

**Utlåtande 2004:203 RIII (Dnr 309-3938/2004)**

**Delgenomförandebeslut avseende Norra Djurgårdsstaden  
i Hjorthagen/Värtanområdet samt lägesredovisning  
Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudden**

**Hemställt från gatu- och fastighetsnämnden**

**Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 december 2004**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Lägesredovisning för bostadsbyggnation och områdesutveckling avseende Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden godkänns.
2. Genomförande av exploatering avseende Norra Djurgårdsstaden m.m. omfattande investeringsutgifter om 1 100 mnkr godkänns.
3. Finansiering av investeringsutgifterna för år 2005-2007 sker inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2005 med inriktning för 2006 och 2007.
4. Finansiering av investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
5. Drift- inklusive kapitalkostnader för gatu- och fastighetsnämnden och Östermalms stadsdelsnämnd får finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens respektive stadsdelsnämndens budget.
6. Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att initiera en förstudie om möjligheten att växla ut bränslet LNG med förnyelsebar gas. I studien ska de miljömässiga, ekonomiska och tekniska förutsättningarna utredas.
7. En kontrollstation inrättas 5 år efter det att LNG-projektet inletts där projektet och möjligheten till avveckling till förmån för biogas utvärderas.

- |   |
|---|
| <p>8. Gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att teckna avtal med Fortum om en tidsbegränsning vad gäller användande av LNG till förmån för förnyelsebara energikällor, exempelvis biogas.</p> |
|---|

**Föredragande borgarrådet Roger Mogert** anför följande.

#### *Ärendet*

Arbetet med utredningar, planering, förprojektering m.m. avseende utvecklingsområdet Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden pågår. I och med beslut om bland annat planprogram i stadsbyggnadsnämnden och ramavtal med Fortum, markanvisningar och flera viktiga investeringsbeslut i gatu- och fastighetsnämnden har framför allt delar av Hjorthagen samt Södra Värtahamnen blivit tydligt definierade som projekt.

För de områden som ligger först i genomförande - Hjorthagen och Södra Värtahamnen – bedöms byggstart för bebyggelsen på kvartersmarken kunna ske under slutet av år 2006 med en första inflyttning under 1:a kvartalet 2008. Ramavtalet med Fortum Värme och Distribution som fullmäktige beslutade om den 17 juni 2004 har följts upp med betalningsplaner och förslag på samarbetsavtal med Fortum Värme.

Eftersom projektet i Hjorthagen är stort och komplext med flera kopplingar inom området och mot kringliggande projekt behöver omfattande förberedande arbeten ske redan i tidigt skede för att driva projektet vidare. Gatu- och fastighetsnämnden har i augusti 2004 fattat delgenomförandebeslut för höstens arbeten inom Hjorthagen. För att komma vidare med utredning, projektering och förberedande arbeten inom Hjorthagen och de första delarna av Södra Värtahamnen fram till dess att ett slutligt genomförandebeslut kan tas i samband med färdig detaljplan godkände gatu- och fastighetsnämnden den 12 oktober 2004 investeringsutgifter om 6 mnkr till Södra Värtahamnens första etapp. Nämnden hemställde även att fullmäktige senast den 31 december 2004 godkänner investeringsutgifter om 1,1 mdkr till Hjorthagen, varav 558 mnkr avser fullföljande av ramavtalet med Fortum.

## *Remisser*

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret påpekar att exploateringen av Norra Djurgårdsstaden är ett stort komplext projekt, där åtgärder som exempelvis omlokaliseringen av Fortums verksamhet och betydande marksaneringsåtgärder innebär att projektet blir mycket dyrt. Norra Djurgårdsstaden utgör med 5 000 planerade lägenheter hälften av den totala planerade exploateringen i stadsutvecklingsområdet. Norra Djurgårdsstaden medför investeringsutgifter om ca 3 750 mnkr och drift- och kapitaltjänstkostnader om ca 190 mnkr per år när utbyggnaden är realiserad. Detta delgenomförandebeslut för Norra Djurgårdsstaden är startpunkten för en omfattande exploatering med betydande ekonomiska konsekvenser för staden. Projektet är även förenat med betydande ekonomiska risker och risker för förskjutningar i tiden.

Stadsledningskontoret föreslår att genomförandet av exploateringen av Norra Djurgårdsstaden finansieras genom omprioritering inom gatu- och fastighetsnämndens nettoinvesteringsutgifter enligt finansborgarrådets förslag till investeringsplan för 2005 med flerårsberäkningar. I budget för 2005 anges att en översyn av stadens investeringsplan kommer att göras för att ge en långsiktig hållbar kostnadsbild för kapital- och driftkostnader. I samband med översynen av stadens investeringsplan får beaktas eventuella behov av justerade investeringsramar för stadens nämnder.

