

Utlåtande 2008:139 RI+VIII (Dnr 328-1086/2008)

Inriktningsbeslut för ny arena i Globenområdet

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen för programmet avseende ny arena söder om Globen godkänns.
2. Fortsatta utredningar om förutsättningarna för byggandet av en arena i Stockholm inom en bedömd investeringsram om 1,9 mdkr, godkänns.
3. Stockholm Globe Arenas förvärv av tomträtterna Visthusbodarna 1-3 från exploateringsnämnden för en köpeskilling om 260 mnkr godkänns.
4. Ny bolagsordning för Stockholmsarenan AB (*bilaga 2*), godkänns.
5. Stockholms Stadshus AB uppmanas och kommunstyrelsen ges i uppdrag att utarbeta ett underlag till genomförandebeslut.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Madeleine Sjöstedt anför följande.

Ärendet

Stockholms stad har som uttalad målsättning i ”Vision 2030 - ett Stockholm i världsklass” att skapa förutsättningar för att stärka Stockholm som evenemangstad. Det finns identifierat behov av nya arenalösningar i Stockholm och sedan budget 2007 har stadens arenabolag, 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 evenemangstad 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 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.

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.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm växer. Under våren 2008 uppgick befolkningen i staden till 800 000 invånare och befolkningsökningen väntas fortsätta. Det gäller inte bara Stockholms stad utan hela Mälardalsregionen. I takt med att staden och regionen växer ökar också behovet av att bygga för en storstad. De nya invånarna ska ges plats och det ställer krav på nya bostäder och nya vägar, men också nya mötesplatser och service av allehanda slag.

Världen har blivit mindre. Konkurrensen mellan städer och regioner är global. Det är allt viktigare att framstå som en attraktiv region för att kunna hävda sig i framtiden. Besöksnäringens betydelse ökar och allt fler städer marknadsför sig som attraktiva och intressanta platser att resa till. Utöver att besöksnäringen betyder mycket för ekonomin, är förhoppningen att attraktiviteten drar med sig en ökad företagsetablering.

Vi ser utvecklingen som något positivt som ska bejakas. Det är en utmaning som Stockholm redan står väl rustad inför. Men vi kan inte slå oss till ro med det vi redan har. Staden och regionen måste fortsätta att utvecklas så att vi kan fortsätta vara framgångsrika. Evenemangs- och besöksnäringen är en viktig del. För att denna näring ska utvecklas har det sedan länge funnits behov av en ny idrotts- och evenemangsarena. Det är därför mycket glädjande att planerna för hur "Stockholmsarenan" ska förverkligas under våren blivit klara.

Stockholmsarenan i Globenområdet och den nya Nationalarenan i Solna kommer att komplettera varandra och skapa de stora arenor för idrott och evenemang som vår region kräver. Möjligheterna att genomföra stora tävlingar kommer genom dessa investeringar att öka väsentligt. Stockholm och regionen

kan då på allvar konkurrera med andra städer och regioner om uppmärksammade och intressanta tävlingar och evenemang.

Genom Stockholmsarenan kommer området kring Globen dessutom att förstärkas som evenemangsområde. Det blir en komplett plats för konserter, fotboll, ishockey, hästuppvisningar och många andra kultur- och idrottsevenemang. Vi ser dessutom stora möjligheter att tillsammans med en eller flera nya strategiska partners arbeta med att utveckla hela området och därigenom stärka Stockholm som evenemangsstad.

Projektet beräknas kosta omkring 1,9 mdkr. Finansieringen grundar sig bland annat på försäljningen av tomträtterna på nuvarande Söderstadion, vilket tillsammans med intäkterna i driftskalkylen så här långt i planeringen visar att det ekonomiska utfallet för staden kommer att bli positivt. Det är den sammanhållna satsningen som staden gör tillsammans med flera strategiska och nya partners som beräknas öka intäkterna i Globenområdet. Inför genomförandebeslutet under 2009 kommer staden dock att göra djupare ekonomiska analyser och känslighetsanalyser för att säkra att det ekonomiska resultatet av arenan blir så positivt som möjligt. Inriktningen är att projektet inte ska belasta den skattefinansierade delen av stadens budget.

