



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 328-1086/2008
STADSHUS AB DNR 08/315/43
SID 1 (12)
2008-04-18

ÄRENDE 11

Handläggare SLK:
Stefan Prucha, telefon: 08-508 29 027
Handläggare Stockholms Stadshus AB:
Susanna Höglund, telefon: 08-508 29 758

Till
Kommunstyrelsen och
Koncernstyrelsen

Inriktningsbeslut för ny arena i Globenområdet

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB, beslutar för egen del, samt föreslår kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Godkänna inriktningen för programmet avseende ny arena söder om Globen,
2. Godkänna fortsatta utredningar om förutsättningarna för byggandet av en arena i Stockholm inom en bedömd investeringsram om 1,9 mdkr,
3. Godkänna Stockholm Globe Arenas förvärv av tomträtterna Visthusbodarna 1-3 från exploateringsnämnden för en köpeskilling om 260 mnkr,
4. Godkänna ny bolagsordning för Stockholmsarenan AB (*bilaga*),
5. Uppdra åt Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret att ta fram ett underlag för ett genomförandebeslut,
6. Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för programmet avseende ny arena uppdras åt stadsdirektören att utse föreslagen styrgrupp för projektet,
7. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör och VD Stockholms Stadshus AB



Sammanfattning

I vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller evenemang. För att Stockholm skall kunna nå målet om att bli en evenemangsstad i världsklass krävs nya arenalösningar. Utvecklingen av Stockholm som evenemangsstad och Globenområdet som en del av detta är även utpekade stadens budget för 2008.

I ärendet föreslås att staden tar fram ett ärende för beslut avseende uppförande av ny multifunktionsarena intill Globen. Uppförande och ägande föreslås ske inom det befintliga, och av staden helägda, Stockholm Globe Arena AB, som äger och driver Globen, Hovet, Söderstadion och Annexet.

Förslaget är en ny flerfunktionsarena med plats för drygt 30 000 åskådare, vilket bedöms kunna stärka Stockholm som evenemangsstad och bidra till att staden utvecklas till ett Stockholm i världsklass.

Stadsledningskontoret och koncernledningen har i samråd med Stockholms Stads tekniska förvaltningar och Globe Arena Fastighets AB bedömt att den bästa platsen för en ny arena är söder om Globen.

Total projektkostnad bedöms till ca 2,4 miljarder kronor inklusive förvärvskostnader för mark m.m. Kostnaderna för produktionskostnaderna för arenan bedöms uppgå till ca 1,9 mdkr. Arenans intäkter bedöms kunna täcka de årliga driftkostnaderna, inklusive ränte- och kapitalkostnader. Finansieringen bedöms till betydande del ske genom försäljning av mark med tillkommande byggrätter på bl.a. nuvarande Söderstadion samt i anslutning till den nya arenan.

Bakgrund

Stockholms stad har som uttalad målsättning i "Vision 2030 - ett Stockholm i världsklass" att skapa förutsättningar för att stärka Stockholm som evenemangsstad. Det finns identifierat behov av nya arenalösningar i Stockholm och sedan budget 2007 har stadens arenableg, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, haft uppdrag från kommunfullmäktige att utveckla Globenområdet för att stärka de nuvarande arenornas funktion. Detta för att staden ska kunna etablera sig som en evenemangsstad av internationell rang. En stad som erbjuder invånare och turister möjlighet att uppleva tillfredsställelse och lycka i



allt från små lokala nöjes-, sport, och kulturevenemang till stora internationella evenemang.

I Stockholm stads budget för 2008 står det att Stockholm är i behov av nya arenalösningar för fotboll. Publikintresset för allsvensk fotboll är betydande och de anläggningar som finns tillgängliga för klubbarna att disponera uppvisar brister både vad gäller kapacitet och säkerhet. Inte sedan Söderstadion färdigställdes på 1960-talet har det byggts någon fotbollsarena i Stockholm. Med ny arena ges bättre möjligheter för säkra fotbollsmatcher med större publik.