## *Mina synpunkter*

Det är positivt att staden med detta ärende nu kan fatta genomförandebeslut som möjliggör att upp emot 5 000 nya bostäder kan byggas i ett centralt läge i staden. I det totala utvecklingsområdet finns förutsättningar att kunna bygga totalt ca 10 000 bostäder. Att utveckla Hjorthagen och Värtahamnen är en mycket angelägen långsiktig satsning för att Stockholm ska kunna fortsätta växa. Området är dessutom ett av de få centrala delar av Stockholm som är exploaterade för industriändamål, men ännu ej omvandlade eller under förändring till bostads- eller moderna arbetsområden. Denna bostadsbyggnation uppfyller därmed målsättningen att nybyggnation i första hand ska ske på redan exploaterad mark. Projektet innebär också att den sedan länge förorenade marken i området kommer att renas.

Hjorthagen kan med den planerade utvecklingen bli en attraktiv stadsdel för ett stort antal invånare. Områdets närhet till grönområden och vatten, kulturmiljö och innerstadens utbud gör det synnerligen lämpligt att öppna för männi-

skor att bo och vistas i. Genom att kraftledningen genom Hjorthagen läggs i bergtunnel samt gaslagring och produktion minskar så kan områden som tidigare varit avstängda nu bli tillgängliga för allmänheten.

I nya stadsutvecklingsområden är det viktigt att ta tillvara erfarenheter från tidigare liknande projekt. Jag anser att en miljösamordnare ska tillsättas för att föra in kunskap från exempelvis Hammarby Sjöstad och garantera en hållbar utbyggnad i området.

Dessutom finns goda kollektivtrafikkommunikationer, som även kommer att utvecklas i framtiden. Detta gäller både ökad framkomlighet och säkerhet för biltrafik samt fortsatt arbete för att få snabbspårväg till området. Med den kommande bebyggelsen följer även förbättrad offentlig och kommersiell service i området.

Under det fortsatta arbetet med Hjorthagens utveckling är det viktigt att ta hänsyn till de naturvärden som finns inom och i anslutning till området. Naturligtvis är en förutsättning för genomförandet att miljöprövningen godkänner detta projekt. Närheten till nationalstadsparken ger extra värden för de boende men det innebär också att staden ska bevaka att de ekologiska värdena inte hotas. Den tänkta framtida bebyggelsen behandlas inte i detta ärende men jag vill ändå framhålla vikten av att staden i framtiden värnar människors tillgänglighet till vattnet och stranden.

Jag anser att det är av stor vikt att Stockholms hamnverksamhet värnas så att andra verksamheter inte inskränker på funktioner i hamnen, exempelvis genom att bullerstörningar i närbelägna, nybyggda bostäder förhindrar nödvändig hamnverksamhet. Samtidigt vill jag framhålla att hamnverksamheten inte får uppfattas som statisk. En dynamisk utveckling av hamnverksamheten, sett i ett regionalt perspektiv, är en förutsättning för en region i utveckling. Om ett gott samarbete kan etableras mellan olika berörda parter borde det därför inte innebära någon konflikt.

Det är stadens ambition att andelen förnyelsebar energi i Stockholm ska öka. Överenskommelsen med Fortum innebär att en ny form av fossilgas introduceras i stadens gasnät, vilket påverkar den strategiska inriktningen avseende energianvändning. Jag ser det som högst väsentligt att på ekonomiska villkor kraftfullt verka för en utväxling från LNG till förnyelsebar gas. För att fortsätta verka för detta ges stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att, i samarbete med gatu- och fastighetsnämnden, snarast ta initiativ till en förstudie för att växla bränslet LNG till förnyelsebar gas. I studien ska de miljömässiga, ekonomiska och tekniska förutsättningarna för att växla till biogas utredas.

Stadens mål är att minska andelen koldioxidutsläpp per person enligt miljöprogrammet och bli helt fossilbränslefri 2050. För att nå stadens långsiktiga

mål avseende energianvändningen inrättas en kontrollstation 5 år efter det att LNG-projektet inletts där projektet och möjligheten till avveckling till förmån för biogas utvärderas. Projektet genomförs dessutom endast under förutsättning att miljöprövningen godkänns.

Kommunstyrelsen ska även återkomma till fullmäktige utifrån den energiplan som är under utarbetande. I detta ärende ska även dagens situation med en privat monopollösning för gasnätet tas upp.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. bifalla att -sats 1,2,3,4 och 5
2. avslå att-sats 6, 7 och 8
3. därutöver anför följande.

Initierande av en förstudie rörande förnyelsebar gas hör inte hemma i det här ärendet.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Lägesredovisning för bostadsbyggnation och områdesutveckling avseende Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden godkänns.
2. Genomförande av exploatering avseende Norra Djurgårdsstaden m.m. omfattande investeringsutgifter om 1 100 mnkr godkänns.
3. Finansiering av investeringsutgifterna för år 2005-2007 sker inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2005 med inriktning för 2006 och 2007.
4. Finansiering av investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
5. Drift- inklusive kapitalkostnader för gatu- och fastighetsnämnden och Östermalms stadsdelsnämnd får finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens respektive stadsdelsnämndens budget.
6. Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att initiera en förstudie om möjligheten att växla ut bränslet LNG med förnyelsebar gas. I studien ska de miljömässiga, ekonomiska och tekniska förutsättningarna utredas.

7. En kontrollstation inrättas 5 år efter det att LNG-projektet inletts där projektet och möjligheten till avveckling till förmån för biogas utvärderas.
8. Gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att teckna avtal med Fortum om en tidsbegränsning vad gäller användande av LNG till förmån för förnyelsebara energikällor, exempelvis biogas.

Stockholm den 8 december 2004

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

*Anette Otteborn*

**Reservation** anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Rolf Könberg* (alla m), *Ulf Fridebäck* och *Abit Dundar* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Ewa Samuelsson* (kd) enligt följande.

I arbetet med bostadsbyggnation och områdesutveckling i Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden bör erfarenheterna som vunnits i samband med byggnationen av Hammarby Sjöstad tas tillvara. Inriktningen bör vara att hela området bör bli en hållbar stadsdel enligt samma principer som för Hammarby Sjöstad. Ett ekologiskt-, socialt- och ekonomiskt tänkande bör ingå i processen. Därför bör berörda förvaltningar och bolag få i uppgift att ta fram ett miljöprogram med mål för planprocessen, byggprocessen samt drift och förvaltning.

Med långsiktigt hållbar stadsdel avses arr ekologiskt-, socialt- och ekonomiskt tänkande ska vägas samman till en helhet. Ett annat sätt att dra nytta av erfarenheterna från Hammarby Sjöstad är att använda det uppföljningsprogram med miljöbelastningsprofil som används i sjöstaden. Det syftar till att visa hur nära måluppfyllelsen är d v s hur långt avståndet är mellan mål och verklighet. Detta leder till ökad trovärdighet och är viktigt när man prövar nya metoder och arbetssätt.

## ÄRENDET

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslutade den 12 oktober 2004 att

1. i huvudsak godkänna kontorets lägesredovisning
  2. godkänna samarbetsavtal med Fortum Värme samt uppdra åt kontoret att träffa samarbetsavtal med Fortum distribution
  3. godkänna investeringsutgifter om 6 mnkr avseende del av Södra Värtahamnen
  4. hemställa att fullmäktige godkänner investeringsutgifter om 1100 mnkr avseende del av "Norra Djurgårdsstaden"
  5. ge kontoret i uppdrag att i samband med nästa lägesredovisning av Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden återkomma till nämnden med förslag till ekodukt över Lidingövägen som kompensation för ianspråktagen grönmark
  6. beslut i ärendet justeras omedelbart
- Nämnden anförde därutöver följande.

I den vidare processen med planeringen av Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden bör större hänsyn tas till miljöarbetet. Det är nämndens ambition att förvalta och bygga vidare på de lärdomar som gjorts på miljöområdet inom projekt Hammarby Sjästad vid utvecklingen av Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden. Ett genomgripande miljöprogram och ett transportprogram för hållbara transporter för området ska snarast tas fram.

Då området angränsar till Nationalstadsparken ställer det speciella krav på utformningen av bebyggelsen. Det är viktigt att strandpromenaden görs tillgänglig för alla. Nämnden vill att kontoret återkommer med en redovisning om var gränsen för nationalstadsparken går. Som kompensation för ianspråktagen grönmark ska en ekodukt över Lidingövägen provas. Ekodukten ska stärka sambanden mellan de norra och södra delarna av Nationalstadsparken och höja rekreativvärdena i området. I samband med nästa lägesredovisning av Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden ska kontoret återkomma till nämnden med ett sådant förslag.

I samband med nästa lägesredovisning bör också redovisas säkerhetsaspekter av det föreslagna gaslagret.