Vår sammantagna bedömning är att denna investering både är nödvändig för att Stockholm även framgent ska vara en evenemangsstad i världsklass och bidrar till stadens positiva ekonomiska resultat. Styrelsen för det nya dotterbolaget till Globe Arena Fastigheter: Stockholmsarenan AB utses av fullmäktige.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Bolagsordning för Stockholmsarenan AB

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Tilläggsförslag till borgarrådets förslag:

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. Stockholms Stadshus AB och Kommunstyrelsen ges i uppdrag att bjuda in Hammarby IF och Djurgårdens IF att medverka i arbetet med att utforma den nya arenan
2. Stockholms stad ska inte anvisa plats för eller ekonomiskt stödja tillkomsten av ytterligare en storarena för fotboll i Stockholm.
3. I övrigt anföras följande:

Anläggningen i Globenområdet har alla förutsättningar att bli en förstklassig hemmaarena för storklubbarna i Stockholm. Stockholms stad bör bjuda in Hammarby IF och Djurgårdens IF att medverka i arbetet med att utforma den nya arenan.

Utöver denna anläggning finns det inte behov av ytterligare en storarena för fotboll i Stockholm. Miljö- och resursskäl talar dessutom mot en sådan. Stockholms stad ska därför inte anvisa plats för eller ekonomiskt stödja tillkomsten av ytterligare en stor fotbollsarena i Stockholm.

Det är utmärkt att den nya storarenan kommer att ligga just i Globenområdet. En publikkapacitet på 30 000 åskådare innebär så stora transportmängder att det av miljöskäl är viktigt med en så bra knutpunkt för kollektivtrafik som Globenområdet är. Vid bygget av arenan är det önskvärt att delar av parken i området kan bevaras.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

En av de enskilt viktigaste insatser som kan göras för stockholmsidrotten är att öka tillgången till idrottsanläggningar och arenor för idrottsutövande på olika nivåer och inom olika idrotter.

Vi har föreslagit en lösning som innebär en utveckling av Globenområdet genom byggandet av en ny arena för fotboll, konserter, evenemang och annan sport. Detta ärende rimmar väl med vår ambition att ytterligare utveckla Globenområdet som ett sammanhållet område för idrott och evenemang. Ett sammanhållet område för idrott och evenemang i Globenområdet förbättrar Stockholms potential som värdstad för såväl turneringar, cupspel och större evenemang.

Med en arena för 30.000 åskådare tillförs Stockholm en viktig scen som kan stärka vår position som evenemangsstad. Således är detta projekt ett steg i rätt riktning. Det viktigaste nu är att byggandet kommer igång så snart som möjligt och att ytterligare förseningar kan förhindras. Vidare har vi tidigare förespråkat en lösning där staden tar ett stort ansvar för finansieringen av arenan. Arenabyggen av denna typ förekommer inte någonstans i världen utan offentligt ekonomiskt stöd. Att den borgliga majoriteten nu också kommit till denna insikt och ställt sig bakom vår finansieringslösning är positivt.

Den finansieringen som presenteras i detta ärende är tyvärr både ofullständig och tveksam. Byggrätterna är mycket högt värderade. Det är sannolikt att värdet på marken kommer stiga när området utvecklas men att värdet skulle stiga så mycket som en miljard förefaller väl optimistiskt. Den slarviga finansieringsanalysen bör omgående rättas till. Orealistiska kalkyler riskerar att spä på politikerförakt och kan i värsta fall innebära ett hot för hela projektet. Att dessutom hävda att projektet skulle vara skatte-neutralt för stockholmarna är direkt oseriöst. Arenan kommer givetvis att kosta pengar att bygga, stadens uppgift är att uppföra en så förstklassig arena att Stockholm kan utvecklas som evenemangsstad och att Stockholms näringsliv tillförs betydande turist-ekonomiska intäkter.

Staden har ett ansvar i att finna lämpliga arenalösningar för alla Stockholms all-svenska fotbollslag, det vill säga både för Hammarby och Djurgården.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen för programmet avseende ny arena söder om Globen godkänns.
2. Fortsatta utredningar om förutsättningarna för byggandet av en arena i Stockholm inom en bedömd investeringsram om 1,9 mdkr, godkänns.
3. Stockholm Globe Arenas förvärv av tomträtterna Visthusbodarna 1-3 från exploateringsnämnden för en köpeskilling om 260 mnkr godkänns.
4. Ny bolagsordning för Stockholmsarenan AB (*bilaga 2*), godkänns.
5. Stockholms Stadshus AB uppmanas och kommunstyrelsen ges i uppdrag att ta fram ett underlag för ett genomförandebeslut.

Stockholm den 27 augusti 2008

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Madeleine Sjöstedt

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* och *Emilia Hagberg* (båda mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Tomas Rudin*, *Malte Sigemalm* och *Mirja Räihä Järvinen* (alla s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (v) i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av *Per Ankersjö* (c) enligt följande.

Arenabygget i Globenområdet är ett välkommet tillskott för Stockholm som idrotts- och evenemangsstad. Platsen är väl vald och ambitionen att inte belasta den skattefinansierade delen av stadens budget tycker vi om. För fotbollsälskande stockholmare i allmänhet och för Hammarby fotboll i synnerhet är inriktningsbeslutet ett välkommet steg i den långdragna process som arenafrågan utgjort.

När man läser ärendet får man dock känslan att den nya "Stockholmsarenan" tillsammans med den nya arenan i Solna är ett fullt tillräckligt tillskott för elitidrotten i vår region. Därför vill vi påpeka vikten av att staden anstränger sig för att även lösa Djurgårdens arenaframtid. Djurgårdens dispens för elitfotboll på Stockholms stadion går ut 2010 och då står laget utan hemmaarena. En anpassning av Stockholms stadion till en renodlad fotbollsarena tror vi skulle vara den bästa lösningen för framtiden.

ÄRENDET

Stockholms stad har som uttalad målsättning i "Vision 2030 - ett Stockholm i världsklass" att skapa förutsättningar för att stärka Stockholm som evenemangstad. Det finns identifierat behov av nya arenalösningar i Stockholm och sedan budget 2007 har stadens arenabolag, 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 evenemangstad 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: 0448-2004.

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.

BEREDNING

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB beslutade den 7 maj 2008

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.

Särskilt uttalande gjordes av Carin Jämtin (s) och Roger Mogert (s), *bilaga 1*.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 april 2008 är i huvudsak av följande lydelse.

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 belägningsgrad 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 Fabege. Sedermera förvärvade Stockholm Globe Arenas Kommanditbolaget Stockholm 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, buss-terminal, 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 teknikonsultföretaget Grontmij utifrån underlag från White Arkitekter tagit fram en övergripande kostnads kalkyl 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.

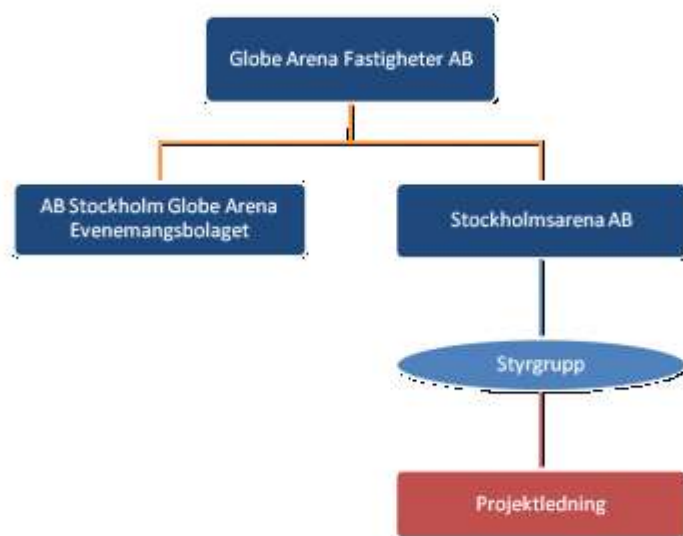
En ny arena erbjuder förbättrade kommersiella förutsättningar för Globenområdet. Redan existerande kommersiella lokaler, restauranger och köpcentrum bedöms dra nytta av ytterligare kommersiella etableringar och den tillströmning av evenemangsbesökare som den nya arenan tillför.

