



**STADSBYGGNADSKONTORET
MARKKONTORET
TRAFIKKONTORET**

TJÄNSTEUTLÅTANDE
Dnr: SBN: 2005-16297-50 MN: M05-511-00835
TN:T05-511-1128:1
2005-10-07

Kontaktperson

Magnus Andersson, Stadsbyggnadskontoret
Tel. 5082 6315
Karl Ingelstam, Markkontoret
Tel. 5082 6478
Bo Gyllsdorff, Trafikkontoret
Tel. 5082 7325

Till

Stadsbyggnadsnämnden 2005-10-27
Marknämnden 2005-10-27
Trafiknämnden 2005-10-25

**Arenaprojekt vid Globenområdet,
remiss från kommunstyrelsen.**

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden, marknämnden och trafiknämnden översänder och återoppar kontorens gemensamma utlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen om ny arena söder om Globen.
2. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Ingela Lindh

Göran Långsved

Per Aronsson

Sammanfattning

Stadsledningskontoret genomförde 2004 förstudie av en multifunktionsarena för 50 000 – 60 000 åskådare söder om Globen. En komplettering har nu utförts, gällande en arena med ungefär halva publikkapaciteten, då enbart för fotboll. Det är denna *komplettering* av förstudien som nu remitterats för yttrande.

Kontoren delar slutsatsen att Globenområdet är en attraktiv lokalisering av en nya arena av större format. De stadsbildsmässiga effekterna torde bli stora, men inte negativa. Projektet kan här ge staden ett verkligt tillskott av hög-kvalitativ arkitektur. Dock rymmer platsen komplikationer vad gäller trafik och parkering, i synnerhet i det större alternativet. Vad gäller exploateringsekonomi bör även det mindre alternativet inbegripa kostnader för överdäckning av Nynäsvägen. Vidare förefaller antagna kostnader för p-lösningarna vara alltför låga och kostnader för nödvändiga

Bilaga: Komplettering av förstudie avseende uppförande av multifunktionsarena söder om Globen samt redovisning av komplettering till förstudie, stadsledningskontorets tjänsteutlåtande 2005-09-09.

gatuförstärkningar ej medtagna. Antagna intäkter för försäljning av byggrätter är väl höga.

Kontoren föreslår mot denna bakgrund att stadens beslut grundas på en sammanvägning av det stora antal variabler som redovisas i underlagsmaterialet, men att därvid fästes stor vikt vid de synpunkter som kontoren, ur sina perspektiv, redovisar i detta utlåtande.

Bakgrund

Stadsledningskontoret genomförde 2004 en förstudie av en multifunktionsarena för 50 000 – 60 000 åskådare söder om Globen. Kontoren deltog i arbetet men förstudien var inte föremål för behandling i de olika facknämnderna innan godkännande i kommunfullmäktige 2005-04-18. En komplettering till förstudien har nu utförts av kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret, gällande en arena med ungefär halva publikkapaciteten, ca 25 000 åskådare, då enbart för fotboll. Det är denna *komplettering* av förstudien som nu remitterats till marknämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, idrottsnämnden, AB Stockholm Globe Arena samt Stockholm Visitors Board AB för yttrande.

Remisstiden går ut den 13 oktober 2005, men kontoren har fått uppskov i två veckor med nämndernas remissbehandling.

Arenor av den storlek som avses i detta ärende är närmast att betrakta som delar av den moderna besöksstadens infrastruktur. Liksom annan infrastruktur av större format är de företagsekonomiska, kommunalekonomiska och samhällsekonomiska konsekvenserna stora och bitvis mycket svårbedömda. Det kan dock konstateras, vilket också görs i det remitterade materialet, att i stort sett inga arenor i världen av detta slag kan drivas utan något offentligt engagemang. I någon mening kan därmed paralleller dras till stadens stora engagemang vid förra sekelskiftet i uppbyggnaden av dåtidens infrastruktur. Nu – liksom då – måste en rad variabler vägas samman.

I detta remissvar har markkontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret främst sökt redovisa sina synpunkter på de i sig mycket omfattande frågorna kring platsens förutsättningar, framförallt i fråga om trafik, parkering och exploatering.

Kontorens analys

Lokalisering

I underlagsmaterialet jämförs det valda läget vid Globen med området vid Östermalms IP och det s k Kista Sport Vision Park intill Akalla, samt med Råsunda i Solna. Av olika skäl har Globenområdet entydigt utpekats i denna jämförelse. Förutom det goda kommunikationsläget, har värdet av ett samlat

evenemangsområde i huvudstaden betonats, där olika arenor drar nytta av varandras närhet.

I andra sammanhang och i tidigare skeden har bl a Årstafältet och centrala Älvsjö diskuterats, men dessa lägen saknar idag aktualitet. När det gäller Älvsjö är det framförallt en samlokalisering med Stockholmsmässan som närmare övervägts.

Platsens förutsättningar

Platsen mellan Arenavägen och Nynäsvägen söder om Globen är mycket trång för en arena med dess nödvändiga kringfunktioner, detta oavsett av om det är fråga om den större eller den mindre arenan.

Den mindre arenan (25 000 åskådare) är betydligt lättare att genomföra på platsen med tanke på alla försörjningsfunktioner och kringutrymmen som en modern arena kräver. Den skapar ett behov av parkering som är hälften så stort som multifunktionsarenan för 50 000 personer och det är lättare att klara av de stora trafikflöden som kännetecknar fyllnads- och tömningsskedena för arenan.

Vid sidan av parkering och angöring går stora kringtytor åt för publik, utrymning, uppställning, räddningstjänst mm. Även den mindre arenan aktualiserar därmed enligt kontorens bedömning frågan om överdäckning av Nynäsvägen, vilken bör utredas. Vid fortsatta studier av nödvändiga kringtytor, bör också noteras att området gränsar till relativt lågexploaterade delar av Slakthusområdet.

Såväl den mindre som den större arenan är mycket stora byggnader med potentiellt mycket stor påverkan på stadsbilden, både i närområdet och sett ur ett större perspektiv. Själva Globen i sig bär därvid tydlig syn för sägen. Dess inverkan på Stockholms stadsbild kan knappast överskattas. Den exakta placeringen av en ny arena och utformningen av både byggnaden i sig och dess närområde är därför en mycket grannliga uppgift ur stadsbildsynpunkt. Det är samtidigt en fantastisk möjlighet att ge Stockholm ännu ett prov på arkitektur av hög kvalitet i stort format.

Kontoren förutsätter mot denna bakgrund att ett projekt av detta slag, liksom i fallet med Globen, görs till föremål för tävling eller parallella uppdrag – gärna med internationell medverkan.

Parkering

I Globenområdet och dess närhet finns ca 2 500 befintliga bilplatser efter det att planerade nyexploateringar genomförts. Delar av denna parkering nyttjas även för andra ändamål än arenaparkering, t ex shoppingparkering.

Tillgänglig arenaparkering är idag väl utnyttjad vid större evenemang i de befintliga arenorna på platsen och ledig parkering finns därför bara på tider då det inte är evenemang i Globen.

En multifunktionsarena kommer att få många arrangemang och risken för samtidiga evenemang med Globen blir större än för den mindre fotbollsarenan som väntas fullsatt blott vid enstaka tillfällen per år. Detta innebär att möjligheterna att samnyttja befintlig parkering blir större för **den mindre** fotbollsarenan och att det totalt sett krävs en mindre (om än stor och dyr) nybyggnad av parkering för denna arena. Multifunktionsarenan kräver betydligt fler nya bilplatser (upp till 10 000 st) och det är svårt att finna lämplig mark för dessa P-anläggningar även om de byggs i källare eller som P-hus i många plan. För den mindre arenan bedöms behovet till cirka hälften.

Kontoren vill framhålla vikten av att parkeringssamnyttjandet mellan arrangemang i den nya och de befintliga arenorna studeras i kommande utredningar. Det bör även studeras om tillfällig gatuparkering kan ordnas i närområdet för att klara enstaka ”evenemangsparkeringstoppar”.

Trafik

Evenemangsanläggningar kännetecknas av stora och intensiva trafikflöden vid fyllnad och tömning. Trafiknätet i Globenområdet med dess anslutningar till Nynäsvägen/Södra Länken är, enligt kontorens bedömning, alltför kapacitetssvagt för att klara de stora strömmar som uppkommer vid en stor multifunktionsarena. Redan dagens trafikintensiteter vid Globenområdet ger tidvis upphov till störningar på det övergripande trafikledsnätet. Inte heller Arenavägen har kapacitet för väsentligt mer evenemangstrafik än dagslägets. Även kollektivtrafiknätet är idag väl utnyttjat vid stora evenemang och SL bör medverka vid reseplaneringen för det utökade arenaområdet.

En utökad evenemangsverksamhet med tillhörande nya parkeringsanläggningar måste planeras så att tillkommande trafik sprids mot andra riktningar än Trafikplats Skärmarbrink för att undvika överbelastningar med låsningar vid fyllnads- och tömningsskedena. Detta kan komma att kräva nya och förstärkta körförbindelser till/från arenaparkeringen mot t ex Enskedevägen, Palmfeltsvägen, Johanneshovsvägen och Hammarby Fabriksväg/Hammarbybacken. Det är lämpligt att studera hur modern trafikinformatik kan hjälpa besökarna att finna lämpligt färdväg och lämplig färdväg till och från det utökade evenemangsområdet.

Den mindre fotbollsarenan är här väsentligt lättare att trafikförsörja än den stora multifunktionsarenan som alstrar dubbelt så mycket trafik under betydligt fler arrangemang.

Exploateringsförutsättningar

Kontoren konstaterar att de allmänna exploateringsförutsättningarna på platsen med avseende på geologi, hydrologi, markföroreningar, ledningsinfrastruktur mm inte är klarlagda, utan bör studeras vidare i nästa skede om man väljer att gå vidare med utredningar.

Kostnadsbedömning

Kontoren saknar underlag för att bedöma utredningens kostnadsuppskattning för de två olika arenatyperna. För den mindre arenan har sannolikt ingen överdäckningskostnad räknats med. Kontoren har tidigare bedömt överdäckningskostnaderna vid ett arenaprojekt till i storleksordningen 500 – 800 Mnkr. Det framgår heller ej hur kostnader för parkeringssystemet behandlats i kalkylen. Genom markbrist torde billig markparkering vara utesluten varför dyrbar inomhusparkering i källare eller i flerplans P-hus krävs. Med en kostnad om 100.000 – 300.000 per plats innebär det en uppskattad investering på 500 – 1500 Mnkr för den mindre fotbollsarenan. För multifunktionsarenan blir motsvarande investering minst det dubbla. Till detta kommer markkostnaden.

Kontoren bedömer att gatunätet i området behöver förstärkas på grund av de nya parkeringslägen och stora trafikökningar som en tillkommande arena medför. Dessa gatuåtgärder synes varken ha studerats eller kostnadsbedömts i förstudien varför gatubyggnadskostnader (som kan vara stora) sannolikt tillkommer.

Intäktsbedömning

I samband med förstudien 2004 gjorde kontoren en översiktlig bedömning av möjliga intäkter från en försäljning av byggrätter på nuvarande Söderstadion. Slutsatsen var då att den intäktssiffra om 1,1 miljard som alltså presenteras i utredningen inte är **marknadsmässig**. Med en rimlig exploatering med kontorsbyggrätter på Söderstadion och med dagens markvärden för kontorsbyggrätter i detta läge, torde intäktssidan snarare ligga på mellan 30-40 % av vad utredningen anger. Från sådana intäkter från Söderstadion ska också räknas av betydande kostnader för staden i form av exploateringsutgifter med bland annat en rivning av Söderstadion och friställande av marken där.

Sammantaget delar kontoren utredningens bedömning att det är svårt att veta vilka kostnader och intäkter som är att vänta. I ett eventuellt beslut om att gå vidare med en ny arena torde fler faktorer än kalkylerna i sig vara de avgörande. Kontoren bedömer dock att endast en mycket liten del av kostnaden för en arena kan intäktsfinansieras.

De stora investeringarna och övriga variabler i projektet, bland annat valet av arenans storlek, bör sammanvägas och om den mindre arenan väljs, ställas mot möjligheten att rusta upp den befintliga Söderstadion.

Kontorens slutsatser

Kontoren konstaterar inledningsvis att arenor av större format är en del av den moderna besöksstadens infrastruktur. Det är mot denna bakgrund rimligt att staden engagerar sig i frågan. Vad gäller det aktuella förslaget kan kontoren vidare konstatera att såväl den mindre som den större arenan ryms på platsen. Dock är den större anläggningen behäftad med större komplikationer, större osäkerheter – och betydligt större kostnader. Samtidigt bör

betonas att ett val av ett uppförande av en mindre arena på denna plats, samtidigt innebär att en av platserna i staden för en större arena går förlorad.

Kontoren föreslår mot denna bakgrund att stadens beslut grundas på en sammanvägning av det stora antal variabler som redovisas i underlagsmaterialet, men att därvid fästes stor vikt vid de synpunkter som kontoren, ur sitt perspektiv, redovisar i detta utlåtande.

Kontoren föreslår att marknämnden, stadsbyggnadsnämnden samt trafiknämnden överlämnar och återopar kontorens gemensamma tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen, samt att nämndernas beslut omedelbart justeras med hänsyn till remisstidens utgång.

SLUT