*Reservation* anfördes av *Sten Nordin m.fl.* (m), *Ulf Fridebäck* (fp) och *Björn Nyström* (kd) enligt det av dem gemensamt framställda yrkandet enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

1. att delvis bifalla förslaget till beslut
2. att därutöver anföra följande

Det aktuella området kan givetvis komma att utgöra ett spännande område för framtida bostadsbebyggelse. I ett läge där bostadsbyggandet i det närmaste har avstannat är det viktigt att pröva nya vägar för att lösa bostadsbristen i huvudstaden. Bebyggelse i Värtaområdet skulle dessutom kunna innebära attraktiva bostäder med närhet både till centrum och friluftsliv.

Det är dock omöjligt att i nuläget överskåda vilka eventuella konsekvenser byggnation i hamnen skulle innebära. En förutsättning för byggnation är givetvis att den kan genomföras samtidigt som hamnens verksamhet inte hotas. Med dagens bullernormer kommer den kryssningsfartygsverksamhet och annan verksamhet som finns vid kajen att bli betydligt begränsad på grund av de planerade bostäderna vid södra Värtahamnen.

*Särskilt uttalande gjordes av Roger Mogert m.fl. (s), Kajsa Stenfelt (v) och Per Bolund (mp) enligt följande.*

Södra Värtahamnen har tidigare genomgått en spontan utveckling mot allt mindre hamnrelaterad verksamhet och allt mer kontor och liknande. Det framstår då som rimligt att också pröva möjligheten att inrymma bostäder i området. Inte minst mot bakgrund av kommunens bostadsförsörjningsansvar och den av kommunfullmäktige fastställda översiktsplanen framstår det som angeläget.

Länsstyrelsen har under året preciserat vilka vattennära markområden som betraktas som riksintresse enligt miljöbalken. Södra Värtahamnen ingår i dessa markområden och det är därför av stor vikt att det fortsatta arbetet sker i nära dialog mellan staden och länsstyrelsen för att undvika onödiga kostnader och förgävesarbete. Vi har ett gemensamt intresse av att tillförsäkra kommunen nödvändig infrastruktur i form av såväl bostäder som hamnverksamhet och det här är därför en stor och angelägen utmaning för stadens stadsutvecklingsarbete.

**Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 september 2004 har i huvudsak följande lydelse.**

#### Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 18 februari 2003 lägesredovisning för utvecklingsområdet Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden. Arbetet med planeringen av utvecklingsområdet har därefter fortsatt och under våren 2004 har avgörande steg tagits för Hjorthagen N & V ("Norra jurgårdsstaden"). Även för Södra Värtahamnen pågår intensivt arbete med att pröva ny bostadsbebyggelse invid den östra kajen. En omfattande mängd beslut har fattats i aktuellt ärende av såväl gatu- och



fastighetsnämnden som stadsbyggnadsnämnden, se *bilaga 4 (här bilaga 1)*. De viktigaste besluten är

1. SBNs beslut om program som gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att jobba vidare med detaljplaner för Hjorthagen och Södra Värtahamnen
2. GFNs beslut att godkänna avtalet om omdisponering av Fortums energiverksamhet som klargör förutsättningarna för att få till en långsiktig lösning för staden och Fortum som även fungerar för hamnen.
3. GFNs beslut om markanvisningar i Hjorthagen samt Södra Värtahamnen som möjliggör för de utsedda byggherrarna att ta fram det underlag som behövs för att detaljplanen ska komma vidare vad gäller kvartersmarken
4. GFNs delgenomförandebeslut avseende Hjorthagen som gett kontoret ekonomiska förutsättningar att jobba vidare under 2004. Utgångspunkten är att få fram de utredningar och förberedande arbeten som behövs för att driva detaljplanen vidare och klara ut infrastrukturella frågor och därigenom klara byggstart av bostäder till den tidpunkt som detaljplanen bedöms vara klar.

Staden har lagt ner stora resurser på att utreda teknisk infrastruktur, geoteknik och markförhållanden och övergripande trafikfrågor. Utvecklingsområdet har viktiga gränssnitt mot bl.a. ledningsbolagen, vägverket, banverket och Stockholms hamn och kontoret anser att samarbetet har fungerat bra redan i tidigt skede. Byggherrarna för den tänkta bostadsbebyggelsen har efter markanvisningen startat upp med arbetet på kvartersmarken på ett bra sätt. Det faktum att området i långa sträckor gränsar mot nationalstadsparken innebär särskilda krav på hänsyn. En bra dialog pågår med Kungliga Djurgårdens Förvaltning avseende hur den nya bebyggelsen kan möta nationalstadsparken vid Husarviken.