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

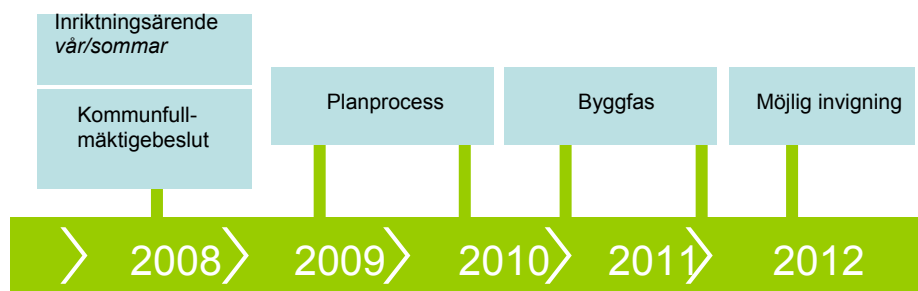
Organisation

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
	<u>Produktionskostnader Arenan</u>	<u>ca 1,9 mdkr</u>
Inkomster	Försäljning av byggrätter	ca 1,3 mdkr
	Besparing- utebliven upprustning	
	<u>Av Söderstadion</u>	<u>ca 250 mnkr</u>
Projektnetresultat	- 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 tak 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 projektnetresultatet 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, logistikklvert 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 driftunderskott 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 transportsek-

torerna. 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 mkr 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 mkr.

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".

RESERVATIONER M.M.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Carin Jämtin (s) och Roger Mogert (s) enligt följande

En av de enskilt viktigaste insatser som kan göras för stockholmsidrotten är att öka tillgången till idrottsanläggningar och arenor för idrottsutövande på olika nivåer och inom olika idrotter.

Socialdemokraterna har föreslagit en lösning som innebär en utveckling av Globenområdet genom byggandet av en ny arena för fotboll, konserter, evenemang och annan sport. Detta ärende rimmar väl med vår ambition att ytterligare utveckla Globenområdet som ett sammanhållet område för idrott och evenemang. Ett sammanhållet område för idrott och evenemang i Globenområdet förbättrar Stockholms potential som värdstad för såväl turneringar, cupspel och större evenemang.

Med en arena för 30.000 åskådare tillförs Stockholm en viktig scen som kan stärka vår position som evenemangsstad. Således är detta projekt ett steg i rätt riktning. Det viktigaste nu är att byggandet kommer igång så snart som möjligt och att ytterligare förseningar kan förhindras.

Vidare har vi socialdemokrater förespråkat en lösning där staden tar ett stort ansvar för finansieringen av arenan. Arenabyggen av denna typ förekommer inte någon stans i världen utan offentligt ekonomiskt stöd. Att den borgliga majoriteten nu också kommit till denna insikt och ställt sig bakom vår finansieringslösning är positivt.

Den finansieringen som presenteras i detta ärende är tyvärr både bristfällig och tveksam. Byggrätternas är mycket högt värderade. Det är positivt att staden har lyckats köpa marken där Stockholmsarenan ska stå för det relativt låga priset 340 miljoner. En naturlig konsekvens borde dock vara att värderingen av den mark som ska säljas vid nuvarande Söderstadion utgår från priset i detta köp. Fastigheterna ligger ju endast ett par hundra meter ifrån varandra och är ju dessutom ungefär lika stora.

