer för avvattning och el högre i förstudien. Därutöver är programytorna i förstudien bantade i den nya utredningen med ca 500 m<sup>2</sup>.

Nybyggnadsalternativet från förstudien redovisas i bilaga 2.

## **2. Vilka ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser skulle det få om den verksamhet som i dag bedrivs på Valhalla IP delvis eller helt flyttades till ett nytt Rambergsvallen?**

Göteborg FC bedriver all sin verksamhet idag på Valhalla IP. Qviding/F IF bedriver all sin senior verksamhet på Valhalla IP idag. GAIS bedriver sin verksamhet för ungdomar 10-15 år på Valhalla IP. Övrig verksamhet omfattar DM, Sanktan mm.

Qviding/F IF, GAIS samt Göteborg FC anser inte att en flytt till Rambergsvallen är aktuell. GAIS förväntar sig stöd från kommunen med anläggning i Kallebäck. Qviding/F IF, och Göteborg FC förväntar sig central elitearena. Övrig verksamhet såsom DM, Sanktan mm anser GotEvent kan flyttas till Rambergsvallen.

Ekonomiskt skulle ett flytt av verksamheterna till Rambergsvallen innebära en årlig besparing på ca 4 600 tkr.

I utredningen bedöms inte intäkter av markvärdet för Valhalla IP vid en ev. framtida försäljning eller annan användning om befintliga verksamheterna skulle flytta till Rambergsvallen. Se bilaga 3.

Värdet för namnrättigheter på Rambergsvallen bedöms till 1 mkr per år.

**3. Vad är en realistisk bedömning av möjligheten att delfinansiera projektet med försäljning/arrendeupplåtelse av intilliggande fastigheter/mark?**

Ett genomförande av detaljplaner vid Rambergsvallen - etapp 1 (fotbollsarena) och etapp 2 (bostäder och idrottsverksamheter) samt Wieselgrensplatsen (etapp 3) bedöms möjlig utan stora ombyggnader av Hjalmar Brantingsgatan eller spårvägen.

En uppskattning ger att maximalt cirka 475 tillkommande bostäder kan vara möjliga. Om hälften av dessa utgörs av bostadsrätter kan kommunens intäkter uppgå till cirka 60-80 mnkr netto (efter avdrag av kostnader för utbyggnad av allmän plats med mera). Till detta kommer årliga intäkter till kommunen på cirka 1,9 mnkr, i form av avgifter för hyresrätter upplåtna med tomträttsavgäld. Se bilaga 4.

**4. Vilken är den bedömda kostnaden för nödvändig upprustning av Rambergsvallen (satt i relation till kostnaden för nybyggnation)?**

Den bedömda kostnaden för nödvändig upprustning av Rambergsvallen är ca 5-10 % lägre än nybyggnation.

**Etappvis upprustning**

Etappvis upprustning redovisas i bilaga 2. Kostnaderna är uppräknade med 20 % osäkerhet i förstudieskede. Indexuppräkning med 3 % per år till 2014 är gjord. I kostnaderna ingår ej mervärdeskatt, lös inredning/utrusning samt storbildskärm.

**Steg 1** - Huvudläktaren kompletteras med programytor som krävs för att uppfylla Svenska Fotbollsförbundets 2014 krav. En ny långsidesläktare.

Den bedömda kostnaden är ca **135 mkr** i kostnadsläge 02-2014.

Kapacitet ca **4 300 platser**.

**Steg 2** - En ny kortsidesläktare.

Den bedömde kostnaden för Steg 2 är ca **25 mkr** i kostnadsläge 02-2014.

Tillkommer index efter 02-2014, samt etableringskostnaden.

Kapacitet ca **5 500 platser**.

**Steg 3** - En ny kortsidesläktare.

Den bedömde kostnaden för Steg 3 är ca **25 mkr** i kostnadsläge 02-2014.

Tillkommer index efter 02-2014, samt etableringskostnaden.

Kapacitet vid full utbyggnad ca **6 700 platser**.

## **5. Vilka möjligheter till alternativ finansiering, ägande och/eller drift finns och i vilka kombinationer?**

Juridiska enheten genom Markus Landahl, Stadsledningskontoret har uppdaterat 2010 års rapport angående förutsättningar för alternativ finansiering.

Samtliga alternativ är teoretiskt möjliga men det finns risker. Risk för överklagande enligt LOU, risk vid fastighetsvärdering vid försäljning, risk för fastställande av hyresavtal (går ej att spec.), ekonomiska risker, politisk risk vid överklagande, risk för tidplanen mm. nedan summeras kommentarer och synpunkter till 2010 rapporten. Se bilaga 5a och 5b.

Det ska tilläggas att BK Häcken inte har tagit ställning till ev. finansiering.

## **6. Vilka lösningar finns för friidrotten?**

En sammanfattande slutsats av analysen är att det inte behövs någon friidrottsanläggning för att Rambergsvallen byggs om till en fotbollsarena. Det är huvudsakligen av andra skäl, bland annat att stärka IF Kvilles möjligheter att verka på Hisingen, som motiverar behovet av en ny friidrottsanläggning.

Kortsiktigt får den tid som bokas för friidrott och skolidrott på Rambergsvallen flyttas över till andra anläggningar och nytillskottet av Nya Ullevi.

En långsiktig lösning av en friidrottsanläggning på Hisingen kräver att markanvändningen, oavsett var anläggningen placeras, hanteras inom ramen för byggnadsnämndens övergripande ansvar för planprocessuppdraget. I denna process är även fastighetsnämnden en viktig aktör, dels vad avser användningen av kommunägd mark, dels vad avser genomförbarheten och inte minst de ekonomiska konsekvenserna av att eventuellt etablera en ny friidrottsarena. IoFF:s roll är att bevaka de intressen som ingår i uppdraget, nämligen att bygga och förvalta anläggningar eller stödja de föreningar som bygger egna. Planprocessen är därför det mest ändamålsenliga sättet att långsiktigt lösa lokaliseringsfrågan för friidrotten. Se bilaga 6.

# Bilagor

## Bilaga 1

**Rapport - Kan ett enklare utförande påverka prisbilden för Rambergsvallen? 2012-02-21 och Studieresa till Tyskland avseende standardarenor 2012-03-26 (Got Event AB).**

## Bilaga 2

**Etappvis upprustning, nybyggnation (Higab).**

## Bilaga 3

**PM: Belysning av ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser av att flytta nuvarande Valhalla IPs verksamhet till ett nybyggt Rambergsvallen 2012-01-16 och bedömning av värdet för namnrättigheter 2012-02-07 (Got Event AB).**

## Bilaga 4

**PM – Rambergsvallen och Wieselgrensplatsen exploateringsintäkter inkl. bilaga 1 och 2 (Fastighetskontoret).**

## Bilaga 5a och 5b

**5a – Rapport angående förutsättningar för alternativa finansierings- och driftlösningar för upprustning av Rambergsvallen till allsvensk standard, 2010-01-18, drn 0530/06 (IoFF).**

**5b – Bedömning av legala förutsättningarna för upprustning som lämnat i 2010 års rapport (Stadsledningskontoret).**

## Bilaga 6

**PM: Rambergsvallen och Friidrotten (IoFF)**

## Bilaga 7

**Driftkostnader efter nybyggnation, upprustning (Got Event AB)**

## Bilaga 8

**Sammanställning måluppfyllelse**

## Bilaga 9

**Förstudie Rambergsvallen 2011-06-07**