

Handläggare
Hillevie Jernberg
08-508 264 37**Till**
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Energihamnen på Östermalm, inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 14,1 mnkr (inriktningsbeslut).

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2017 att anvisa mark för industriändamål i Energihamnen till Cementa AB, Stockholm Exergi AB (före detta AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad) och Stockholms Hamn AB. Markanvisningarna innebär möjlighet för Stockholms stad att lösa strategiskt viktiga lokaliseringar på en lämplig plats och på så sätt bidra till att detaljplaneläggningen för bostäder på Loudden och Lövholmen kan påbörjas. Dessutom uppfylls ett avtal från 2004 som stipulerade att i ersättning för mark inom Gasverksområdet skulle Stockholm Exergi AB få plats i Energihamnen för att utveckla sin verksamhet och uppfylla målet om att ställa om till fossilbränslefri energiproduktion före år 2030.

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 37
Växel 08-508 276 00
hillevie.jernberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-11-23 en start-pm för detaljplaneläggning för en utökad industriverksamhet i Energihamnen.

Detaljplanearbetet medför utredningar och projektering för exploateringskontoret, samt kostnader för egen personal och konsulter för beställarstöd. Redan nedlagda kostnader avser utredningar kopplade till lokaliseringen av verksamheterna och evakuering av tidigare hyresgäster/arrendatorer. Inom ramen för projektet planeras däremot inte några anläggningskostnader uppstå för exploateringskontoret.

Signalreglering av korsningar kan komma att behövas i framtiden, främst för att skydda cykeltrafikanter från svängande tunga fordon. Tidplan och kostnad för detta är dock inte klarlagt.

Stockholms Hamn AB får genom detaljplanen ett reservat för lokalisering av bunkerolja.

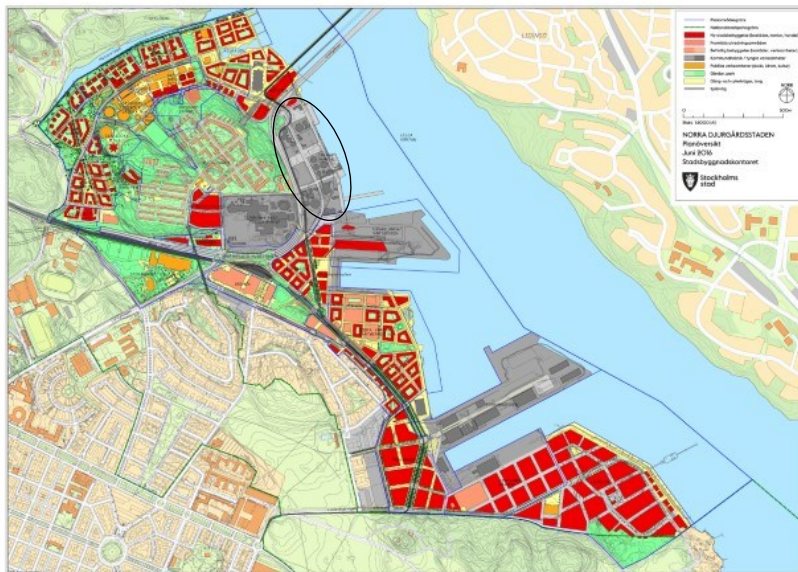
Inkomsterna beräknas till cirka 33 mnkr och utgörs av försäljning av mark till Cementa AB.

Övriga upplåtelser är tomträttsupplåtelse till Stockholm Exergi AB och arrende till Stockholms Hamn AB, men dessa ger inga tillskott till staden inkomster eftersom marken redan idag är upplåten till dessa bolag med arrende.

Kontoret bedömer att försäljningen ger ett överskott till staden.

Bakgrund

Energihamnen är benämningen på Norra Värtahamnen, en industrihamn som i norr gränsar till Ropsten och Lidingöbron, i öster till Lilla Värtans vattenrum, i väster till Lidingövägen och i söder till Värtahamnen. Området ingår i projektet Norra Djurgårdsstaden.



Planillustration över Norra Djurgårdsstaden. Energihamnen markerad med en ring.