Det är sannolikt att värdet på marken kommer stiga när området utvecklas men att värdet skulle stiga så mycket som en miljard förefaller väl optimistiskt. Den slarviga finansieringsanalysen bör omgående justeras. Orealistiska kalkyler riskerar att spä på politikerförakt och kan i värsta fall innebära ett hot för hela projektet. Att dessutom hävda att projektet skulle vara skatteneutralt för Stockholmare är direkt oseriöst. Arenan kommer givetvis att kosta pengar att bygga, stadens uppgift är att uppföra en förstklassig arena att Stockholm kan utvecklas som evenemangsstad och att Stockholms näringsliv tillförs betydande turistekonomiska intäkter.

Bolagsordning för Stockholmsarenan AB

(Org nr 556564-2633)

§ 1

Bolagets firma är Stockholmsarenan AB

§ 2

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 3

Föremålet för och det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att bygga, äga och förvalta fastigheter för idrotts- och evenemangsverksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall vara lägst etthundra tusen (100.000) kronor och högst fyrahundra tusen (400.000) kronor. Antalet akter skall vara lägst etthundra (100) och högst fyrahundra (400).

§ 5

Styrelsen skall bestå av lägst en och högst två ledamöter med lägst en och högst två suppleanter.

Stockholms kommunfullmäktige väljer ledamöter och suppleanter samt bland dessa ordförande och vice ordförande för tiden från årsstämma som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättas till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

§ 6

För granskning av bolagets årsredovisning jämte bokföringen, koncernredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning väljer årsstämman en revisor och en revisorssuppleant. Revisor och suppleant skall vara auktoriserade revisorer. Uppdraget som revisor och suppleant gäller till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen (SFS 2005:551) 9 kap. 21 § första stycket som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Stockholms kommunfullmäktige väljer en lekmannarevisor och en suppleant för denna, dock längst till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen (SFS 2005:551) 9 kap. 21 § första stycket som hålls året efter det år då allmänna val till fullmäktige förrättas nästa gång.

§ 7

Kallelse till årsstämma skall ske genom brev tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 8

Årsstämman hålls senast under maj månad. Vid årsstämman skall följande ärenden förekomma till behandling.

1. Val av ordförande vid stämman samt utseende av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av justeringsmän.
4. Godkännande av dagordningen.
5. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggning av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekman-revisorns granskningsrapport.
7. Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen.
8. Beslut om dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
10. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter.
11. Val av en revisor och en revisorssuppleant.
12. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av lekman-revisor och suppleant.
13. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
14. Övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (SFS 2005:551) eller bolagsordningen.

§ 9

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

§ 10

Den som avser att överlåta aktie till annan aktieägare i bolaget, eller till någon som inte är aktieägare i bolaget, skall genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse erbjuda övriga aktieägare att köpa aktien. Av anmälan skall framgå de villkor som gäller för förköpet.

Erbjudandet om förköp kan bara utnyttjas för alla de aktier som erbjudandet omfattar.

När aktie har anmälts till förköp skall styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje förköpsberättigad med anmodan till den som önskar begagna sig av förköpsrätten att skriftligen framställa förköpsanspråk hos bolagets styrelse inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om förköpserbjudandet.

Skulle flera förköpsberättigade anmäla sig, skall företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning av bolagets styrelse. Om flera aktier erbjudits skall aktierna, så långt det är möjligt, fördelas i proportion till tidigare innehav mellan dem som framställt förköpsanspråk.

Talan i en fråga om förköp måste väckas inom två månader från den dag då den som ville utöva förköpsrätt anmälde detta till bolagets styrelse.

Aktie som förköps skall betalas inom en månad från den tidpunkt då priset blev bestämt.

§ 11

Stockholms kommunfullmäktige skall ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

§ 12

Denna bolagsordning får inte ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande.