#### Fortumavtalet

Kommunfullmäktige godkände 17 juni 2004 Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholms Hamn AB med innebörden att befintlig kraftledning genom Hjorthagen tunnelförläggs samt att gasproduktion och lager i Hjorthagen ersätts av flytande naturgas (LNG) i Energihamnen alternativt nytt markförlagt gaslager. Genom dessa åtgärder blir det möjligt att planera för en helt ny stadsdel mellan Hjorthagsberget och Husarviken – ”Norra Djurgårdsstaden”- med upp till 5000 nya bostäder samtidigt som det finns en långsiktig lösning avseende energiverksamheten. Samtidigt med beslutet att godkänna ramavtalet beslöt fullmäktige att finansiering av de åtgärder som redovisas avseende förändrad gashantering och kraftledning får beaktas vid upprättande av budget för 2005. Kostnaderna för detta bedöms vara 105 mnkr för kraftledningen, varav 37 mnkr finansieras via Fortum Distribution. Kostnaden för huvudalternativet med LNG uppgår enligt ramavtalet till 453 mnkr. Vid tidpunkten för godkännande av Ramavtalet fanns inte betalningsplaner och samarbetsavtal avseende styrning och uppföljning färdigt, utan det var något som kontoret skulle återkomma med.

Med utgångspunkt från ramavtalet har staden tillsammans med Fortum Värme respektive Fortum Distribution arbetat vidare med utredningar avseende tunnelförlägg-

ning av kraftledning respektive LNG till Energihamnen. Eftersom det inte har varit möjligt att jobba med både LNG och nytt gaslager samtidigt har huvudalternativet med LNG varit det alternativ som i första hand drivits sedan ramavtalet godkändes. Parterna har upprättat förslag på betalningsplaner och samarbetsavtal som tydliggör tidplan budgeteffekter och styrning i projekten. I och med förslaget till samarbetsavtal med Fortum Värme (*bilaga 5, här bilaga 2*) tar parterna ställning till att jobba vidare med LNG-alternativet som en slutlig lösning vilket nu är inarbetat i tidplan och betalningsplan. Avtalet med Fortum Distribution är ej färdigt. Avsikten är att motsvarande avtal som träffats med Fortum Värme ska träffas under hösten med Fortum Distribution. Parterna är dock redan nu överens om den för investeringsbeslutet så viktiga betalningsplanen.

Nedan redovisas en sammanfattning av betalningsplanerna kopplat till det ursprungliga ramavtalet. Utöver detta redovisas även kostnaden för en ledningsomläggning som behöver utföras i tidigt skede från gasverksområdet till en reglerstation på Östermalm. Fortum Värme har påbörjat detta arbete.

| Aktivitet    | Utgifter/inkomst, tkr |         |         |        |        | Summa   |
|--------------|-----------------------|---------|---------|--------|--------|---------|
|              | 2004                  | 2005    | 2006    | 2007   | 2008   |         |
| LNG          | -3000                 | -238000 | -212000 |        |        | -453000 |
| Kraftledning | -4600                 | -12000  | -32000  | -40000 | -16400 | -105000 |
| Summa        | -7600                 | -250000 | -244000 | -40000 | -16400 | -558000 |

|   |        |       |       |       |      |        |
|---|--------|-------|-------|-------|------|--------|
| Inkomst från Fortum Distr avseende kraftledning | 1840   | 4800  | 12800 | 16000 | 1960 | 37400  |
| Utmatningsledningar                             | -15000 | -7500 |       |       |      | -22500 |
| Inkomst från Fortum Värme                       |        |       |       |       |      |        |
| Avs. utmatn. ledning                            |        | 5000  |       |       |      |        |

Kontoret konstaterar att samarbetet fungerar bra i de frågor som berör ramavtalet. Med den formalisering som nu sker i och med samarbetsavtal och bildande av styrgrupper kommer arbetet kunna struktureras ytterligare till förmån för båda parter. Investeringarna avseende LNG och kraftledning kommer till stor del att göras innan de första detaljplanerna är färdiga. Skulle hela eller delar av projektet stoppas har staden påtagit sig risken för en förgävesinvestering. I och med att åtgärderna bedöms vara bra för Hjorthagen och stadens tydliga avsikt är att bygga en ny stadsdel i området bedömer kontoret att det är rimligt att ta en sådan risk.

Fördelningen av ovanstående investeringsutgifter kopplat till Fortum är fördelade så att 271 mnkr belastar Hjorthagen V och Norra Etapp I och 182 mnkr belastar kom-

mande etapper av norra Hjorthagen. Driftkostnaderna för kraftledningstunneln bedöms efter genomförandet (2009) uppgå till ca 100 000 kr per år.

