



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 328-2039/2009
STADSHUS AB DNR 2009/300/75
SID 1 (22)
2009-09-29
ÄRENDE 6

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

Till
Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Genomförandebeslut Stockholmsarenan

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Kommunfullmäktige godkänner i tjänsteutlåtandet redovisat förslag att uppföra en ny arena söder om Ericsson Globe innebärande investeringsutgifter om 2 350 mnkr och 35 mnkr för kvarvarande markförvärv samt investeringsinkomster om 1 210 mnkr.
 2. Kommunfullmäktige uppdrar åt Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Stockhome Fastighetsförvaltning AB att genomföra projektet samt teckna erforderliga avtal.
 3. Finansiering sker dels genom ett aktieägartillskott från Stockholm Stadshus AB till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB om 250 mnkr, dels genom att beaktas vid berörda bolags kommande budgetarbete.
 4. Trafiknämnden ska påbörja programarbete avseende erforderliga åtgärder i infrastrukturen.
- B. Koncernstyrelsen/kommunstyrelsen föreslås för egen del besluta följande.
1. Kommunstyrelsen/koncernstyrelsen godkänner förslaget enligt punkt A ovan att uppföra en ny arena söder om Ericsson Globe.
 2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör och VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

I detta ärende föreslås att kommunstyrelsen och koncernstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att ge Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Stockhome Fastighetsförvaltning AB i uppdrag att uppföra en ny idrotts- och evenemangsarena, Stockholmsarenan, söder om Globen. Byggstart beräknas till våren 2010 och invigning av den nya arenan till slutet av 2012.

Det övergripande motivet för Stockholms stad att uppföra en ny arena i Globenområdet är att stärka Stockholms position som idrotts- och evenemangsstad. Stockholmsarenan kommer att göra Stockholm till en mer internationellt och nationellt attraktiv evenemangsstad. Den nya arenan kommer också att stärka stadens näringsliv. Över 600 årsarbetstillfällen inom turistindustrin bedöms komma att skapas. Även under byggtiden tillskapas nya arbetstillfällen.

Publikkapaciteten blir drygt 30 000 vid fotbollsmatcher och drygt 40 000 vid konserter. Arenan planeras, i nuläget, utrustas med ett skjutbart tak vilket möjliggör evenemang året runt. Utformningen av den nya arena blir lätt asymmetrisk.

Total projektkostnad beräknas till 2 350 mnkr. Arenans intäkter från markförsäljningar och kommande principöverenskommelse om hyresavtal i första hand med driftsoperatören AB Stockholm Globe Arena/AEG (Anschutz Entertainment Group) bedöms täcka de årliga driftskostnaderna, inklusive ränte- och kapitalkostnader. Därmed uppfylls det krav på skatteneutralitet, som finns i inriktningsbeslutet.

Förslaget om uppförande av en ny Arena har godkänts av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Stockholme Fastighetsförvaltning AB:s styrelser. Stadsledningskontoret och koncernledningen tillstyrker förslaget.

Bakgrund

I Stockholms stads vision för Stockholms utveckling, "Vision 2030", etablerade staden ambitionen att bli en storstad i världsklass. I Stockholms stads vision ingår utvecklingsplaner för hela Johanneshovsområdet, Vision Söderstaden. I denna vision presenteras bland annat förslag på en förlängning av Götgatan, med kommersiella lokaler och nya bostäder i Globenområdet. I visionen ingår även en utveckling av Slakthusområdet med fokus på handel, bostäder och arbetsplatser. Som en del av förnyelsen av Söderstaden, ingår en ny arenalösning vilken behövs för att Stockholm ska vara en evenemangsstad i världsklass.

Allt detta sammantaget ska bidra till att skapa en bestående helhet, ett utvecklat, trivsamt och attraktivt område

Arbetet med att finna nya arenalösningar har i sin helhet pågått sedan 1994, med förslag till nybyggnad såväl som ombyggnad av befintliga anläggningar.

Kommunfullmäktige fattade 2000-11-13 beslut om en upprustning av Söderstadion, omfattande 153 mnkr, uppräknat i dagens penningvärde ca 250 mnkr. En sådan upprustning skulle dock inte möta UEFA:s krav för internationella fotbollsmatcher. Mer information om stadens tidigare arbete med arenafrågan finns bland annat i följande ärende; Förstudie avseende uppförande av multifunktionsarena (Dnr 029-448/2004).

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. Under 2006 föreslogs uppförande av en multifunktionsarena med 50 000 sittplatser söder om Globen, men projektet avbröts då de konkreta planerna på en multifunktionsarena i Solna blev kända. Utredningen kom dock fram till att den mest lämpade platsen för en mindre arena med plats för ca 25 000 sittande var Globenområdet.

Sedan budget 2007 har stadens helägda bolag, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter AB), haft uppdrag från kommunfullmäktige att utveckla Globenområdet, för att stärka de nuvarande arenornas funktion. I Stockholm stads budget för 2008 anges det att Stockholm är i behov av nya arenalösningar för fotboll.

Stockholms stads kommunfullmäktige fattade 2008-09-08 ett inriktningsbeslut avseende en ny arena i Globenområdet. I detta ärende godkändes fortsatta utredningar med den inriktning som redovisats, d.v.s. en flerfunktionsarena för ca 30 000 åskådare, som inte ska belasta skattebetalarna i Stockholm. Den totala projektkostnaden bedömdes till ca 2,4 mdkr varav ca 1,9 mdkr avsåg själva arenan. Arenan föreslogs i ärendet, uppföras av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB. Mot bakgrund av detta har SGA Fastigheter AB, genom sitt dotterbolag Stockhome Fastighetsförvaltning AB, utarbetat underlag och förslag till hur en ny idrotts- och evenemangsarena, Stockholmsarenan, söder om Globen kan uppföras med tidigare föreslagen kapacitet och funktion på ett kostnadsneutralt sätt. Kostnadsbedömningen som gjordes inför inriktningsbeslutet har dock reviderats efter genomförda utredningar.

