



Karl Ingelstam  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 264 78  
karl.ingelstam@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2008-12-11

## **Stockholmsarenan. Program för en ny multifunktions-arena i Globenområdet, Johanneshov. Remiss. Mark-anvisning till Stockhome Fastighetsförvaltning AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för ny multifunktionsarena i Globenområdet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för multifunktionsarena inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till Stockhome Fastighetsförvaltning AB .

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Staden planerar för en ny multifunktionsarena för minst 30.000 åskådare söder om Globen. Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett detaljplaneprogram för arenan vilket även omfattar nya kontors-, hotell- och handelsytor. Exploateringsnämnden föreslås anvisa mark för den nya multifunktionsarenan till Stockhome Fastighetsförvaltning AB, samt att överlämna och åberopa kontorets utlåtande som remissvar på programmet.



## **Bakgrund**

Det av staden ägda bolaget Stockholm Globe Arena Fastigheter AB har under 2008 fått stadens uppdrag att planera för en ny multifunktionsarena söder om Globen i stadsdelen Johanneshov. Arenan är ett led i att göra Stockholm till en evenemangsstad i världsklass.

## **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 Fabege 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.

## **Remissen**

Stadsbyggnadsnämnden har nu på remiss översänt ett programförslag för den nya multifunktionsarenan. Remissen ska besvaras senast den 2008-12-19.

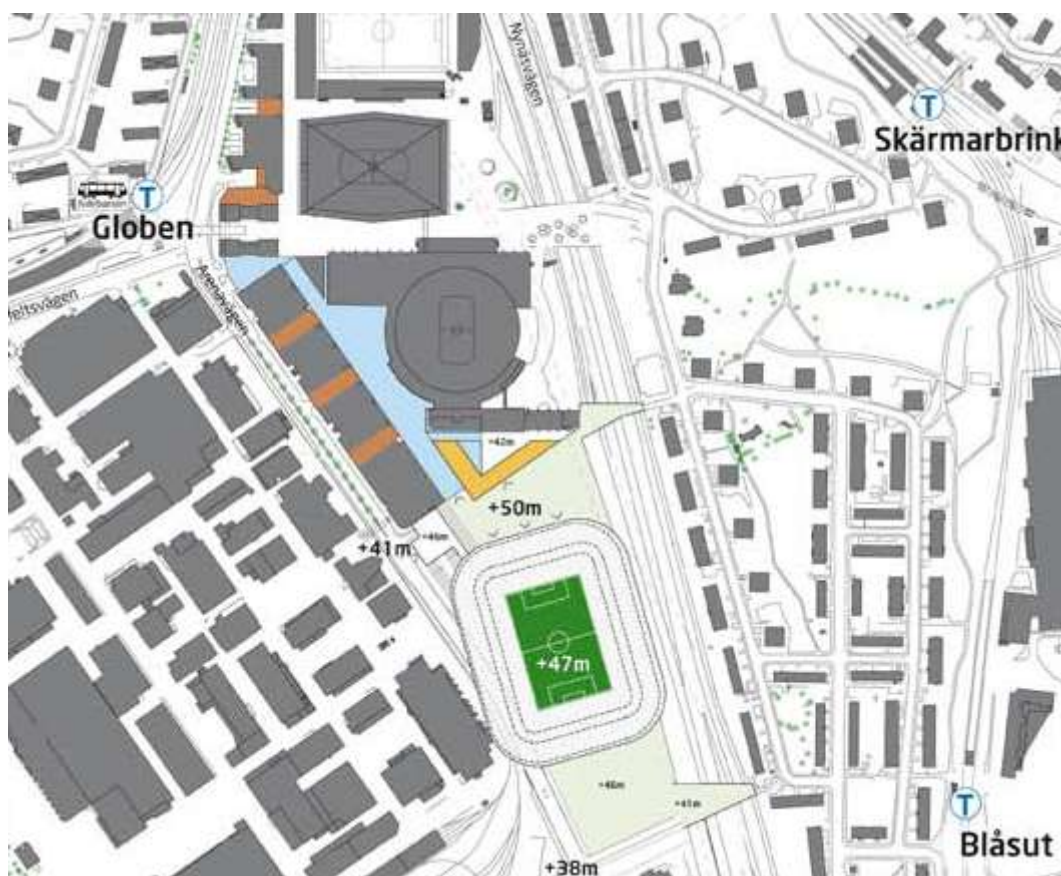
Programområdet för Stockholmsarenan består av de södra och västra delarna av Globenområdet mellan Nynäsvägen och Arenavägen/Slakhusområdet, och omfattar förutom själva arenaanläggningen med tillfartsvägar och kringtytor även nya kontors-, hotell- och handelsytor inom och i anslutning till arenan och inom Globenområdet.

## **Programförslaget**

Syftet med förslaget är att uppföra en ny multifunktionsarena söder om Globen och att i anslutning till arenan utveckla Globen Shopping och kontor samt Quality Hotel Globe.

Förslaget 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 fastigheterna Visthusboden 1-3 av staden. Bolaget har även förvärvat tomträtten till fastigheten Grishuvudet 2 och ska även där ta över ägandet av marken. Arenan planeras att uppföras av bolagets dotterbolag Stockhome Fastighetsförvaltning AB, vilket är under namnändring till Stockholmsarenan AB. För arenan och dess kringtyr behöver även Sandstuparken ianspråkta och den marken ingår i stadens fastighet Enskede Gård 1:1.



*Situationsplan (illustration: White)*



Området där själva arenan föreslås placeras används idag för handel och parkändamål och för parkering och tillfart till Globenarenorna, cirka hälften av marken är sedan tidigare exploaterad mark. Globen Shopping och Quality Hotel Globe föreslås framförallt byggas ut på kommunikationsytor i anslutning till befintliga lokaler.

Utbyggnadsförslagen och dess konsekvenser framgår av programmet, se bilaga 1. Skisserna visar i stora drag projektens utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen.

#### **-Stockholmsarenan**

Multifunktionsarenan ska klara internationella musik-, idrotts- och kultur-evenemang 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 och förses med skjutbart tak vilket ger bäst förhållanden för alla typer av evenemang och gör dessa oberoende av årstider och väderlek. Beroende på exakt placering kan delar av arenan komma att hamna ovanför Arenavägen och/eller Nynäsvägen.

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

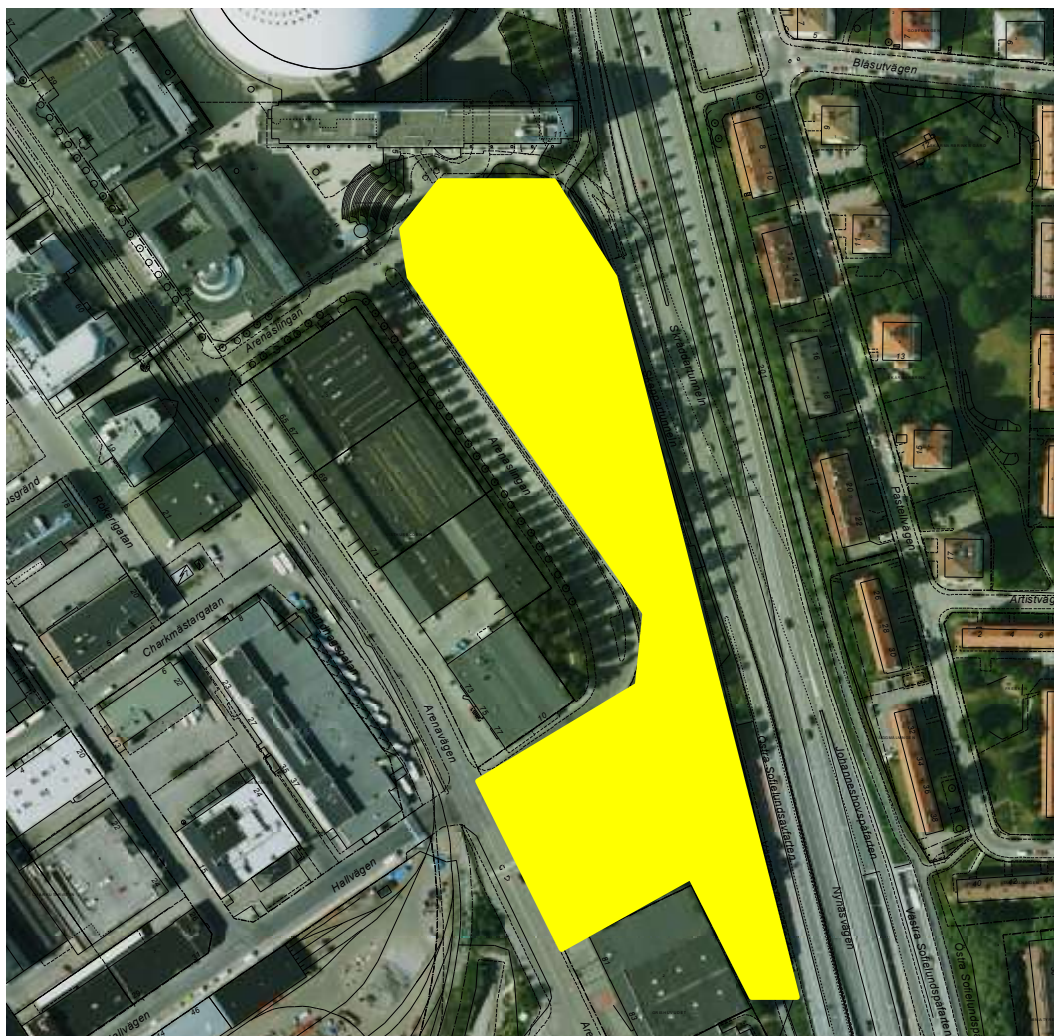
I projektet ingår att utveckla Globenområdet med fler butiker, kontorsytor och hotellrum. Globen Shopping föreslås byggas till och programförslaget innebär att de befintliga handelsytorna byggs ut med ca 9 000 m<sup>2</sup> nya kommersiella ytor genom att Arenatorget glasas in och byggs ihop med ca 30 000 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.

#### **Förslag till markanvisning**

För att rymma arenan och alla dess kringfunktioner krävs, förutom marken inom Vishusboden 1-3 och Grishuvudet 2, att drygt 20.000 m<sup>2</sup> mark inom stadens fastighet Enskede Gård 1:1 tas i anspråk. Marken omfattar hela Sandstuparken.

Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden anvisar den aktuella marken till byggherren Stockholme Fastighetsförvaltning AB för den nya arenan. Marken ska efter fastighetsbildning förvärvas av byggherren. Markanvisningen sker i huvudsak enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy och gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.



*Område för markanvisning inom fastigheten Enskede Gård 1:1 (Sandstuparken)*

## Konsekvenser

I programmet redovisas förhållanden och konsekvenser gällande bland annat omgivande gator, trafik, parkering och angöring, service och kommunikationer, tillgänglighet, miljö, grönyta, ekonomi, påverkan på barn, måluppfyllelse, näringsliv och jobb, genomförande och tidplan, se programmet [bilaga 1](#).

Sandstuparken tas i anspråk i sin helhet och blir kvartersmark för den nya arenan. I det förslag som visas är även Arenavägen helt överbyggd på en sträcka förbi kv Styckmästaren, och gatan inklusive SL:s spår till banförrådet i kv Sandstugan ligger kvar under arenabyggnaden och går genom arenans bottenvåning. Nya gångbroar illustreras över Nynäsvägen för att ta hand om publikströmmar och skapa bättre kopplingar till Blåsut och Skärmarbrink.

## **Exploateringskontorets synpunkter**

### **-Trafik och parkering**

Programmet har skickats på remiss till trafiknämnden som ansvarar för att för stadens del bevaka trafik- och gatufrågorna i projektet. Förslagets konsekvenser på stadens trafiknät för bl a bil, gång och cykel ska utreds av byggherrarna som också skall bekosta de ombyggnader som kan bli nödvändiga inom såväl kvartersmark som allmän mark som en konsekvens av projektet. Till dessa åtgärder hör konsekvenser för Arenavägen, och för tillfartern från Nynäsvägen, nya gångstråk över Nynäsvägen och det viktiga nord-sydgående cykelstråket.

### **-Service och kommunikationer**

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

### **-Ledningar**

Programmet och 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 ledningsflytter 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 utredas inom ramen för planarbetet. Stadens krav på tillgänglighet kommer också att avtalas med byggherrarna i kommande exploateringsavtal.

### **-Miljökonsekvenser**

Den ur ett markägarperspektiv största miljökonsekvensen är att Sandstuparken tas i anspråk och att en synlig rest av Brunkebergsåsen i Stockholm försvinner. Åsen med sin naturliga tallvegetation utgör idag, från miljösynpunkt, ett välgörande

inslag i det tätexploaterade globenområdet. Miljökonsekvenser från ökad biltrafik genereras bland annat av trafikering till de nya handelsytorna. Det finns risk för att delar av marken kan innehålla markföroreningar, varför Arenabyggherren ska utföra markundersökningar inom ramen för planarbetet.

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

Kontoret bedömer att en fullödig grönkompensation för ianspråktagandet av Sandstuparken inte är möjligt att åstadkomma 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 dessa miljöer anläggs med fullgoda trädplanteringar och rikast möjliga vegetation och på ett sådant sätt att de rekreativa värdena inom området främjas och förstärks.

Grönstrukturen i intilliggande områden studeras f n v inom ramen för den 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 Johannes-hov och Norra Hammarbyhöjden med Kolerakyrkogården, Gullmarsplan, Årstaskogens 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.

#### **-Måluppfyllelse**

Projektet syftar till att uppfylla målen i stadens budget om nya arenalösningar för fotboll, samt stadens ambition att bli en evenemangsstad i världsklass.



### **-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**

Detaljplanen kan väntas på samråd i slutet av våren 2009, därefter planeras ett första tidigt genomförandebeslut och utställning 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 planremissen alternativt vid 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 kommer att redogöra för sina synpunkter i det pågående remissförfarandet.

### **Exploateringskontorets förslag till beslut**

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar den mark som erfordras för den nya arenan till Stockhome Fastighetsförvaltning AB, samt att nämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

### **Slut**