### Hamnområdet

#### *Övergripande, strategiska utredningar avseende hamn och riksintresse*

Stockholms länsstyrelse har tagit fram ett förslag till definition av "Riksintresset Stockholms hamn" vilket har varit ute på remiss och redovisats i särskilt ärende till nämnden. I remisshandlingen omfattar länsstyrelsens förslag på geografisk omfattning av riksintresset även delar av de markområden som staden betraktar som framtida bebyggelseområde, till exempel det så kallade Österledsreservatet. Detta påpekas bland annat i kontorets förslag på remissvar.

Parallellt med länsstyrelsens arbete pågår två utredningar avseende Stockholms hamn, dels det arbete som stadsledningskontoret driver med utgångspunkt från fullmäktiges beslut att i samråd med berörda kommuner och aktörer ta fram en hamnstrategi och dels den utredning som Stockholms Hamn är på gång att ta fram för att kunna redovisa en vision över Stockholms Hamn år 2015. Arbetena är inte klara, men kontoret har förhoppningen att dessa arbeten skall bidra till att klargöra hur stad och hamn skall kunna utvecklas tillsammans inom Frihamnen och Värtahamnen. Kontoret konstaterar att omfattningen av riksintresset Stockholms hamn rimligtvis bör påverkas av vilka alternativa lösningar som finns för hamnfunktioner framöver och att en fortsatt planering avseende Loudden, Frihamnen/ containerhamnen förutsätter långsiktiga alternativa lösningar för dessa hamnfunktioner

#### *S Värtahamnen*

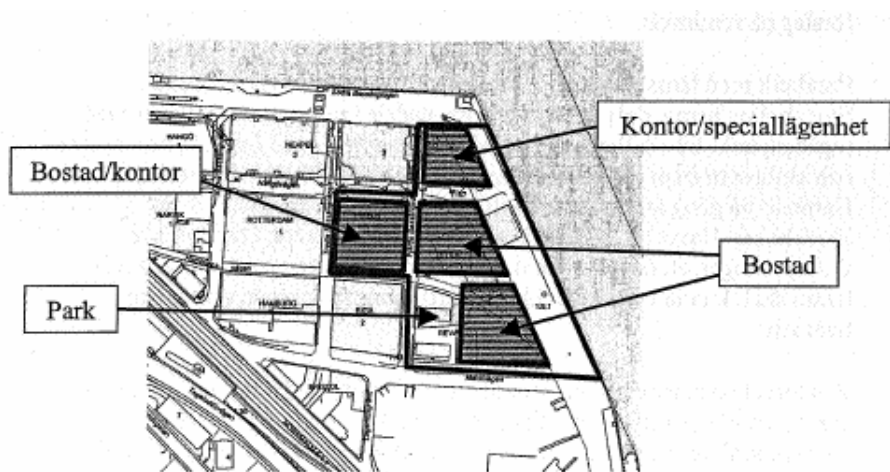
Södra Värtahamnen har hittills som projekt omfattat såväl planer för bostäder, kontor och nya vägförbindelser till hamnen, dvs ett relativt stort och komplext område. Närheten till hamn och farliga transporter påverkar användning och utformning av området. Från att från början ha varit ett rent kommersiellt projekt planeras nu för såväl bostäder som kontor och eventuellt mer inslag av centrum och butiksändamål. Omfattande utredningar har inom projektet skett avseende bl.a. stadsstruktur, trafik, markföreningar och övriga miljöfrågor. Avtal har även träffats avseende t.ex. markförvärv och evakueringar.

Projektet som tidigare omfattade hela Södra Värtahamnen inklusive hamnavfarten från Norra Länken har nu delats upp på flera delprojekt för att få en bättre möjlighet till uppföljning och styrning. Områdets struktur gör att det är sannolikt att projektet framöver delas upp i ytterligare flera delprojekt. Exakt indelning är inte möjlig att bestämma förrän byggherrar kommer in och enskilda detaljplaner påbörjas.

För att klara en fortsatt utbyggnad inom kvarteren Riga och Hamburg på ett bra sätt har nämnden 040907 godkänt en evakueringsöverenskommelse med Indiska Fastighets AB avseende delar av Fastigheten Hamburg 2. Överenskommelsen gör det möjligt för Indiska att behålla och bygga på den byggnad som inrymmer kontor, samtidigt som resterande del av Hamburg kan kopplas ihop med bebyggelse på kvarteret Riga

med kommersiell användning och parkering. Av delprojekten är det Värtans hamnkaj området mot vattnet som med förslag på nya bostäder och kontor ligger först i tid. I anslutning till bostadskvarteren planeras även en ny stadsdelspark

Geografisk avgränsning av Värtans hamnkaj med schematisk redovisning av planinnehåll:



Projektet bedöms kunna inrymma ca 500 lägenheter samt uppemot 50 000 kvm kontor/speciallägenheter. Markanvisning har skett till Position Stockholm och Svenska bostäder i GFN 040127 och samråd är tänkt att ske november 2004. Lagakraftvunnen detaljplan bedöms kunna finnas under andra halvåret 2006.