2017-09-21 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för industriändamål i Energihamnen till Cementa AB, Stockholm Exergi AB (före detta AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad) och Stockholms Hamn AB. Markanvisningarna innebär möjlighet för Stockholms stad att lösa strategiskt viktiga lokaliseringar på en lämplig plats och på så sätt bidra till att detaljplaneläggningen för bostäder på Loudden och Lövholmen kan påbörjas. Dessutom uppfylldes ett avtal från 2004 som stipulerade att i ersättning för mark inom Gasverksområdet skulle Stockholm Exergi AB få plats i Energihamnen. Syftet är att utveckla sin verksamhet och uppfylla målet om att ställa om till fossilbränslefri energiproduktion före år 2030.

Stockholms Hamn AB arrenderar idag stor del av Energihamnen från exploateringskontoret och arrenderar i sin tur ut mark till bl.a. Stockholm Exergi AB.



Illustration av arrendeområden i gällande arrendeavtal.

För att rymma verksamheterna som markanvisningarna i Energihamnen avser krävs en ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-11-23 en start-pm för detaljplaneläggning.

Arbetet med detaljplanen innebär att projektet Norra Djurgårdsstaden behöver säkerställa ett antal funktioner och kravställningar i det berörda området: en grönytefaktor för industrimark, Norra Hamnvägens framtida utbredning och sammankoppling med kommande delprojekten i Ropsten och Valparaiso, utrymme för framtida kollektivtrafikförsörjning och lokalisering av tekniska utrymmen med anledning av stadsbyggnadsprojektet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningen till Cementa AB innebär att marken, efter fastighetsbildning, förvärvas för 3.500 kr per kvm TA för industriändamål.

I markanvisningen till Stockholm Exergi AB avses marken upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för energiproduktion har satts till 180 kr per kvm TA. I enlighet med gällande arrendeavtal mellan exploateringskontoret och Stockholms Hamn AB skall tomträttsavgälden uppbäras av Stockholms Hamn AB.

I markanvisningen till Stockholms Hamn AB avses marken upplåtas enligt gällande arrendeavtal.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till anläggandet av industriverksamheterna.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Detaljplanearbetet medför utredningar och projektering för exploateringskontoret, samt kostnader för egen personal och konsulter för beställarstöd. Inom ramen för projektet planeras inte några byggkostnader för exploateringskontoret att uppstå.

Redan nedlagda kostnader avser utredningar kopplade till lokaliseringen av verksamheterna och evakuering av tidigare hyresgäster/arrendatorer.

Exploateringskontoret har diskuterat ekonomiska konsekvenser av projektet med trafikkontoret och Stockholms Hamn AB. Trafikkontoret har nyligen höjt standarden på Norra Hamnvägen, avseende beläggning men också stärkt kopplingen för gång- och cykeltrafikanter genom området. Signalreglering av korsningar kan komma att behövas i framtiden, främst för att skydda cykeltrafikanter från svängande tunga fordon. Tidplan och kostnad för detta är dock inte klarlagt. Detaljplanen möjliggör korsningarnas utformning, samt säkerställer gång- och cykelbanan i gatuutrymmet och utrymme för spårväg genom området.

Stockholms Hamn AB får genom detaljplanen ett reservat för lokalisering av bunkerolja för fartygen kopplade till hamnverksamheten och på så vis möjlighet att ingå avtal med de oljebolag som har intresse av att fortsatt verka i regionen efter att oljeverksamheten på Loudden lagts ner.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser

och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 20 mnkr.

Marken kommer att upplåtas till Cementa AB med äganderätt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,1 mnkr, varav 11 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar kopplade till lokaliseringen av de nya verksamheterna och evakuering av befintliga verksamheter.

Inkomsterna beräknas till cirka 34,6 mnkr och utgörs av försäljning av mark. Reavinsten beräknas uppgå till 26,3 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 14 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-11,0	-1,3	-1,7	-0,2	0,0	0,0	-14,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-11,0	-1,3	-1,7	-0,2	0,0	0,0	-14,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	34,6	0,0	0,0	34,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 221 totalt 26,3
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	max - 0,1	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	26,3	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,2	-0,2	26,1	-0,2	-0,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	mellan - 0,2 och - 0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 26,3 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

För exploateringskontorets ekonomi finns inga större ekonomiska osäkerheter. Exploateringskontoret har diskuterat de ekonomiska osäkerheterna med trafikkontoret. Signalreglering av korsningar kan komma att behövas i framtiden, främst för att skydda cykeltrafikanter från svängande tunga fordon. Tidplan och kostnad för detta är dock inte klarlagt.

Hur projektet uppfyller stadens mål Konstnärlig utsmyckning

Eftersom exploateringskontoret inte har några anläggningsprojekt i det här projektet finns inte någon möjlighet till konstnärlig utsmyckning.

