



Patrik Dahlin  
Avd för projektutveckling  
Telefon: 08-508 264 89  
[patrik.dahlin@expl.stockholm.se](mailto:patrik.dahlin@expl.stockholm.se)

Till  
Exploateringsnämnden 2009-09-17

## **Detaljplan för Stockholmsarenan och kv Arenan i stadsdelen Johanneshov. Remiss.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som yttrande över rubricerade detaljplaneförslag för dels Stockholmsarenan och dels tillbyggnader av befintliga kontor längs Arenavägen, inbyggnad av Arenatorget och ombyggnad av Arenavägen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt två förslag till detaljplaner som syftar till att möjliggöra dels

- en ny idrotts- och evenemangsarena för 30.000 sittande åskådare, tillbyggnad av Quality Hotel Globe med 200 rum i en 13 våningar hög byggnadskropp parallellt med Nynäsvägen, en ny 10 våningar hög kontorsbyggnad, allt på området söder om Globen samt ombyggnad av Arenavägen och dels
- tillbyggnad till Globen Shopping genom att Arenatorget byggs in och befintliga kontorsbyggnader kompletteras och byggs till.

Exploateringsnämnden föreslås överlämna och åberopa kontorets utlåtande som remissvar på programmet.

---

Bilaga 1: Förslag till detaljplan för Stockholmsarenan mm

Bilaga 2: Förslag till detaljplan för del av kv Arenan mm

Bilaga 3: Kvalitetsprogram (gemensamt för båda planerna)



## Bakgrund

I Stockholms stads gemensamma vision för stadens utveckling "Vision 2030" etablerades ambitionen att bli en storstad i världsklass. Det kräver utveckling inom en rad områden bl a när det gäller evenemang och arenalösningar. Det av staden ägda bolaget Stockholm Globe Arena Fastigheter AB fick därför under 2008 stadens uppdrag att planera för en ny multifunktionsarena söder om Globen i stadsdelen Johanneshov. Det centrala läget, de goda kommunikationerna med väg och kollektivtrafik samt att det redan är ett etablerat evenemangscentrum gör platsen väl lämpad för utbyggnad.

## Tidigare beslut

Genom budget 2007 har arenabolaget haft uppdrag från kommunfullmäktige att utveckla Globenområdet för att stärka de nuvarande arenornas funktion, och i Stockholm stads budget för 2008 fastslogs att Stockholm är i behov av nya arenalösningar för fotboll.

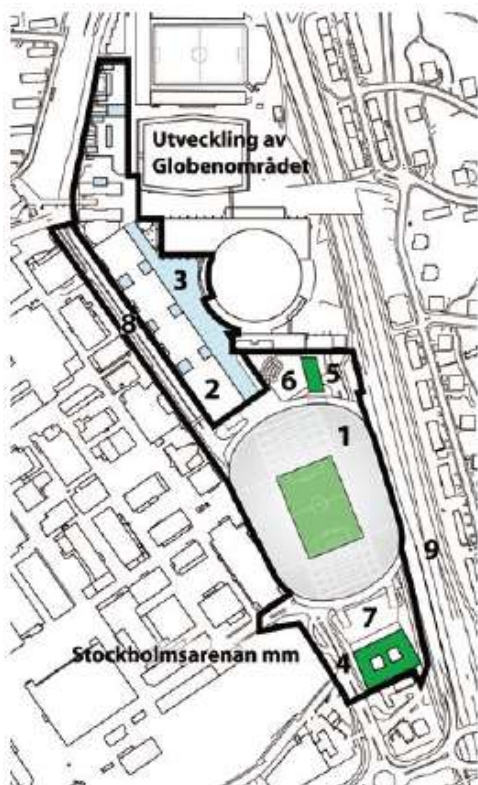
Kommunfullmäktige beslutade 2007-12-11, i enlighet med ärende i ExplN 2007-11-15, att staden ska förvärva fastigheterna Visthusboden 1-3 från Faberge och sälja dessa vidare till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB. Stadsbyggnadsnämnden beslutade därefter 2008-06-12 att påbörja planarbete för en ny multifunktionsarena i Globenområdet, och 2008-09-08 tog kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om arenan med sikte på ett genomförandebeslut under 2009. Inriktningsbeslutet har anmälts i Exploateringsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-05-14 redovisningen av programsamråd för Stockholmsarenan mm och gav samtidigt i uppdrag åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för remiss, samråd och utställning. Beslutet innebar att planarbetet delades upp i två detaljplaner.

ExplN yttrade sig 2008-12-11 över planprogrammet i ärende Dnr E2008-512-01865 och beslutade samtidigt att anvisa mark för den nya arenan till byggherren Stockhome Fastighetsförvaltning AB.

## Remiss

Stadsbyggnadsnämnden har för samråd översänt två förslag till detaljplaner, ett gemensamt kvalitetsprogram samt miljökonsekvensbeskrivning för arenans omgivningspåverkan, se bilagor. Synpunkter ska lämnas senast 2009-09-18.



1. Stockholmsarenan
2. Handel och kontor längs Arenavägen
3. Inbyggnad av Arenatorget
4. Kontor söder om arenan
5. Utbyggnad av Quality Hotel Globe
6. Norra torget
7. Södra torget
8. Arenavägen
9. Nynäsvägen

Planområdena avgränsas i väster av Arenavägen, i norr av Bolltrappan, i öster av Globenarenan, Quality Hotel Globe, Arenagången och Nynäsvägen samt i söder av en befintlig drivmedelsstation, enligt ovanstående figur. Förslagen överensstämmer i allt väsentligt med tidigare upprättat planprogram med undantag av två i programmet föreslagna gång- och cykelbroar över Nynäsvägen som utgått.

Området för arenan används idag för handel, park, parkering och tillfart till Globenarenorna. Cirka halva ytan är sedan tidigare exploaterad. Globen Shopping och Quality Hotel Globe föreslås framförallt byggas ut på kommunikationsytor i anslutning till befintliga lokaler.



*Planområdet, vy från söder (White)*

## Planförslagen

Syftet med planerna är att uppföra en ny multifunktionsarena söder om Globen och att i anslutning till arenan utveckla Globen Shopping, kontor samt Quality Hotel Globe. Arenan placeras strax söder om Globen, mellan Nynäsvägen och Arenavägen, delvis över Arenavägen och spårområdet. Norr och söder om den föreslås två nya torg. Mot det norra torget byggs Quality Hotel Globe till med en ny samlad byggnadskropp. Befintliga Arenatorget förlängs med det norra torget så att det ansluter till arenans huvudentréplan. Under förlängningen skapas nya kommersiella ytor med koppling till Globen Shopping. Söder om det södra torget föreslås ett nytt kvarter med kontor och publika funktioner. Handelsytorna i Globen Shopping utökas genom att Arenatorget byggs in och befintliga kontorsbyggnader mot Arenavägen föreslås byggas samman med nya glasade byggnadskroppar som skapar större sammanhängande våningsplan. Arenavägen läggs om i ny sträckning förbi och under arenan och anpassas i övrigt till de nya förutsättningarna mellan arenan och Globens tunnelbanestation.



Utdrag ur kvalitetsprogram (illustrationer: White)

### **-Stockholmsarenan**

Multifunktionsarenan ska klara internationella musik-, idrotts- och kulturevenemang och uppfylla standardkrav för internationella fotbollsmatcher med drygt 30.000 sittande åskådare och plats för upp till 45.000 åskådare vid konserter. Arenan föreslås i flera plan med utrymmen för kommersiella verksamheter, foajéer, eventuell parkering mm under själva spelplanen. Arenan föreslås få en symmetrisk form i de nedre etagerna och en något asymmetrisk i de övre, med en högre del mot Globen i norr och en lägre del mot söder. Ett skjutbart tak ger bra förhållanden för alla typer av evenemang och gör dessa oberoende av årstider och väderlek.

### **-Globen Shopping med kontor och Quality Hotel Globe**

I projektet ingår att utveckla Globenområdet med fler butiker, kontorsytor och hotellrum. Globen Shopping föreslås byggas till och programförslaget innebär att de befintliga handelsytorna byggs ut med ca 7 000 m<sup>2</sup> nya kommersiella ytor genom att Arenatorget glasas in och byggs ihop med ca 30 000 m<sup>2</sup> nya ytor för affärer, restauranger och upplevelser i och intill den nya arenan. Det skulle ge ett sammanhållet köpcentrum om ca 60 000 m<sup>2</sup>.

Befintliga kontorsbyggnader inom fastigheterna Arenan 2 och 6 föreslås byggas på och länkas till varandra med nya byggnadskroppar. Quality Hotel Globe föreslås också byggas ut med ca 200 rum i en ny byggnad som ansluter till det befintliga hotellet med en ny gemensam lobby. Hotellet får en ny angöring och entré som samordnas med handels- och arenaprojektet.

### **Exploatörer och fastighetförhållanden**

Förslagen omfattar flera fastigheter inom och i anslutning till Globenområdet, och rör tre olika exploatörer:

1. WHT Stadion AB som äger fastigheterna Arenan 2-3 och 6 (Globen Shopping med kontor) vill bygga ut ytterligare handel och kontor inom dessa.
2. Fastighets AB Stockholm Arenan 1 som äger fastigheten Arenan 1 (Quality Hotel Globe) vill bygga till och utöka hotellet.
3. Stockholm Globe Arena Fastigheter AB som sedan tidigare äger fastigheten Arenan 9 (Globen, Hovet och Söderstadion) ska förvärva Visthusboden 1-3 av staden. Arenan planeras att uppföras av bolagets dotterbolag Stockhome Fastighetsförvaltning AB, vilket är under namnändring till Stockholmsarenan AB. Bolaget har förvärvat tomträtten till fastigheten Grishuvudet 2 och ska även ta över markägandet. Övrig mark för arenan



med kringtor berör fastigheter i stadens ägo: Sandstugan 3, Styckmästaren 2, Sandhagen 8 och Enskede Gård 1:1 (Sandstuparken).

### **Konsekvenser**

Den yttre miljön inom detaljplaneområdena avses utformas i enlighet med kvalitetsprogram daterat augusti 2009.

Stockholmsarenans miljökonsekvenser belyses i en bifogad miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Stadsbyggnadskontoret har identifierat miljöaspekterna risk, trafik, buller och luftkvalitet såsom viktigast eftersom miljöpåverkan inom de områdena kan komma att bli betydande. I MKB:n har som underlag för detaljplaneprocessen utretts även ljusstörningar, vibrationer, påverkan på naturmiljö och rekreation, bebyggd miljö, markföroreningar, geotekniska förhållanden, trygghet och klimatpåverkan.

Miljöpåverkan från detaljplan för kvarteret Arenan mm bedöms inte så omfattande att särskild MKB är nödvändig.

Sandstuparken tas i anspråk i sin helhet och blir kvartersmark för den nya arenan. I förslaget är Arenavägen helt överbyggd på sträckan förbi kv Styckmästaren. Både gata och SL:s spår till banförrådet i kv Sandstugan ligger under arenan.

### **Exploateringskontorets synpunkter**

#### **-Trafik och parkering**

Planerna har skickats på remiss till trafiknämnden som för stadens del bevakar trafik- och gatufrågor. Konsekvenser på stadens trafiknät utreds av byggherrarna som ska bekosta nödvändiga ombyggnader inom såväl kvartersmark som allmän mark även ombyggnader med koppling till projektet utanför de aktuella planområdena. Bl a har identifierats behov av kapacitetsökning vid Arenavägens anslutning till Enskedevägen samt vid avfarten från Nynäsvägen/Södra Länken till Sofielundsmotet.

#### **-Service och kommunikationer**

Områdets omfattande service och utmärkta kommunikationer lämpar sig mycket väl för den nya arenan och för utbyggnaden av kommersiella ytor.

### **-Ledningar**

Detaljplanen remitteras till de olika ledningsdragande bolagen som får svara för sina respektive ledningsnät. Utbyggnadens konsekvenser på befintliga ledningsnät måste utredas av byggherrarna som också får beställa de flyttningar av ledningar och ombyggnader som kan bli nödvändiga. Kostnader för ledningsomläggningar får byggherrarna förhandla med respektive ledningsbolag.

### **-Tillgänglighet**

Tillgänglighetsfrågorna i projektet bevakas av stadsbyggnadsnämnden och av trafiknämnden och tillgängligheten kommer att fortsätta utredas inom ramen för planarbetet. Stadens krav på tillgänglighet kommer också att avtalas med byggherrarna i kommande exploateringsavtal.

### **-Miljökonsekvenser**

Stockholmsarenans miljökonsekvenser belyses i en bifogad miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Miljöaspekterna risk, trafik, buller och luftkvalitet framstår såsom viktigast eftersom miljöpåverkan inom de områdena kan komma att bli betydande. I MKB:n har utretts även ljusstörningar, vibrationer, påverkan på naturmiljö och rekreation, bebyggd miljö, markföroreningar, geotekniska förhållanden, trygghet och klimatpåverkan.

### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Kontoret bedömer att en fullödig grönkompensation för ianspråktagandet av Sandstuparken inte är möjlig inom ramen för projektet. De nya torg, platser och gatumiljöer som tillskapas inom och i direkt anslutning till planområdet kommer att ha en annan karaktär än dagens naturområde och till stor del utformas som gatuplanteringar och som planteringar på bjälklag. Det är därför av största vikt att de anläggs med fullgoda trädplanteringar och rikast möjliga vegetation så att de rekreativa värdena inom området främjas och förstärks.

Grönstrukturen i intilliggande områden studeras f n v inom ramen för en utredning som kontoret, tillsammans med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret, driver för områdena kring Gullmarsplan i enlighet med utredningsuppdrag från ExplN 2007-06-14. Studien omfattar kopplingar mellan Johanneshov och Norra Hammarbyhöjden med Kolerakyrkogården, Gullmarsplan, Årtaskogens anslutning till den gröna infrastrukturen i Norra Hammarbyhöjden, slakthusområdet, norra Hammarbyhöjden samt Globenområdet. De åtgärder som kan föreslås med anledning av den utredningen har dock en betydligt längre tidshorisont och kan inte kopplas till arenaprojektet.



#### **-Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna för projektet åligger exploatörerna, varför exploateringsnämndens investeringsbudget inte påverkas. Den totala projektkostnaden för Stockholmsarenan har i inriktningsbeslutet bedömts till ca 1,9 miljarder kronor, och arenans intäkter bedöms där kunna täcka de årliga driftskostnaderna, inklusive ränte- och kapitalkostnader. Finansieringen avses till betydande del ske genom försäljning av byggrätter för kommersiella lokaler på bland annat nuvarande Söderstadion och i anslutning till den nya arenan. Sammantaget anges att det finns förutsättningar att bygga en arena som är kostnadsneutral för staden. Marken för arenan ska byggherren förvärva av staden. Iordningställande av allmänna platser inom planområdet liksom nödvändiga ombyggnader eller av projektet påkallade kompletteringar av trafikinfrastrukturen utanför planområdena åligger exploatörerna.

#### **-Måluppfyllelse**

Projektet syftar till att uppfylla målen i stadens budget om nya arenalösningar för fotboll, samt stadens ambition att bli en evenemangstad i världsklass. Projektet stödjer också målet i vision "Söderstaden 2030" att utveckla Globenområdet med fler butiker, kontorsytor och hotellrum.

#### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Stockholmsarenan har i inriktningsbeslutet bedömts kunna bidra till stadens näringsliv med ett tillskott i konsumtion på ca 30-70 miljoner kronor och en sysselsättningseffekt om mellan 20-50 årsarbetstillfällen per evenemang.

#### **-Genomförande**

För projektens genomförande skall exploateringsavtal tecknas mellan exploateringsnämnden och exploatörerna. Exploateringsavtal måste tecknas innan detaljplan tas upp för antagande och ska reglera detaljplanens genomförande, bland annat villkoren för marköverlåtelse samt exploatörernas fulla åtaganden för exploaterings konsekvenser vad gäller ombyggnader av närliggande gator och parkmark.

#### **-Tidplan**

Ett första tidigt genomförandebeslut och utställning planeras under hösten 2009 och planen beräknas kunna antas i fullmäktige våren 2010. Preliminär byggstart för arenan är sommaren 2010 och målsättningen är att kunna inviga den under hösten 2012.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden väntas bli under 2009, i samband med tecknande av exploateringsavtal.



### **Samråd med andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, fastighetskontoret och stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör som samtliga på olika sätt berörs av förslaget. Respektive förvaltning och nämnd redogör för sina synpunkter i det pågående remissförfarandet.

### **Exploateringskontorets förslag till beslut**

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

**Slut**