Precis som tidigare redovisats är bullerproblematiken den fråga som bedöms vara svårast att lösa. Byggherrarna har nu uppdraget att med utgångspunkt från de bullerutredningar som tagits fram redovisa hur bebyggelsens utformning och lägenhetslösningar uppfyller bullerkraven. Värtans Hamnkaj bedöms få en exploateringskalkyl som genererar ett positivt resultat. Projektets totala utgifter bedöms uppgå till ca 175 mnkr och kapitaliserade avgäldsintäkt/försäljningsinkomst bedöms uppgå till ca 470 mnkr. För resterande delen av Södra Värtahamnen finns större osäkerhet i exploateringens omfattning, samt tidpunkten då marknaden är mogen för att projektera och bygga. Utgifterna och inkomsterna bedöms här balansera varandra.

Utgifter för utredningar, konsultarvoden, egen personal mm avseende Södra Värtahamnen har tom 2003 uppgått till ca 12 mnkr, varav ca 5 mnkr hör till Södra Värtans hamnkaj. För Värtans hamnkaj bedöms utgifterna för fortsatta utredningar/projektering, konsultstöd och egen personal fram till dess att ett genomförandebeslut skulle kunna tas under första kvartalet 2006 uppgå till ca 6 mnkr.

### *Siljaterminalen*

Inom Siljaterminalen pågår tidiga diskussioner med bl.a. hamnen, Silja och NCC avseende möjlig utveckling av terminalområdet. En tidig trend-watch Kontor/speciallägenhet har påbörjats, men inget konkret förslag finns ännu framme. Kontoret har här förhoppningen att kunna utveckla området till något som både kan tillföra positiva värden för hamnverksamheten och stadens utveckling. När projektet startar upp är avsikten att en särskild redovisning ska ske i gatu- och fastighetsnämnden.

### *Norra Värtahamnen (Energihamnen)*

Som en följd av ramavtalet mellan Fortum och Staden pågår inom Norra Värtahamnen utredningar för att möjliggöra en mottagningsstation för LNG. Fortum Värme driver i samarbete med staden arbetet med att utreda / projektera den nya anläggningen. Staden ansvarar för att erforderlig detaljplanering görs samt att markåtkomsten fungerar. Med anledning av detta behöver Stockholms Hamn under året säga upp vissa arrenden för att bereda plats för de nya funktionerna som ska in.

### *Frihamnen / Containerhamnen*

Kontoret har inte deltagit i något aktivt arbete med utveckling av Frihamnen det senaste året. Under året har OM flyttat in den byggnad som ursprungligen var en Fordfabrik och som ligger mellan Frihamnen och Containerhamnen. Fastigheten överläts till OM från staden och Stockholms Hamn gemensamt under år 2002. Därefter har OM byggt om byggnaden för att använda för egen verksamhet.

### *Loudden*

Kontoret har inte deltagit i något aktivt arbete med avveckling och utveckling av Loudden. Stockholms hamn har förlängt oljebolagens arrendeavtal ovan jord så att löptiden på dessa avtal är lika långa som bergrumsavtalen, dvs i princip fram till 2011. Avtal har samtidigt tecknats mellan hamnen och oljebolagen om tidplan för olika åtgärder som behöver genomföras för att avveckla Loudden. Stockholms hamn leder en arbetsgrupp som en del i uppgiften att möjliggöra en avveckling av Loudden enligt kommunfullmäktiges beslut. Utgångspunkten för arbetet är fullmäktiges beslut om avveckling av Loudden.