Övriga mål

I tjänsteutlåtande om markanvisningarna, beslutat i exploateringsnämnden 2017-09-21, redovisades hur projektet i övriga delar uppfyller stadens mål.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Samråd för detaljplanen planeras hösten 2018 och antagande hösten 2019. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sina byggstartar till år 2020.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt kvartal 3 2019, när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna. Om exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut sker detta beslutstillfälle samtidigt.

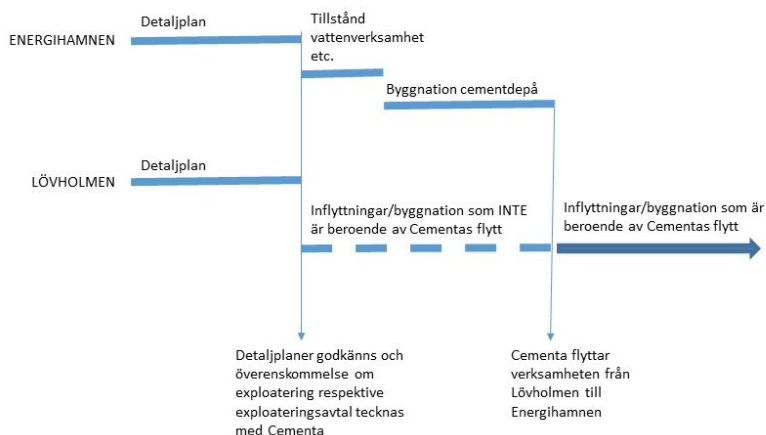
Exploateringskontorets avtal för detaljplanerna för Energihamnen och Lövholmen är beroende av varandra eftersom stadens försäljning av mark i Energihamnen till Cementa AB är villkorad av att detaljplanen för Lövholmen vinner laga kraft.

Detaljplanernas antagande följer därför även varandra i tid. Således kommer detaljplanen för Lövholmen behöva vara klar flera år innan tomten för Cementa ABs anläggning i Lövholmen kan bebyggas med bostäder.

Lövholmen

För att byggnation av bostäder på Lövholmen ska kunna påbörjas måste Cementa AB ha flyttat sin verksamhet från Lövholmen till en driftsatt anläggning i Energihamnen. Innan byggnation av anläggningen kan starta måste ny detaljplan i Energihamnen vunnit laga kraft och nödvändiga tillstånd så som tillstånd för vattenverksamhet och tillstånd för verksamheten erhållits. Detaljplaneprocessen bedöms ta två år och processen för tillstånd för vattenverksamhet, som endast kan starta efter godkänd detaljplan, beräknas ta ett år. Anläggandet av en ny cementdepå beräknas därefter till ca 2 år.

Mot bakgrund av detta kan bostäder på fastigheter som påverkas av Cementa ABs verksamhet i Lövholmen först få s.k. slutbetyg, d.v.s. att människor kan flytta in i de nya bostäderna, ca sex år efter det att detaljplanarbetet för Energihamnen påbörjats, förutsatt att detaljplan för Lövholmen vunnit laga kraft.

Hur Energihamnens och Lövholmens exploateringsprocesser hänger ihop:

Schematisk illustration av exploateringsprocesserna i Energihamnen och Lövholmen.

Risker och osäkerheter

Detaljplanerna och exploateringsöverenskommelser kommer vara nära förbundna mellan Lövholmen och Energihamnen med hänsyn till Cementas exploatering. Det innebär en tidsmässig risk i båda projekten.

För Energihamnens detaljplan bedöms de största osäkerheterna ligga i risk på grund av utökad bränslelagring och närheten till infrastrukturanläggningar som Lidingövägen och reservat för spårvägsanläggning.

Cementas högsta silo beräknas bli 96 m, vilket också innebär en risk för detaljplanens antagande.

Flera nya tillstånd krävs för att Cementas verksamhet ska kunna flytta från Lövholmen till Energihamnen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, SLL, Lidingö och Trafikverket. Stadsdelsförvaltningen är informerad om utbyggnadsförslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Inför inriktningsbeslutet har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ger staden goda förutsättningar att lösa strategiskt viktiga samhällsfunktioner på en lämplig plats och bidra till att detaljplaneläggningen på Loudden och Lövholmen påbörjas, samt att plats för persontransporter genom Energihamnen säkerställs i detaljplanen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal