

Projektdirektiv

– Utveckling av Arenatomten och modernisering av Ericsson Globe

Innehåll

Projektbakgrund	3
Mål & syfte	4
Globenarenorna idag som föremål för utredningen	4
Hovet	4
Ericsson Globe (Globen)	5
Tidigare genomförda utredningar	5
Projektbeskrivning	6
Potentiella byggrätter som föremål för vidare utredning	6
Utredningens syfte och omfattning avseende eventuell modernisering av Ericsson Globe (inklusive Annexet) samt utveckling av träningsanläggning och byggrätter	7
Utredningsorganisation	9
Tidsåtgång	9
Ekonomi	9
Utredningsutgifter	9
Projektrisker	10
Kommunikation	10
Rapportering	10

Projektbakgrund

I Stockholms stads vision för Stockholms utveckling, ”Vision 2040”, anger stadens ambition att bli en stad för alla. I stadens budget och översiktsplanering ingår utvecklingsplaner för hela Johanneshovsområdet, Vision Söderstaden. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt med ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen samt etableringar inom handel, kontor och service. Med många nya bostäder blir det en blandad stadsdel med trygga urbana stråk som gör det attraktivt att gå, cykla och åka kollektivt.

Globenområdet ingår som ett av fyra delområden (där de övriga är Slakthusområdet, Södra Skanstull och Gullmarsplan/Nynäsvägen) i Söderstaden. Området sträcker sig mot Gullmarsplan i norr, Arenavägen i väster, Nynäsvägen i öster och Enskedevägen i söder. Globenområdet, med Ericsson Globe som ett av Sveriges mest inarbetade landmärken, är av staden ett utpekat prioriterat utvecklingsområde. Ett av motiven är områdets centrala läge, endast några kilometer från Stockholms citykärna. Evenemangsarenorna i Globenområdet har årligen ett stort antal evenemang och attraherar stora publikflöden. Med en god utformning och rätt kringfunktioner finns det goda förutsättningar för att stärka områdets attraktivitet. För att Globenområdet ska fungera som en integrerad del i ett tätare stadssammanhang måste emellertid flera delar utvecklas. Detta arbete är påbörjat genom tillskapandet av Tele2 Arena. Målet är att de sammantagna åtgärderna ska bidra till att skapa en bestående helhet – ett utvecklat, trivsamt och attraktivt område.

Utifrån ett evenemangsperspektiv blir konkurrensen om evenemang allt hårdare från nya och moderniserade arenor i andra europeiska storstäder. Tele2 Arena har därtill gjort att många besökare förväntar sig en modernare arenaupplevelse än vad som idag kan erbjudas i Ericsson Globe och Hovet.

Utifrån ishockeyns perspektiv gör staden bedömningen att bättre förutsättningar för klubbarna kan skapas genom att Ericsson Globe utvecklas till en modern hockeyarena. Därtill finns behov för såväl breddidrott som träningsverksamhet.

Mål & syfte

Utifrån stadens inriktningsmål har utredningen och den framtida utvecklingen av arenaområdet följande utgångspunkt.

Ett Stockholm som håller samman; genom nyproduktion med bostäder och olika verksamhetslokaler i Globenområdet skapas förutsättningar för liv och rörelse under dygnets alla timmar på en plats som idag är isolerad.

Ett klimatsmart Stockholm; områdets läge i ett mycket kollektivtrafiktätt läge och med bra stråk och kopplingar för gång och cykel främjar ett klimatsmart resande och ny bebyggelse ska vara tät och miljöeffektiv och byggas med bra mobilitetslösningar.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm; platsens läge i det framtida Söderstaden som ska sjuda av urbant liv bedöms kunna attrahera många olika typer av entreprenörer och boende. En hög exploateringsgrad och försäljning av marken är en förutsättning för ett ekonomiskt hållbart genomförande av projektet.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm; den lösning som ska utredas innebär också möjlighet att bidra till Stockholms stads övergripande behov av att bygga fler bostäder. En utveckling av Arenatomten utifrån ett helhetsperspektiv med kontor och bostäder är också en viktig del i förverkligandet av Vision Söderstaden.