Under 2008 och 2009 har därefter ett omfattande utredningsarbete genomförts, avseende tekniska och ekonomiska förutsättningar, för att genomföra projektet. SGA Fastigheter AB har tillsammans med sitt dotterbolag Stockhome fastighetsförvaltning AB, ansvarat för projektledningen och arbetet har genomförts av bl. a sju konsultgrupper bestående av sakkunniga inom områdena trafik, logistik och parkering, konstruktion, design, installationer, säkerhet, miljö och verksamhet. Arbetet har följts av en styrgrupp med representanter från berörda intressenter; SGA Fastigheter AB, koncernledningen, stadsledningskontoret, AEG, genom AB Stockholm Globe Arena, The Carlyle Group (ägare av Globen shopping och kontorsfastigheter i området), White arkitekter AB, Home Properties AB (ägare till Quality Hotel Globe). Därutöver har också en dialog förts med andra berörda aktörer såsom Hammarby Fotboll, Live Nation, Stockholms stads fastighetskontor (ägare av fastigheter i Slakthusområdet), trafikkontoret, exploateringskontoret, Stockholm Stads Parkerings AB, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning samt polisen och räddningstjänsten.

Utredningsarbetet har lett till tekniska förändringar sedan inriktningsbeslutet, i takt med att kunskapen om förutsättningarna för projektet ytterligare klarlagts. Dessa förändringar är dock en förutsättning för att kunna uppföra en arena, som fyller de krav på storlek, funktion, säkerhet och miljö som föreskrivits i inriktningsbeslutet.

Under hösten 2008 och under år 2009 har den finansiella situationen i världen blivit instabil och förutsättningarna för försäljning av byggrätter förändrats. En annan förändring, jämfört med inriktningsbeslutet, är att staden efter beslut överlätit evenemangsbolaget, AB Stockholm Globe Arena, till AEG från första oktober 2008. Det innebär att driften av evenemangsverksamheten ligger utanför stadens ansvarsområde. Detta har medfört vissa förändringar i konstruktionen kring kostnads- och intäktsfördelningen mellan bolagen. Stockholm Parkering avser att förvärva och driva det parkeringsgarage som lokaliseras under arenan. Ett inriktningsbeslut om förvärvet har den 16 september 2009 tagits i Stockholm Stads Parkerings AB:s styrelse.

I samband med att inriktningsbeslutet om en ny arena fattades, så inleddes processen för ny detaljplan för området. En startpromemoria för planläggning av Stockholmsarenan upprättades 2008-05-26, programsamråd hölls november-december 2008. Stadsbyggnads-nämnden tog ställning för fortsatt planarbete 2009-05-28 och plansamråd genomförs augusti-oktober 2009.

I detta ärende föreslås att beslut om genomförande fattas, med uppdrag till SGA Fastigheter AB:s dotterbolag Stockhome Fastighetsförvaltning AB att påbörja arbetet med att uppföra en ny arena, i enlighet med vad som beskrivs i detta

ärende. Byggstart beräknas till våren 2010 och invigning av den nya Stockholmsarenan till slutet av 2012.

Ärendet

Investerings mål och syfte

Stockholmsarenan ska bli en arena i världsklass. Med det menas:

- Mångfacetterad arena; flexibel, funktionell och användarvänlig
- En arena som i sig lockar de största artisterna och världsidrottarna
- En innovativ arena som möter framtidens behov
- Integrerad. Byggs i läge där en väl utvecklad infrastruktur finns att tillgå och möjlighet till samverkan med befintligt arenaområde
- Besökarvänlig; utstråla trygghet, säkerhet och tillgänglighet
- Ekologiskt-, socialt- och ekonomiskt hållbar
- Energieffektiv
- Landmärke med hög arkitektonisk kvalitet
- Uppfyller UEFA- & FIFA:s krav för internationella fotbollsmatcher

Det antagande som ligger till grund för storleken avseende antal åskådarplatser, är den efterfrågan som fotbollsklubbar givit uttryck för i kombination med bedömningar om de evenemang som kan bli aktuella i Stockholm, givet det existerande utbudet av anläggningar avsedda för evenemang och fotboll på elitnivå.

Läge för Stockholmsarenan

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.



Situationsplan. Illustration av White

Andra motiv är bland annat att området redan i dag är ett väl fungerande och etablerat evenemangsområde, omgivet av goda vägförbindelser och kollektivtrafik. Området har sju tunnelbanestationer inom radien av en kilometer, till detta kommer tvärbane-förbindelser och ett stort antal bussförbindelser, främst till Gullmarsplan. Ur ett hållbarhetsperspektiv är denna placering mycket god, då arenan placeras i en befintlig infrastruktur.

Arenan kan genom detta läge samverka med befintliga arenor och verksamheter i området. Exempel på detta är samnyttjande av utrustning och förvaringsutrymmen samt gemensamma funktioner såsom kök, varu- och avfallshantering, personal, parkering samt anslutning till befintliga tekniska installationer mm. Detta skapar goda förutsättningar för energi- och kostnadseffektiva lösningar.

För evenemangsarrangörer bedöms ett samlat evenemangsområde ge stora konkurrensfördelar, då evenemang kan anpassas till lämplig arena beroende på typ av produktion samt efterfrågan på biljetter. Vid mästerskap och andra stora evenemang kan flera arenor nyttjas parallellt. Dessutom tillvaratas den mångåriga erfarenheten av att driva evenemangsverksamhet.

Avsedd mark, som har förvärvats av Stockhome Fastighetsförvaltning AB, består idag av en låg bebyggelse för kommersiell verksamhet, bland annat bilförsäljning, Systembolag och butiken Kakelspecialisten samt Sandstuparken. Hyresgästerna kommer att flytta och bebyggelsen rivas. Även delar av parken kommer att nyttjas i samband med att Stockholmsarenan uppförs.

Beskrivning av projektet

Stockholmsarenan är planerad att uppföras söder om Ericsson Globe. Avsedd tomt för Stockholmsarenan är mark mellan Nynäsvägen och Arenavägen/Slakthusområdet. Detta omfattar i första hand de befintliga fastigheterna Visthusbodarna 1-3, Grishuvudet 2 samt del av Enskede gård 1:1 (Sandstuparken mm).

Publikkapaciteten blir 30 000 vid fotbollsmatcher och drygt 40 000 vid konserter. Åskådarantalet fördelas i två etage, med 15 000 platser på vardera. Arenan är planerad att invigas i slutet av 2012 och ska därefter stå värd för en mängd evenemang. Till exempel allsvensk och internationell fotboll, konserter, inomhusfriidrott, mässor, företagsmöten samt is-, häst- och motorsport.



Arenarummet. Illustration av White

Arenan planeras i nuläget utrustas med ett skjutbart tak vilket möjliggör evenemang året runt. Taket har flera viktiga funktioner såsom att hindra ljud och ljus att läcka ut till omgivningen, bära snölast, hindra nederbörd och vind att störa evenemang samt att värme- och kylisolera. Att taket blir skjutbart innebär att optimala förhållanden kan erhållas för aktuellt evenemang året om.

En fotbollsplan med konstgräs anläggs. Ovanpå denna kan vid eventuellt behov en naturgräsplan anläggas tillfälligt. Konstgräs är under stark utveckling och UEFA och FIFA har på senare tid förespråkat konstgräs på arenor i Norden. Konstgräs är en förutsättning för en kostnadseffektiv och flexibel multifunktion. Avståndet mellan publik och plan ska minimeras i arenan för att skapa en intim känsla och bästa upplevelsen för publiken.

Utformningen av arenan blir lätt asymmetrisk. Det nedre etaget blir symmetriskt, medan det övre etaget blir högre ju längre norrut man befinner sig i arenarummet. Detta möjliggör goda siktförhållanden samt ger riktat fokus mot det huvudsakliga scenläget på arenans södra kortsida. Asymmetrin, som ger arenan en unik gestaltning, är en konsekvens av utrymmet inom disponibel mark. Till följd av arenans volym, kommer denna att tangera Nynäsvägen i ost och dess västra del att kraga ut över Arenavägen. Detta medför att trafiken på Arenavägen passerar under den nya arenan. En framtida omläggning av Arenavägen eller konvertering till lokalgata skulle gynna Arenan, då möjlighet till större utrymmen för publikflöden skulle kunna möjliggöras.



Arenan uppförs i flera plan.

Plan 1: Garage som ansluts mot befintligt garage.

Plan 2 (gatuplan): Kommersiella lokaler längs Arenavägen, spelare-,artist- och driftutrymmen samt distributionsgata. Torg anläggs söder- respektive norr om arenan. I anslutning till dessa skapas ca 1000 cykelparkeringsplatser.

Plan 3: Spelplan samt evenemangsutrymmen.

Plan 4: Huvudentré med en utvändig foajé runt arenan och invändig besökservice som ansluts mot befintligt arenatorg.

Plan 5: Premiumutrymmen såsom loger, loungeytor och restauranger.

Plan 6: Besökservice såsom försäljning och WC.

Plan 7: Takplan inkluderar teknik-, TV-sändnings- och evenemangs-driftsutrymmen.

Samtliga plan kopplas samman genom vertikala förbindelser i form av hissar, trappor och rulltrappor till loger och restaurangtor. Arenan ges en modern arkitektur med nordisk design. Med utåtriktade foajéer som förses med glaspazier för kommunikation med omgivningen.

Det nya garageplanet under arenan utrustas med ca 750 nya p-platser med vertikala förbindelser till både entréplan och nivå med Arenavägen. Garageplanet planeras att säljas till Stockholm Stads Parkerings AB, vilka även kommer att sköta driften av anläggningen.

Största gångflödesströmmarna planeras till arenas norra delar, där huvudentrén placeras. Arenan utrustas dessutom med en entré söder ifrån. I och med att en yttre foajé skapas på plan 4 så möjliggörs entréer även på långsidorna.

En av Stockholm stad godkänd sakkunnig i tillgänglighetsfrågor, har upprättat ett tillgänglighetsprogram som ligger till grund för den fortsatta projekteringen. Detta arbete sker i samarbete med planhandläggare från stadsbyggnadskontoret.



Illustration av White

Tidplan

Nedanstående tidplan baseras på förutsättning att genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige vid sammanträde 2009-11-02, att upphandlingsprocess av totalentreprenör inte överklagas samt att bygglov erhålls utan överklaganden på ny detaljplan. Tidplanen är även beroende av att en överenskommelse om tidigare avflyttning träffas med befintliga hyresgäster som har hyresavtal som löper längre än till januari 2010.

Tidplan

- Sept. 2008 Inriktningsbeslut fattas av Kommunfullmäktige
- Okt 2009 Avtal tecknas med Totalentreprenör
- Nov 2009 Genomförandebeslut fattas av Kommunfullmäktige
- Jan 2010 Rivning av befintlig bebyggelse inleds
- Feb 2010 Beslut om Detaljplan i Stadsbyggnadsnämnden
- Maj 2010 Detaljplan vinner laga kraft
- Maj 2010 Bygglov erhålls
- Maj 2010 Byggstart arenan
- Nov 2012 Slutbesiktning
- Dec 2012 Ibruktagande av arena. testevenemang

Projektrisker och osäkerhetsfaktorer

En projektövergripande riskanalys har utförts av en konsult inom riskhantering, March AB, med syfte att kartlägga genomförda riskanalyser och identifiera behov av ytterligare analyser samt identifiera risker som kan störa eller fördröja projektet påtagligt.

Förekommande risker som kan ge dessa effekter på projektet är:

- Osäkerhet i hur omgivning ska interagera med Stockholmsarenan då Vision Söderstaden utvecklas. Detta har påpekats av polis och räddningstjänst som efterfrågar en helhetssyn för området vid räddningsinsatser som rör trafikfrågor och andra säkerhetsaspekter. Viktigt att hänsyn tas till Stockholmsarenans behov, då den fortsatta utvecklingen av området sker.
- Arbetsmiljö och störningar på omgivning under produktion. Avsedd tomt är trång och det pågår verksamhet att ta hänsyn till i omgivningen, vilket ställer höga krav på planering av produktion, transporter och materialhantering. Handlingsplan för att minimera bland annat buller, vibrations- och trafikstörningar ska upprättas av entreprenören.
- Försenat genomförandebeslut, överklaganden på ny detaljplan, för sen avflyttning av befintliga hyresgäster som leder till förseningar och störningar.

- Nödvändiga justeringar under produktion som kan leda till kostnadsökningar.

Dessa risker har identifierats under utvecklingsarbetet och planer för att eliminera eller minska dessa risker har upprättats och legat till grund för utfört och det fortsatta arbetet. Andra ekonomiska osäkerhetsfaktorer redovisas under ekonomiavsnittet nedan.

Organisation och ansvarsfördelning

SGA Fastigheter AB, som är ett av Stockholms Stadshus AB helägt dotterbolag, har fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för att uppföra Stockholmsarenan. Efter beslut i detta ärende får koncernen SGA Fastigheter i uppdrag att genomföra projektet. Byggherre blir Stockhome Fastighetsförvaltning AB, ett av SGA Fastigheter helägt bolag. Stockhome Fastighetsförvaltning AB kommer inte att ha egen personal, utan anställning av projektchef och andra för projektet centrala poster kommer att ske hos moderbolaget.

Projektet genomförs med totalentreprenad, med löpande räkning och incitament kopplat till takpris och riktpolis. Detta innebär att besparingar resp. kostnadsökningar delas mellan beställare och totalentreprenör efter fördelningsfaktorer som fastställs i entreprenadkontrakt.

Hyresgäst avses bli AEG:s dotterbolag AB Stockholm Globe Arena eller annan likvärdig part. AB Stockholm Globe Arena har i sin tur affärsförhållande med brukarna, bl a Hammarby Fotboll och Live Nation. Även fler brukare och operatörer kan bli aktuella både i arenan och i de övriga kommersiella delarna av projektet, exempelvis Stockholm Parkering, vilka kommer att driva garaget.

Arbetet med att ta fram en organisation för genomförande av pågår och kommer att beslutas i styrelsen i Stockhome Fastighetsförvaltning AB inför projektstart.

Ekonomi

Investeringsbudget

De finansiella förutsättningarna för investeringen presenteras nedan i tabellform

Investeringskalkyl (avrundade belopp)

		Nuläge	Inriktningsbeslut
		2009 års penningvärde	2008 års penningvärde
Utgifter	Markförvärv	360 mnkr	340 mnkr
	Produktionskostnad	2350 mnkr	1900 mnkr
Inkomster	Försäljning av byggrätter	1210 mnkr	1300 mnkr
	Alt. kostnad Söderstadion	250 mnkr	250 mnkr
Resultat:		- 1250 mnkr	- 700 mnkr

Utgifter

Mark har anskaffats 2008 till ett värde av ca 325 mnkr. Ytterligare en fastighet ska förvärvas, Enskede Gård 1:1, vilken idag ägs av Exploateringsnämnden.

Produktionskostnaden i nuläge (mars 2009) för arenan inkluderar kostnader för rivning och sanering, ledningsomläggningar, uppförande av arenan, infrastruktur på fastigheten, anslutning till befintligt areatorg samt färdigställande av nya torgytor. Dessutom ingår byggherrekostnad och budgetreserv. Produktion av underliggande garageplan ingår inte, då det finansieras av försäljning av byggrätt för garageplan som täcker denna kostnad.

Följande kassaflöde förväntas för investeringen över investeringsperioden (mnkr) (nominella värden):

	2010	2011	2012	2013
Utgifter produktion	-385	-1205	-1165	0
Inkomster byggrätter	0	50	130	1215
Summa Kassaflöde	-385	-1155	-1035	+1215

Produktionskostnaden har bedömts på programhandlingsnivå, d v s en kostnadsbedömning har gjorts för varje ingående del i de omfattande programhandlingarna. Bedömningen har gjorts utifrån kända kostnader och leverantörer har tillfrågats. I produktionskostnaden ingår en budgetreserv.

Skillnader i de totala kostnaderna mellan nuläge och inriktningsbeslut beror i huvudsak på följande. Den generella kostnadsökningen avseende produktionskostnader mellan de båda kalkylerna är 5 %, vilket motsvarar ca 100 mnkr. Därutöver kan avvikelser i produktionskostnad härledas till en, i inriktningsbeslutet, för lågt upptagen kostnad för bl.a. stomme, infrastruktur på tomten, rivning och sanering av bebyggelse samt att tekniska lösningar som måste anpassas till tomtens nu kända förutsättningar, bl.a. har arenan förskjutits längre västerut från Nynäsvägen. De nödvändiga förändringarna på stomme och tak bedöms generera en kostnadsökning om 140 mnkr. Kalkylerade kostnader för infrastrukturarbeten på tomten, ledningsomläggning, rivning och sanering uppgår också till ett ca 140 mnkr högre belopp än i inriktningsbeslutet. Resterande 70 mnkr kan främst härledas till att byggherrekostnader och budgetreserv, som beräknas som ett procentuellt belopp av entreprenadkostnaden, blir högre.

Produktionskostnads-kalkylen har upprättats av Byggsanalys AB, och granskats av projektledningen. Kalkylen har även granskats av extern oberoende part, en brittisk arenakalkylator, Gardiner & Theobald UK.

Inkomster

Den nya arenan ska finansieras av försäljning av byggrätter samt hyresintäkter från driftoperatör. Utbyggnadsförslaget omfattar inom planområdet ca 54 000 kvm kommersiella ytor, handel, kontor och hotell. Tillsammans med försäljning av marken på nuvarande Söderstaden bedöms byggrätterna inbringa ca 1 210 mnkr.

Byggrättsvärden baseras på uppskattat marknadspris 2009, och har granskats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers. P.g.a. rådande konjunkturläge har byggrätterna värderats om med upp till 30 % lägre kvadratmeterpris än i inriktningsbeslutet. I inriktningsbeslutet bedömdes värdet av byggrätter till 1300 mnkr och omfattade där ca 45 000 kvm byggrätter inom planområdet samt byggrätt på Söderstadion.

Som inkomst noteras även en alternativkostnad om 250 mnkr för den upprustning av Söderstadion som Kommunfullmäktige beslutat om 2000-11-13, vilken är nödvändig om inte en ny arena byggs.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och bolagets resultat enligt nedan. Kalkylens intäkter baseras på att arenan utnyttjas av ett allsvenskt fotbollslag. Om arenan nyttjas av fler lag påverkas inte kostnaderna nämnvärt, däremot ökar de årliga intäkterna.

Driftkalkyl

		2013	2018	2023
Kostnader	Service & reparationer	- 8 mnkr	- 10 mnkr	- 12 mnkr
	Underhåll	- 4 mnkr	- 5 mnkr	- 6 mnkr
	Kostnadsränta investering	-124 mnkr	- 112 mnkr	- 101 mnkr
	Avskrivning investering	- 53 mnkr	- 53 mnkr	- 53 mnkr
	Reducering, intäktsränta försäljning mark	+ 56 mnkr	+ 56 mnkr	+ 56 mnkr
Intäkter	Hyra	109 mnkr	120 mnkr	131 mnkr
Driftresultat:		-24 mnkr	-4 mnkr	15 mnkr

År 2019 beräknas arenan ge ett resultatöverskott. År 2025 beräknas det ackumulerade underskottet som byggts upp mellan åren 2013 och 2019 vara täckt och projektet börjar ge överskott.

Kostnader

Kostnader för underhåll, reparationer samt service på fast utrustning utgör driftskostnaderna för ägaren, medan löpande drift, såsom el, värme, bevakning, städ mm bekostas av operatören. Den nya arenan kommer att kunna hanteras med befintlig personal hos SGA Fastigheter. Driftskostnaderna är reducerade med 5 mnkr, vilka idag utgör alternativkostnad för Söderstadion. Utöver driftskostnaden belastas kalkylen med kostnader för avskrivningar samt ränta. Antagen ränta är 4 % och antagen avskrivningstid är 40 år. Avbetalning av lån antas årligen ske med belopp motsvarande avskrivningen.

Intäkter

Genom försäljningen av AB Stockholm Globe Arenas har staden en extern part som operatör av arenorna i Globenområdet. Det innebär att biljettintäkter och andra intäkter, såsom försäljning och sponsring, kommer staden till godo i form av hyra från operatören. Arbetet med att upprätta ett avtal mellan parterna pågår och det finns en samsyn på upplägg.

Upplägget innebär att hyran baseras på en procentsats av operatörens bruttoomsättning från verksamheten på Stockholmsarenan. Denna procentsats ska vara tillräcklig för att göra det möjligt för SGA Fastigheter AB att återfå investerade projektkostnader. Den ekonomiska kalkylen förutsätter kostnadstäckning från operatören, vilket innebär ca 100 mnkr per år i hyra i 2009 års penningvärde.

Projekresultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Projekresultatet ska, tillsammans med ägarens löpande kostnader, finansieras av framtida hyresintäkter. Analysen beaktar de ekonomiska konsekvenserna på investerings- och driftkostnader i löpande prisnivå, d v s värdet av kostnader och intäkter beror på när i tiden de inträffar. Kalkylräntan är i analysen satt till 5 %, inflationen till 2 %, och utvecklingen av byggrättsvärden till 4 %. Utöver den förväntade allmänna inflationen har en extra inflation om 5 % antagits för byggtjänster i nuvärdesanalysen.

Analysen visar på ett positivt nuvärde för projektet på ca 10 mnkr.

Känslighetsanalys med ekonomiska risker och osäkerhetsfaktorer

Kalkylens resultat påverkas av förändringar av de förutsättningar kalkylen bygger på. En budgetreserv finns som tidigare nämnts i kostnadskalkylen. För produktionskostnaderna har en känslighetsanalys gjorts av Bygganalys AB. De främsta faktorerna som kan påverka produktionskostnaden här är materialval och råvarupriser, markens beskaffenhet efter rivning (saneringsbehov större eller mindre än beräknat etc.), störning från andra projekt i omgivningen, överklaganden och förseningar i projektet. Gardiner & Theobald pekar i sin rapport också på vikten av utformningen av avtalet med entreprenören.

Intäkterna på byggrätter baseras på rådande konjunkturläge 2009. Jämfört med inriktningsbeslutet har priserna per kvm reviderats ned kraftigt. Med anledning av detta finns i kalkylen ett antagande om att priserna ökar med 4 % årligen efter 2009. Försäljningen av byggrätter beräknas ske mellan 2011 och 2014. Deloitte i London har haft uppdraget att analysera intäktsmöjligheterna för en arena. Som jämförelseobjekt har sex arenor i Europa analyserats. Deras slutsats är att det rimligt att uppnå en omsättning som genererar ett resultat om minst 100 mnkr/år. I kalkylen ingår ett belopp om 20 mnkr per år för namnsponsring av arenan.

Jämfört med kalkylen försämrar en fördyrning med 5 % nuvärdet med 120 mnkr medan en sänkt produktionskostnad med 5 %, förbättrar nuvärdet med motsvarande belopp. En tillväxt om 0 % för byggrättsvärden, försämrar resultatet med 160 mnkr medan en tillväxttakt om 5 %, förbättrar resultatet med drygt 40 mnkr.

En förändring i kalkylerad kostnadsränta med 25 % påverkar inte nuvärdet, eftersom räntan där beräknas efter kalkylräntan. Koncernens resultat belastas dock i detta scenario.

En försenad byggstart med ett år till följd av ej erhållet bygglov enligt tidplan, vilken innebär ett försenat projektavslut, innebär en försämring av nuvärdet med 90 mnkr plus kostnader för stillestånd. Stilleståndskostnader avser kostnad för vilande interna och externa projektorganisationer.

Eventuella kostnader som kan uppstå i form av skatter vid försäljningar av byggrätter bedöms kunna hanteras inom koncernen.

Slutsats – Ekonomi

Projektet förväntas ha ett nuvärde omkring noll, vilket motsvarar det krav på skatteneutralitet som finns i inriktningsbeslutet. Ett antal ekonomiska osäkerhetsfaktorer finns dock vilka belysts ovan. Ett scenario med en kostnadsökning om 5 % (utöver den marginal som finns), samt 0 % i prisutveckling på de byggrätter, som till viss del finansierar projektet, innebär ett negativt nuvärde om 270 mnkr. På motsvarande sätt innebär en kostnadsminskning på 5 %, samt 5 % i prisutveckling, ett positivt nuvärde om ca 180 mnkr. Staden har emellertid stor möjlighet att avyttra byggrätterna i ett marknadsläge som ger en god inkomst.

För att kunna möta de initiala negativa driftresultaten i bolaget under investeringsfasen föreslås att Stockholm Globe Arena Fastigheter får ett aktieägartillskott om 250 mnkr av Stockholm Stadshus AB.

Påverkan på andra nämnders verksamhet och ekonomi

En ny arena i det aktuella området föranleder vissa ökade kostnader för andra nämnder. Trygghetsskapande åtgärder i form av bättre belysning och bättre framkomlighet rekommenderas i den offentliga miljön runt arenan. Genomförda framkomlighets- och trygghets-analyser pekar på betydelsen av vissa investeringar i infrastruktur.

För att inte riskera framkomligheten på Nynäsvägen och Södra Länken vid ett evenemang, krävs vissa åtgärder i dagens gatunät. Risk finns för köbildning ut på Nynäsvägen och Södra Länken, som kan ge oönskade effekter på det regionala vägnätet. Ett förslag är bland annat att skapa en fri högersväng från Nynäsvägen till Arenavägen vid Sofielundsmotet, för att öka kapaciteten i den redan idag hårt belastade trafikplatsen.

Utformningen av Arenavägen spelar en stor roll för framkomligheten, bland annat hur åtkomsten för de garage som finns utmed Arenavägen blir, hur stadsmässigheten upplevs med kommande förutsättningar samt hur stora gångflöden fungerar ihop med cykel- och biltrafik vid stora evenemang.

Ett sätt att minska riskerna för köbildning är val av betalsystem för garagen. Ytterligare ett verktyg som minskar söktrafik i området är att inrätta ett ”Parking guide system” som visar var det finns parkering.

Idag ingår Arenavägen i Södra Länkens omledningsvägnät. Med de givna förutsättningarna bedöms inte Arenavägen lämplig för att ta emot denna trafik då Södra Länken är stängd. Alternativa sträckor bör studeras och eventuella åtgärder på dessa utredas.

Målsättningen är att en övervägande majoritet av besökarna ska åka kollektivt till och från arenan. Detta föranleder vissa förbättringar vad gäller framkomligheten mellan kollektivtrafiken och arenan. För att optimalt utnyttja tunnelbane-stationerna på andra sidan Nynäsvägen, krävs en gång- och cykelbro över Nynäsvägen.

Sammantaget föreslås att trafiknämnden ges i uppdrag att påbörja utrednings- och programarbete för erforderliga infrastrukturåtgärder.

Övriga konsekvenser av projektet

Enligt undersökningar som KTH och AB Stockholm Globe Arena genomfört, genererar evenemang stora intäkter för staden. Turismomsättningen för Globenarenorna; Ericsson Globe, Annexet, Hovet och Söderstadion, är idag beräknad till ca 1,5 mdkr/år. Intäkterna baseras på vad tillresta spenderar i staden, i samband med evenemang exklusive biljettköp. Enligt en utredning som Svensk Turism utfört, krävs det i Sverige en omsättning på 1,4 mnkr för att skapa ett årsarbetstillfälle inom turistnäringen. Varje besökare beräknas i genomsnitt spendera 1 000 kr. Denna schablon använder bl. a USK i sina undersökningar. Värt att notera är att detta är ett snitt för hela Sverige. Rimligtvis krävs en lägre omsättning i storstads-regioner pga. stordriftsfördelar mm. Detta innebär att Stockholmsarenan med 795 000 besökare årligen, genererar ca 600 årsarbetstillfällen inom turistnäringen.

Byggandet av den nya arenan bedöms tillskapa ca 1600 årsarbetstillfällen eller i genomsnitt 645 årsarbetare under 2,5 år.

Stockholmsarenan kommer att göra Stockholm till en mer internationellt och nationellt attraktiv evenemangsstad. Idag kan inte Stockholm ta emot större evenemang till följd av brist på lämpliga arenor. Analysföretaget QNB uppskattar turistnettot under rockbandet U2:s Sverigebesök i Göteborg under helgen den 31/7 -2/8-09 till mellan 200-250 mnkr (SvD 27/7-2009). Det kan förutsättas att Madonna, som besökte Göteborg helgen efter U2, genererade motsvarande intäkter för näringslivet i Göteborg. Det har i Sverige, i år, sålts fler arenakonsertbiljetter än något tidigare år, en trend som kanske beror på ändrade villkor i branschen med färre sålda skivor och fler liveuppträdanden. I sammanställningen av de ekonomiska konsekvenserna tas ingen hänsyn till turistnetto eller andra ej ekonomiskt definierbara konsekvenser, såsom påverkade byggrättsvärden för stadens övriga mark i området.

Parallellt med projektet planeras ytterligare utveckling av Globenområdet. Arenatorget glasas in för att ge plats för bland annat ett attraktivt krog- och nöjesliv. Nya ytor för kontor och handel skapas i anslutning till Globen Shopping. En utbyggnad av befintliga Quality Hotel Globe planeras, med en intilliggande huskropp inrymmande ca 240 rum. En byggrätt för ett kontorshus eller ytterligare kommersiella ytor skapas söder om Stockholmsarenan. Turistattraktionen Sky view dvs. de gondoler som tar besökare upp till ovan Globens tak, är under produktion och färdigställs runt årsskiftet.

Stockholm Entertainment District (SED), som Globenområdet ska utvecklas till, bidrar till att ge Stockholmare och tillresta en fantastisk mötesplats. En plats där människor vill mötas, umgås, trivas och återvända till, om och om igen. Utvecklingen av Globenområdet bidrar till att göra Stockholm till norra Europas ledande besöksmål och därigenom öka turismintäkterna för huvudstaden. Denna utveckling är inledd och målsättningen är att SED är förverkligat under 2014. I samspel med nya Stockholmsarenan, bidrar detta till att ytterligare stärka områdets attraktionskraft och motiverar valet av lokalisering. Utvecklingen av Globenområdet och Stockholmsarenan är första etappen av genomförandet av Söderstaden, en ny och spännande stadsdel.

Kommunfullmäktige antog 2002 "Söderortsvisionen" som sedan återrapporterats under 2004. Stadsledningen har under 2009 utarbetat ett förslag till "Program för utvecklingen i Söderort", som remitterats till berörda förvaltningar och bolag under hösten 2009. Ambitionen i denna är bl.a. att stärka handel och näringsliv i söderort, samt förbättra tvärförbindelserna mellan stadsdelarna. Planerna för den nya arenan anknyter till dessa planer och är nämnt som ett av de betydelsefulla projekt som planeras i området.

Att många projekt ska löpa sida vid sida, på en begränsad yta med pågående verksamheter ställer höga krav på planering och samarbete från samtliga berörda intressenter.

Miljö-, tillgänglighet och säkerhet

Under arbetet med miljöbedömningen identifierades miljöaspekter på två huvudsakliga nivåer; i) miljöaspekter för vilka detaljplanen bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan och ii) miljöaspekter som inte ansetts kunna innebära betydande miljöpåverkan, men som bedömts vara viktiga att belysa som underlag för detaljplanen. De aspekter som har miljöbedömts är risk och säkerhet, trafik, luftkvalitet och buller. Övriga miljöaspekter som belysts är klimatpåverkan, ljusstörningar och vibrationer, sol- och ljusförhållanden, trygghet, naturmiljö och rekreation, stadsbild och kulturmiljö, geotekniska förhållanden samt markföroreningar.

Stockholmsarenan kommer att bli ett nytt landmärke i södra Stockholm och bli synlig från ett stort omland. I förhållande till Globen kommer arenan att teckna en silhuett som i höjd underordnar sig Globens kupol. Med den föreslagna utformningen kommer Stockholmsarenan sannolikt inte att synas från entrén till Heliga korsets kapell (listat som världsarv av Unesco) under sommartid. Däremot kommer arenan att skönjas under vintertid.

Vid exploatering av detaljplanområdet kommer grönyttorna inom Globenområdet att försvinna. Samtidigt kommer nya friytor och gatumiljöer att tillskapas inom området som invånare, besökare och arbetande inom närområdet kan utnyttja.

Arenan föreslås placeras inom ett hårt trafikerat område. Köer uppstår redan i dag på de regionala vägarna som i framtiden ska försörja arenan med trafik. En fullt utbyggd arena kommer att leda till ökad trafik i samband med evenemang. I den trafikutredning som genomförts som en del av detaljplanearbetet föreslås en ombyggnad av Sofielundsmotet, för att förbättra förhållandena för trafiken som kommer norrifrån och ska vidare mot Enskedevägen och Arenavägen. Flera kollektivtrafikpunkter från Stockholms innerstad ligger på nära gångavstånd från detaljplaneområdet. Detta ger goda förutsättningar för att bygga en arena som inte är beroende av biltrafik, vilket i sin tur begränsar arenans klimatpåverkan. För att kunna nyttja arenans centrala läge effektivt, förutsätts dock att såväl gång- som cykelvägnätet till arenaområdet kompletteras och görs tryggare.

Nynäsvägen överskrider idag miljökvalitetsnormer vad gäller utsläpp av NO₂ och partiklar. Den trafik som arenan beräknas skapa bedöms dock inte att ha en betydande påverkan på luftkvaliteten i området. Den trafik som genereras till följd

av planförslaget kommer inte att leda till att någon miljökvalitetsnorm för utomhusluft överskrids. Det goda kollektiva läget för Stockholmsarenan ger förutsättningar för att minimera utsläpp av föroreningar till luften. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte heller innebära betydande konsekvenser för risk och säkerhet inom området. I utformningen av arenan har hänsyn till säkerhet varit en styrande faktor, vad gäller besökare, personal och omgivning och ett antal åtgärder föreslås vidtas vid utformningen av ny bebyggelse inom det aktuella planområdet.

Enligt genomförda bullerberäkningar kommer Stockholmsarenan uppfylla riktvärden för industribuller vad gäller publikjubel under dag- och kvällstid. Vid konserter uppfylls riktvärden under dagtid. För att uppfylla riktvärden för konserter efter klockan 22 bör arenan utformas så att arenan absorberar minst 15 dB(A) vid stängt tak. Vid öppet tak beräknas ljudnivåerna ligga mellan 50 – 60 dB(A) och överskrider därmed ljudnivåerna för riktvärdet för industribuller vid konserter och publikjubel. Det bör dock i sammanhanget påpekas att detta är betydligt under de ekvivalenta ljudnivåerna från trafiken på Nynäsvägen, som således även fortsättningsvis kommer att vara den dominerande bullerkällan i närområdet.

Stockholmsarenan och övriga föreslagna byggnader, kommer att påverka instrålningen av solljus för fastigheterna vid Nynäsvägens östra sida, framförallt på sena eftermiddagar under tidig vår och sen höst.

En samlad bedömning är att med de föreslagna åtgärderna beräknas genomförandet av detaljplanen kunna skapa en ny miljö av hög kvalitet som är väl integrerad med befintlig verksamhet inom Globenområdet. Arenans miljöpåverkan vad gäller trafik, luftkvalitet och klimatpåverkan minimeras till följd av att arenans läge medger att en hög andel besökare kan resa med kollektivtrafik, cykla eller gå. Förutsatt att de föreslagna åtgärderna genomförs, bedöms arenan ha en positiv effekt för trafikflödena inom Globenområdet, samt bidra till en ökad trygghet och tillgänglighet för besökare och andra som vistas inom området.

Plan för uppföljning

Projektet kommer att följas upp i den normala ekonomirapporteringen, i tertiärrapporteringen, flerårsprogram, verksamhetsplan och verksamhetsberättelse mm. Eventuella avvikelser kommer att analyseras. Utöver detta kommer projektet granskas Stockholms Stadshus AB med hjälp av en extern konsult och avrapporteras halvårsvis i särskilt ärende till koncernledningen.

En ekonomigrupp kommer att finnas inom projektet som rapporterar löpande till projektets styrgrupp. Rapportering till byggande bolags styrelse och ledning kommer att ske månadsvis. Förslag till struktur för uppföljning är under arbete och kommer att presenteras för styrelsen i Stockhome Fastighetsförvaltning AB för att sedan redovisas för koncernstyrelsen.

Stockholms Stadshus AB har kommunfullmäktiges uppdrag att följa projektet och kommer löpande att avrapportera till koncernstyrelsen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret, stadsdirektörens stab, och Stockholms Stadshus AB i samråd med SGA Fastigheter AB och Stockhome Fastighetsförvaltning AB.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter

Stockholm saknar arenor som möter dagens behov. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att Stockholm som huvudstad behöver större och modernare arenor för att kunna ta emot världsartister, idrottsstjärnor och elitfotboll. Genom Stockholmsarenan stärks, i enlighet med ställda visioner, Stockholms ställning som evenemangsstad och kan på så sätt attrahera större artister och evenemang till staden än vad som är möjligt idag.

Planerna för Stockholmsarenan överensstämmer väl med stadens planer i Vision 2030. Projektet bedöms stärka näringslivsstrukturen i Söderort, vilket framgår av det förslag till program för Söderort som bereds inför kommunstyrelsen hos berörda instanser inom staden. Den nya arenan bedöms också utgöra en motor för den utveckling som föreslås i stadens Vision Söderstaden som under hösten bereds inför beslut i kommunfullmäktige. Förslaget om att bygga Stockholmsarenan ska ses i denna helhet.

Genom att förverkliga Stockholmsarenan kan Stockholm hävda sig som huvudstad även i kultur- och idrottssammanhang. Staden kan möta konkurrens från andra städer och inte gå miste om turistintäkter och arbetstillfällen. Stockholmsarenan bidrar till att etablera Stockholm som en evenemangsstad av internationell rang. En stad som erbjuder invånarna och turisterna ett brett och varierande utbud av möjligheter att uppleva tillfredsställelse och lycka i allt från små lokala nöjes-, sport, och kulturevenemang till stora internationella evenemang som alla ger goda minnen för livet.

Stockholmsarenan stärker stadens näringsliv genom att tillgodose ett idrottsligt och kulturellt behov. Dels genom att nya arbetstillfällen skapas under projekttiden,

dels genom att Stockholmsarenans kommande verksamhet genererar nya arbetstillfällen. Stockholms elitfotbollsklubbar ges möjlighet att spela i en modern anläggning som möter krav även för internationella matcher och som ger optimala förhållanden året runt. På sikt stärker det lagens förutsättningar att skörda sportsliga framgångar och således öka intresse och publiksiffror.

En ny arena i världsklass attraherar i sig världsstjärnor och deras besök ger Sverige internationell uppmärksamhet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen poängterar också vikten av kostnadskontroll i projektet samt att kalkylförutsättningarna kontinuerligt bevakas och följs upp och rapporteras till Stockhome Fastighetsförvaltning AB, SGA Fastigheter AB samt koncernledningen. Exempelvis kan det avse att bevaka det mest gynnsamma marknadsläget för att avyttra byggrätterna.

Det är också av största vikt att Stockhome Fastighetsförvaltning AB och projektet kontinuerligt informerar närboende samt övriga allmänheten om bygget.

Det exceptionellt goda läget med bra kollektivtrafik ger bra förutsättningar att skapa en arena som publiken kan besöka utan att nyttja bilen.

Det föreslagna aktieägartillskottet motsvarar den redan tidigare beslutade men ej genomförda investeringen i ombyggnaden av Söderstadion. Koncernledningen anser att det är befogat att istället för att genomföra ombyggnaden av Söderstadion kapitalisera bolaget med motsvarande belopp, 250 mnkr, i syfte att möta de negativa driftsresultaten under investeringsperioden.

Sammantaget tillstyrker koncernledningen och stadsledningskontoret förslaget om uppförande av en ny arena söder om Ericsson Globe.