Stadsledningskontoret och koncernledningen har sedan 2006, i samarbete med berörda förvaltningar, bolag och fotbollsklubbar, utrett förutsättningarna för uppförande av nya arenor på ett antal platser i Stockholm. Arbetet med att finna nya arenalösningar har i sin helhet pågått sedan 1994, med förslag till nybyggnad såväl som ombyggnad av befintliga anläggningar.

Omkring år 2000 föreslogs en upprustning av Söderstadion. En sådan upprustning skulle dock inte möta UEFA:s krav för internationella fotbollsmatcher. Brister vid så kallade högriskmatcher skulle kvarstå. Utvecklingsmöjligheterna för kommersiell kringverksamhet skulle fortsatt vara mycket begränsade.

Flera nybyggnadsprojekt har också föreslagits. Under 2006 föreslogs uppförande av en multifunktionsarena söder om Globen, delvis belägen i Slakthusområdets sydöstra del. Projektet avbröts då de konkreta planerna på en multifunktionsarena i Solna blev kända. Staden gjorde då bedömningen att det inte finns behov av två multifunktionsarenor med drygt 50 000 sittplatser i regionen. Alternativet var också förknippat med betydande exploateringskostnader och byggde på omfattande utflyttningar av företag från Slakthusområdet. Utredningen kom också fram till att den mest lämpliga platsen för en mindre arena med plats för ca 25 000 sittande var densamma som för en multifunktionsarena, d.v.s. Globenområdet.

Mer information om stadens tidigare arbete med arenafrågan finns bland annat i följande ärende; Arenaprojektet vid Globenområdet, Förstudie multifunktionsarena - slutredovisning och fortsatt arbete. Dnr:2004-0448.

I detta ärende föreslås att beslut om inriktning tas, med uppdrag till Stockholms Stadshus AB och Stockholm Globe Arena AB att tillsammans med Stadsledningskontoret ta fram ett underlag för ett genomförandebeslut. Ett genomförandebeslut bedöms kunna fattas under 2009.



Ärendet

Detta ärende har utarbetats inom stadsdirektörens stab, stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontorets och koncernledningen förslag

Utbyggnadsförslaget - en flerfunktionsarena för åretruntbruk

Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att det är viktigt för stadens utveckling som evenemangsstad att satsa på en ny arena med möjlighet att bedriva alla typer av evenemang, sport, fotboll, konserter, företags-arrangemang m.m. året om.

En evenemangsarena i tillräcklig storlek stärker Stockholms förmåga att attrahera artister och arrangemang som kräver fler platser än vad exempelvis Globen kan erbjuda. En sådan ger också Stockholm Globe Arenas verksamhet en möjlighet att erbjuda de evenemang som idag är utsålda, en möjlighet att ”växa” till ytterligare större evenemang inom samma område.

Globenområdet mellan Slakthusområdet och Nynäsvägen är allt sedan Söderstadion uppfördes på 1960-talet stadens strategiska utvecklingsområde för stora evenemangsarenor och har utpekats som den mest lämpade för fortsatt utbyggnad. Kontinuerliga investeringar har genomförts i gator, vägar och kollektivtrafik, vilket gjort platsen till den bästa knutpunkten för kollektivtrafik efter Centralen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen har i samråd med Stockholms stads tekniska förvaltningar och Stockholm Globe Arena Fastighets AB bedömt att den bästa platsen inom Globenområdet är söder om Globen. I detta läge kan arenan inrymmas med minsta möjliga påverkan på omgivande verksamheter och infrastruktur som Nynäsvägen, Arenavägen och SLs spårområde. Placeringen ger också en god kontakt med det befintliga Globenområdet. Markområdet omfattar nuvarande kvarteret Visthusboden respektive Sandstuparken. Området avgränsas i norr av Arenaslingan, i öster av Nynäsvägen, i söder av kvarteret Grishuvudet och i väster av Arenavägen.

Det antagande som ligger till grund för storleken avseende antal åskådarplatser är den efterfrågan som fotbollsklubbar givit uttryck för i kombination med bedömningar om vilken typ av evenemang som kan bli aktuella i Stockholm, givet det redan existerande utbudet av anläggningar avsedda för underhållnings-

evenemang och fotboll på elitnivå. För att en flerfunktionsarena ska nå ekonomisk bärkraft, möta UEFAs krav på antal åskådare och återkommande nå en förväntad beläggningsgrad och publik är drygt 30 000 åskådare utgångspunkten för vidare utredningar. Det bör också finnas gott om plats kring entréer för snabb och säker evakuering av arenan.



Exempel på arenautformning. Bild från White Arkitekter

Det förslag som är underlag för ärendet innebär en arena i flera plan, d.v.s. med fotbollsplanen högst upp och under utrymmen för kommersiella ytor, foajéer, eventuell parkering m.m. Genom en upphöjd arena erhålls också goda förutsättningar till anslutning till det befintliga arenatorget och övriga Globenområdet samt medför att Nynäsvägen och Arenavägens sträckningar inte påverkas. Den föreslagna arenan har en symmetrisk form för att ge bästa möjliga siktförhållanden för alla typer av evenemang. Det är av stor vikt att utformningen anpassas till de krav som staden ställer på funktionalitet, gestaltning, säkerhet, komfort och infrastruktur i området.

Den nya arena ska konstrueras för att kunna inrymma evenemang året runt. Arenan kan förses med ett skjutbart tak som gör det möjligt att öppna och stänga taksektioner vid behov. Med hjälp av installationer för uppvärmning kan temperaturen i arenan då uppgå till + 20 grader även vintertid.



Med en konstruktion som tillåter att evenemang blir mindre beroende av årstider och väderlek förstärks möjligheterna att öka utbudet. Därmed förbättras också de ekonomiska förutsättningarna för en nya arena.

Den slutgiltiga utformningen av arenan måste utredas ytterligare i detalj avseende konstruktiva, produktionstekniska, driftstekniska, planmässiga och ekonomiska förutsättningar inför ett genomförandebeslut.

Förutsättningar för en ny arena i Globenområdet

En bedömning av utsikterna för att gå vidare med planeringen av en ny arena i Globenområdet har gjorts utifrån följande kriterier:

1. Tillgången till mark
2. Infrastrukturella förutsättningar
3. Finansiella förutsättningar- kostnadsneutral för Stockholms skattebetalare.

Tillgång till mark

De ytor en arenakonstruktion, med tillfartsvägar och ytor som rymmer åskådare på väg till och från ett evenemang, tar i anspråk gör att markbehovet är betydligt mer omfattande än själva arenafastighetens yta. Det ställer krav på rådighet över den mark som behöver tas i anspråk och/eller goda möjligheter att genomföra de förvärv som är nödvändiga. Under hösten 2007 förvärvade Stockholms stads exploateringskontor fastigheterna Visthusbodarna 1-3 från Fabège. Sedermera förvärvade Stockholm Globe Arenas Kommanditbolaget Stockhome med fastigheten Grishuvudet 2 som bolaget tillträder den 30 april 2008. Syftet är att integrera dessa inom Stockholm Globe Arena Fastigheter AB. Staden har därmed rådighet över den mark som bedöms behövas för att uppföra en arena i området.

Infrastruktur

En förutsättning för uppförandet av en idrotts- och evenemangsarena är goda kommunikationer till och från området. Globenområdet med sina tunnelbanestationer, bussterminal, tvärbanan, Södra länken samt närhet till centrala staden är väl försörjt i detta avseende

En ny arenabyggnad förväntas ställa krav på ökad kapacitet i befintliga tillfartsvägar. Det finns idag ca 1 500 parkeringsplatser i parkeringsgarage i anslutning till Globenarenorna och därutöver ca 400 inom Slakthusområdet. Stockholms stads Fastighetskontor planerar bygga ut parkeringskapaciteten med



ca 200 platser till år 2011. Antalet P-platser kommer dock att behöva bli ännu fler med en ny arena. Det finns sannolikt möjligheter att bygga ytterligare garageytor under den planerade arenan. Kostnaderna och intäkter för dessa är inte inkluderade i kalkylen. Förutsättningarna för trafikflödena kommer utredas mer i detalj inför genomförandebeslut.

Den befintliga spårkapaciteten bedöms tillräcklig för att kunna hantera ett väsentligt större antal besökare än vad som är fallet med nuvarande utbud i området.

Finansiella förutsättningar

Kostnaderna för att bygga arenan måste täckas av intäkter från biljetter, andra evenemang, hyror samt byggrätter. De finansiella förutsättningarna för en ny arena är att den inte skall belasta skattebetalarna i Stockholm.

Under hösten 2007 har teknikkonsultföretaget Grontmij utifrån underlag från White Arkitekter tagit fram en övergripande kostnadskalkyl för uppförande av en ny arena söder om Globen. Då förprojektering inte är genomförd bygger rapporten på en rad antaganden och uppskattningar. Erfarenhetsvärden från liknande anläggningar har använts där så har varit möjligt. Kalkylen är beräknad utifrån kostnadsläget november 2007.

Utbyggnadsförslaget omfattar utöver arenan ca 45 000 kvm kommersiella ytor och hotell samt därutöver ca 60 000 kvm BTA kontorsytor där nuvarande Söderstadion nu ligger. Förutsättningarna för att utveckla och etablera ytterligare kommersiella butiker, restauranger och lokaler i anslutning till en ny arena är en förutsättning för projektets ekonomiska bärkraft.

En ny arena erbjuder förbättrade kommersiella förutsättningar för Globenområdet. Redan existerande kommersiella lokaler, restauranger och köpcentrum bedöms dra nytta av ytterligare kommersiella etableringar och den tillströmning av evenemangsbesökare som den nya arenan tillför.

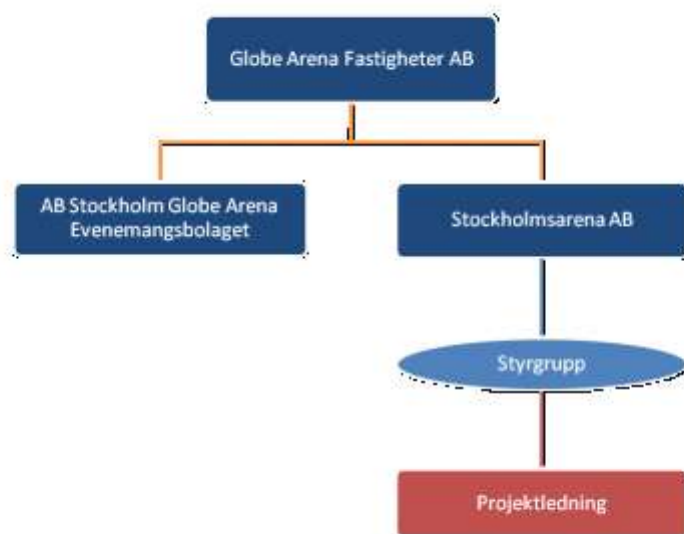
Befintliga kommersiella lokaler kan komma att utvecklas för att ansluta till en ny arena. Staden har tillsammans med ägaren till Globen Shopping under hösten 2007 ansökt om ändrad detaljplan i syfte att utöka de kommersiella ytorna i det befintliga Globenområdet. Bedömning är att det finns ett bra underlag för ytterligare kommersiella lokaler i området i anslutning till en ny arena. Bedömningen grundar sig också på en aktuell marknadsanalys som Ågren konsult AB har genomfört på uppdrag av Grontmij. I analysen framgår det att Globenområdet har ett unikt läge i Stockholm med hög övergripande tillgänglighet

och mycket goda förutsättningar för mer kommersiella ytor i enlighet med stadens intentioner.

Genomförande och tidplan

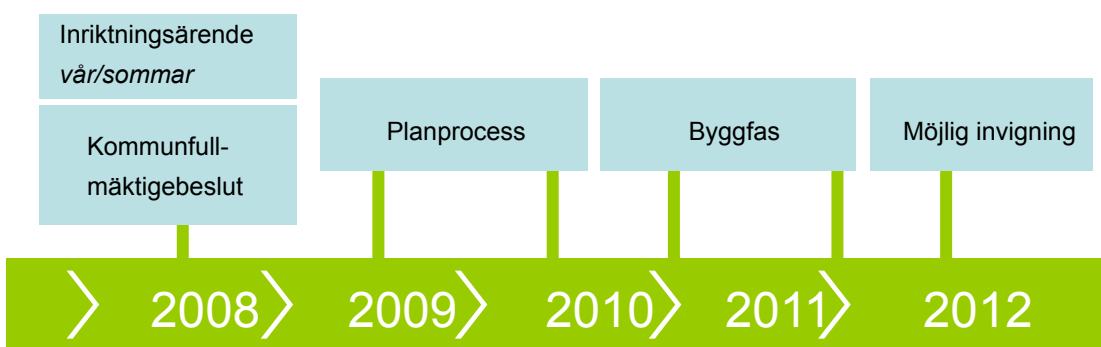
Organisation

Globe Arena Fastighets AB föreslås vara huvudman för det fortsatta arbetet med att uppföra en ny flerfunktionsarena söder om Globen. All mark som är nödvändig för exploatering förläggs i ett nybildat dotterbolag, Stockholmsarenan AB. Det nya bolaget ansvarar för att genomföra projektet. Kommunfullmäktige ska utse en styrelse för Stockholmsarenan AB. Stadsledningskontoret föreslår att stadsdirektören får i uppdrag att tillsätta en styrgrupp enligt nedan.



Tidplan

Om kommunfullmäktige fattar beslut om att godkänna inriktningsärendet kan en invigning komma till stånd någon gång under 2012. I tidsplanen finns faktorer som kan påverka tidpunkten för färdigställandet av arenan.



Projektkalkyl

Utgifter	Markförvärv	ca 340 mnkr
	Produktionskostnader Arenan	ca 1,9 mdkr
Inkomster	Försäljning av byggrätter	ca 1,3 mdkr
	Besparing- utebliven upprustning	
	Av Söderstadion	ca 250 mnkr
Projektresultat		- ca 700 mnkr

Utgifter

Produktionskostnads kalkylen är bedömd utifrån den successiva metoden, vilket innebär att det för varje kalkylpost uppskattas en trolig kostnad respektive en minimum- och en maximumkostnad. Det ger en kostnadsbild med möjlighet att bedöma såväl projektets kostnadsspann utifrån givna förutsättningar, liksom riskerna för avvikelser.

Kostnaderna för en arena uppskattas enligt denna analys till 1,8- ca 2 mdkr. Den lägre kostnaden avser en arena med icke avtagbart tak. Skillnaden i kostnad mellan denna och en arena med skjutbart tack som vilar på ljusgenomsläppliga



balkar är ca 40 mnkr medan en arena med helt öppet tak fördyrar projektet med ca 200 mnkr.

I kalkylen ingår även kostnader för viss anpassning av Arenavägen, logistikkulvert till Globen och vissa utgifter för anläggande av P-platser samt förvärven av tomträtterna Visthusbodarna och Grishuvudet.

Kostnadssidan minskas dock med den alternativutgift som en renovering av Söderstadion skulle innebära d.v.s. ca 250 mnkr.

Inkomster

Utbyggnadsförslaget omfattar ca 105 000 kvm kommersiella ytor, handel, kontor och hotell vilket bedöms medföra inkomster på byggrätter om ca 1,3 mdkr. Byggrätterna omfattar ytor i och kring den nya Arena samt på Söderstadions område.

Driftsnetto

Driftskostnaderna är beräknade utifrån Globens nuvarande drifts- och underhållskostnader. Från dessa har det underskott som idag belastar Söderstadion dragits av med 5 mnkr per år. Driftsintäkterna består av biljettintäkter, sponsring, catering, klubbstolar loger och hyresintäkter för vissa mindre lokaler. Intäkterna beräknas täcka drifts- och kapitalkostnaderna för det underskott som projektresultatet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Analysen beaktar de ekonomiska konsekvenserna på investerings- och driftsidan i löpande prisnivå, d.v.s. värdet av kostnader och intäkter beror på när i tiden de utfaller. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för det dyrare alternativet med öppet tak visar ett nettonuvärde kring 0 mnkr. Det billigare alternativet med balkar eller stängt tak ger ett positivt nuvärde om ca 400 mnkr. De totala utgifterna för utbyggnaden uppgår till ca 1,9-2,2 mdkr inklusive vissa anpassningar av Arenavägen, logistikkulvert m.m. och försäljningsinkomster i byggrätter till ca 1,3 mdkr i dagen prisnivå. Utgifter avser produktionskostnader för arena och köpeskilling för markköp.

Känslighetsanalys

Kalkylens resultat påverkas avsevärt av förändringar i produktionskostnader, prisutveckling på fastighetsmarknaden avseende värdet av de tillskapade byggrätterna och förutsättningarna för evenemangsintäkter.



En genomförd känslighetsanalys pekar på att ökade byggkostnader om 10 % och minskade intäkter från byggrätter om 10 % ger ett driftsunderskott om ca 10 mnkr per år. En nuvärdesanalys för den billigaste, d.v.s. den täckta varianten av arena ger vid minskade byggrättsinkomster på 10 % och ökade produktionskostnader om 10 % ett minskat nettonuvärde om ca 300 mnkr men fortfarande ett positivt nuvärde. Minskar man även intäkterna på arenan med 10 % minskat nettonuvärdet med ca 500 mnkr vilket ger ett negativt resultat för hela projektet.

Slutsats - ekonomi

Sammantaget anger genomförda kalkyler att det finns förutsättningar att bygga en arena i det föreslagna läget som är kostnadsneutral för staden. Känslighetsanalysen pekar på att resultatet kan påverkas kraftigt av eventuella förändringar främst i produktionskostnader samt även om evenemangsintäkterna blir lägre än beräknat. De fortsatta utredningarna bör därför noga analysera dessa förutsättningar inför genomförandebeslutet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Övriga risker som kan komma att påverka projektet är förskjutningar i tiden på grund av komplikationer i planprocessen.

Konjunkturen kan påverka byggproduktionskostnaderna i projektet. En sämre konjunktur ger ofta lägre byggkostnader och vice versa.

De i projekteringsskedet valda tekniska lösningarna kan naturligtvis påverka projektet både positivt och negativt. Under planprocessen och inför genomförandebeslutet kommer ytterligare utredningar genomföras avseende ett flertal aspekter såsom exempelvis grundförhållanden, säkerhetsaspekter, närhet till omgivande vägar, m.m.

Konsekvenser för stadens näringsliv

En investering i en ny arena handlar både om att tillgodose ett idrottsligt och kulturellt behov samt att stärka stadens näringsliv. En ny arena skapar förutsättningar för nya jobb inom många av Stockholms serviceyrken. Sammantaget kan det handla om en betydande tillväxt av arbetstillfällen inom hotell-, restaurang-, nöjes- och transportsektorerna. Det handlar dels om intäkter som genereras i samband med själva arrangemangen, men också om en allmänt ökad efterfrågan. Flertalet tillresande tillbringar längre tid i staden än bara för



själva evenemanget. Med ökad efterfrågan på boende, restauranger, underhållning och upplevelser i anslutning till evenemanget de besöker följer betydande tillskott till det regionala näringslivet. En utredning som tidigare genomförts av KTH har kommit fram till att Globens nuvarande verksamhet genererar ett tillskott om ca 670 mnkr per år för stadens näringsliv. Med tanke på storleken hos den tillkommande arenan och utredningar som USK genomfört för ett antal evenemang som genomförts på Globen kan detta tillskott tack vare evenemangsverksamheten i den nya arenan bedömas upp emot 0,8-1 mdkr.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningen och koncernledningen gör bedömningen att frågan om en ny Stockholmsarena nu utretts så långt det är möjligt innan planarbetet startas. Resultatet av utredningarna pekar på att man med en relativt liten påverkan på omkringliggande befintliga verksamheter och ekonomiska förutsättningar som anger att det kan vara möjligt att bygga en arena som inte belastar skattebetalarna i Stockholm med ökade kostnader. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att det är lämpligt och möjligt att gå vidare i processen inför ett genomförandebeslut. Den nya arenan är en väg att uppfylla kommunfullmäktiges direktiv att utveckla Globenområdet. Den föreslagna arenan kommer sannolikt även bidra till en positiv utveckling i Slakthusområdet där staden är stor markägare och har planer på förnyelse och utveckling av "Matstaden".

Bilaga

Bolagsordning Stockholmsarenan AB