Globenarenorna idag som föremål för utredningen

Hovet

Byggnaden uppfördes ursprungligen som utomhusrink med konsis för bandy och ishockey, vilken 1962 byggdes in och då blev Sveriges största inomhusrink för ishockey. År 1989 döptes arenan om till Hovet och 2001-02 genomfördes en upprustning av arenan. Hovet används idag till flertalet typer av evenemang och som hemmarena för hockeyklubbarna Djurgården och AIK. Vid sportevenemang har Hovet en publikkapacitet på ca 8 100 personer och vid konserter ca 9 000 personer.

Totalt omfattar byggnaden ca 17 500 kvm LOA inkl teknikutrymmen.

Ericsson Globe (Globen)

Ericsson Globe färdigställdes 1989 och är världens största sfäriska byggnad. Byggnaden kan delas in i tre olika huskroppar Globen, Annexet och Triangelkontoret. Globen är den stora arenadelen och nyttjas för en rad olika sport- och nöjesarrangemang som t ex ishockey, musikkonserter, hästtävlingar mm. I samband med sportevenemang har Globen en publikkapacitet på ca 13 850 personer och vid konserter ca 16 000 personer. Annexet byggdes ursprungligen som en direktansluten träningshall att nyttjas vid sportevenemang i Globen. I praktiken har den dock endast vid ett fåtal tillfällen använts på det sättet. Istället används Annexet idag huvudsakligen för arrangemang såsom konserter, företagsevenemang och mindre mässor. Annexet har en kapacitet vid bankettsittning om ca 1 400 personer och vid mingelfest ca 2 300 personer. Triangelkontoret utgör en administrativ del och inrymmer huvudsakligen kontorslokaler.

Den klotformade Globen har en diameter om 110 m och en invändig höjd om 85 m. Totalt omfattar byggnaden ca 71 500 kvm LOA inkl teknikutrymmen, varav ca 4 500 kvm i Annexet och ca 1 400 kvm i Triangelkontoret.

Tidigare genomförda utredningar

2013 fattade SGA Fastigheter och koncernstyrelsen ett beslut att utreda olika alternativ för modernisering av Hovet och Ericsson Globe. Alternativen innefattade både en modernisering av båda arenorna samt en rivning och ersättning av Hovet som arena (vilket skulle generera byggrätter för bostäder). Huvudsaklig bakgrund till utredningarna var att den tekniska standarden på Hovet bedömts som undermålig, liksom kapaciteten och flexibiliteten för evenemang begränsad i såväl Hovet som Ericsson Globe utifrån moderna förutsättningar.

Under hösten 2015 genomförde staden, under ledning av stadsledningskontoret, en utredning som innefattade hela arenatomten ur ett helhetsperspektiv. Arenatomten (Arenan 9) innefattar såväl fd. Söderstadiontomten som Hovet och Ericsson Globe (se vidare under rubriken "Projektbeskrivning" nedan). En del av utredningens slutsatser resulterade i att staden inte kommer att etablera ett nytt Tekniskt nämndhus på Söderstadiontomten som tidigare planerat¹, att arenatomten ska utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv med ett stort nytillskott av bostäder samt att en utveckling av Hovet och Ericsson Globe ska utredas vidare.

¹ I uppföljningen av budget 2016, tertialrapport 1, formaliseras en ny inriktning där nuvarande Tekniska nämndhuset på Kungsholmen istället föreslås att moderniseras och rustas upp.

Projektbeskrivning

Utredningen från 2015 resulterade i förslaget att en utredning bör belysa följande förutsättningar.

Ericsson Globes möjlighet att moderniseras i riktning mot en mer flexibel hockey- och evenemangsarena ska studeras. Detta kan t.ex. åstadkommas genom möjligheten att anpassa arenakapaciteten med hjälp av ny teknik samt förbättrade produktionsförutsättningar som möter framtida krav på teknik som krävs för genomförande av evenemang.

Förutsättningar för rivningen av Hovet ska utredas med utgångspunkt i att den ersätts med träningsanläggning för hockey samt tillkommande bebyggelse för bostäder och kommersiella lokaler.

Potentiella byggrätter som föremål för vidare utredning

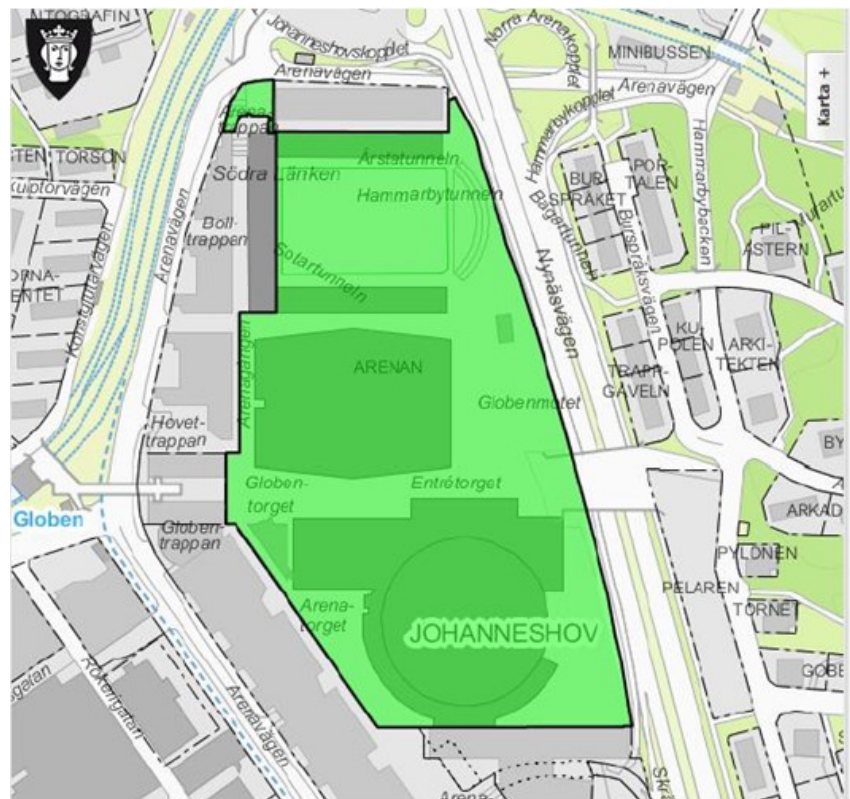
Bolaget SGA Fastigheter, som äger arenatomten, är i behov av att det sker en utveckling av arenatomten inom en snar framtid. En del av Tele2 Arena ska enligt genomförandebeslutet som fattades 2009, delvis finansieras via byggrättsförsäljningar (på Söderstadiontomten även benämnd som den ”Norra Byggrätten”). Det är därför nödvändigt att föreslagen utredning söker alternativ att maximera byggrättsintäkterna.

På fastigheten Arenan 9 finns två områden där staden nu ska utreda möjligheten att tillskapa nya byggrätter – med fokus på markförsäljning för bostäder (bostadsrätter), men även kommersiella lokaler för kontor och handel.

Det ena området, ”Norra Byggrätten” avser den norra delen av fastigheten och platsen där tidigare Söderstadion var belägen.

Det andra området är platsen där arenan Hovet ligger idag.

Nedan skiss visar Arenatomtens område (fastigheten Arenan 9). Den fd. Söderstadiontomten, samt arenorna Hovet och Globen med vidhängande Annexet är belägna på Arenan 9. Enligt gällande detaljplan skall fastigheten användas för sport och kulturändamål med mindre inslag av kommersiella lokaler.



Staden avser att utveckla inriktningen för området i samband med en markanvisningstävling. Den slutliga omfattningen bestäms i kommande planprocess. I samband med inriktningsbeslut läggs en planbeställning till stadsbyggnadskontoret för antagande av Start-PM i stadsbyggnadsnämnden.

Utredningens syfte och omfattning avseende eventuell modernisering av Ericsson Globe (inklusive Annexet) samt utveckling av träningsanläggning och byggrätter

Utredningen ska fastställa omfattning och en projektram för moderniseringen av Ericsson Globe. Utredningen inkluderar både Ericsson Globe och Annexet.

Den bedömning som bl.a. ligger till grund för utredningen är att båda hockeylagen, Djurgården och AIK, kan ha Ericsson Globe som hemmaarena samt att funktion och lönsamheten i Ericsson Globe bedöms kunna förbättras med följande åtgärder:

- Möjlighet till skalbarhet i arenarummet för att kunna anpassa och maximera arenaupplevelsen för olika evenemang.
- Möjlighet till förbättrade produktionsförutsättningar för arrangörerna genom en högre riggkapacitet över hela evenemangsytan.
- Möjlighet till bättre service och kringmiljöer samt integrerade digitala lösningar för besökarna

I utredning avseende moderniseringen av Ericsson Globe ska även möjligheten till att bygga en träningsanläggning för hockey utredas. Syftet är att tillgodose klubbarnas behov av träning samt stadens behov av isytor. Utredningen som ska ligga till grund för inriktningsbeslut ska presentera ett genomförbart alternativ utifrån nedan beskrivna beslutsparametrar.

Utredningen ska belysa följande projektdimensioner som beslutsunderlag för ett kommande inriktningsbeslut:

- Investeringens mål och syfte ska förtydligas.
- Projektets omfattning.
- Organisatoriska förutsättningar ska fastställas för en kommande planeringsorganisation.
- Tidplan för projektet ska bedömas.
- Redovisning av projektets totala ekonomiska konsekvenser, där projektram, lönsamhetskalkyl, samt en bedömning av investeringens framtida drifts-, underhålls- och kapitalkostnader ska ingå. Redovisningen av de ekonomiska konsekvenserna ska följa de principer som stadsledningskontoret fastställer i handboken för investeringskalkylering. Vidare ska bedömas om uppskattade utgifter och inkomster kan inrymmas i de av kommunfullmäktige beslutade nivåerna investeringar under de närmast följande åren.
- Påverkan på andra nämnders verksamhet och ekonomi, till exempel drifts- och underhållskostnader.
- Avsiktsförklaring/avtal ska tecknas med Stockholm Globe Arenas (SGA)² och med hockeyklubbarna DIF och AIK.
- Temporära lösningar för att klara hockey- och evenemangsverksamheten under ombyggnadstiden ska fastställas.
- Förtydligande och bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer.
- Beskrivning av miljökonsekvenser.
- Uppdatering av kommunikationsplan.

Utredningsorganisation

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har gemensamt initierat detta investeringsprojekt där SGA Fastigheter står som beställare för utredningen ifråga. SGA Fastigheter är tillika projektägare med huvudansvar för att koordinering sker med andra påverkade förvaltningar i staden.

Övriga förvaltningar som ska ingå i utredningsorganisationen är exploateringsnämnden, idrottsnämnden, fastighetsnämnden samt stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsnämnden genomför parallellt under utredningsfasen en markanvisningstävling av Arenatomten på uppdrag av SGA Fastigheter.

Projektet sorterar under styrgruppen för stadsutvecklingsområdet Söderstaden.

Tidsåtgång

Utredningsfasen bedöms pågå fram till januari 2017. Under denna tid kommer staden genomföra en markanvisningstävling där marknadens aktörer ombeds att lämna utvecklingsförslag och omfattning på byggrätter på Arenatomten. Beroende på resultat av genomförda utredningar och intäktsbedömningar utifrån potentiell markexploatering bedöms inriktningsbeslut kunna fattas i berörda nämnder/bolag och därefter i kommunfullmäktige våren 2017.

Ekonomi

Den totala investeringen klassas som ett stort investeringsprojekt. De ekonomiska förutsättningarna för projektet ska utredas där en investeringskalkyl presenteras i samband med inriktningsbeslut. Finansiering av projektet förutses ske genom försäljning av byggrätter samt ökade hyresintäkter från evenemangsverksamheten. Ekonomin ska bedömas utifrån kommunkoncernen som helhet samt för SGA Fastigheter enskilt, som ägare av tillgångarna.

Utredningsutgifter

Den totala utredningsutgiften bedöms till 3 mnkr fram till inriktningsbeslut. Utredningsutgiften belastar SGA Fastigheters budget.

Projektrisker

En riskanalys för projektet kommer att upprättas i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora projekt.

Kommunikation

En kommunikationsplan (för intern och extern kommunikation) har upprättats i samband med utredningsbeslutet.

Rapportering

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har initierat, upprättat och handlagt detta projektdirektiv gemensamt med SGA Fastigheter. Projektdirektivet utgör underlag för utredningsbeslut i SGA Fastigheters bolagsstyrelse och anmäls i kommunstyrelsens ekonomiutskott samt koncernstyrelsen.

Beslutet anmäls därutöver för kännedom till exploateringsnämnden, idrottsnämnden, fastighetsnämnden samt stadsbyggnadsnämnden.

Projektet kommer att följa kommunkoncernens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt, SSIP.