### Hjorthagen (Norra Djurgårdsstaden)

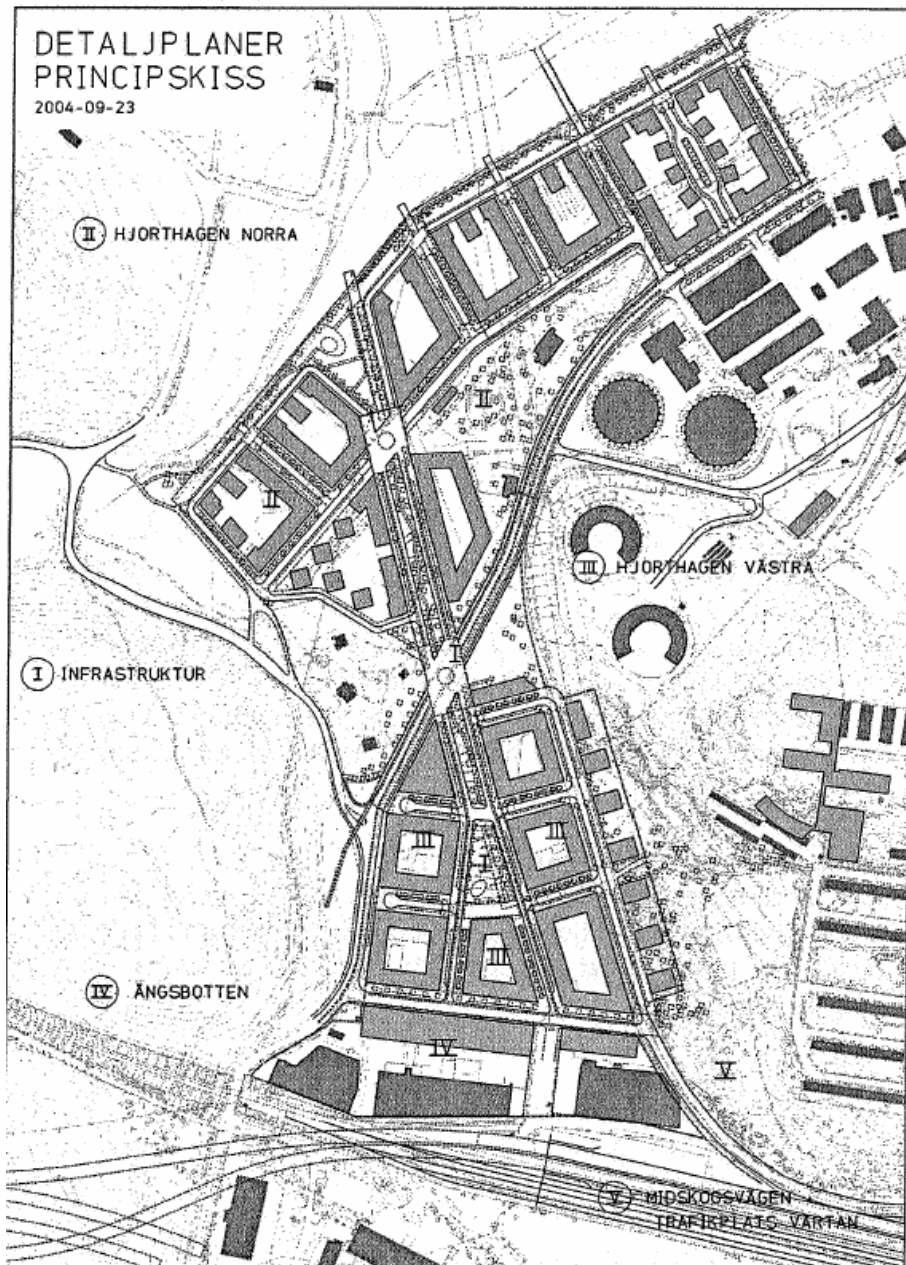
Inom Hjorthagen pågår ett omfattande arbete med planering av en helt ny stadsdel. Benämningen Hjorthagen västra och norra etapp I har varit krånglig och projektet har successivt fått arbetsnamnet "Norra Djurgårdsstaden".

### *Beskrivning av projektet*

I Norra Djurgårdsstaden skall byggas ca 3000 lägenheter i en första etapp, under perioden 2007-2011. Under 2004 beslutas om det kommer att bli en andra etapp om ytterligare ca 2000 lägenheter, beroende på om Fortum och staden kan arbeta vidare med LNG-alternativet. För genomförandet av delar av den första etappen anvisades mark

för knappt 2000 lägenheter i juni 2004. Innan byggherrarna kan påbörja byggnationen av sina lägenheter, kommer staden att behöva utföra en hel del förberedande arbeten under framför allt 2005-2007. Som exempel kan nämnas nedläggning av kraftledning i tunnel, omläggning av gasledningar respektive upprustning av dagvattenledning, schaktning och markrening i stora delar av området, grundläggning med påldäck för vägar och ledningar mm.

Hittills har allt arbete i området som gjorts fram tills nu varit övergripande och spänt över hela gasverksområdet. Under hösten delas arbetet upp i fem detaljplaneområden, Infrastruktur (dagvattenledning, mittstråk, teknikhus mm.), Hjorthagen norra (ca 860 lgh), Hjorthagen västra (ca 1150 lgh), Ängsbotten (handel, kontor, parkering), samt Midskogsvägen/trafikplats Värtan som utgör anslutande väg inkl. trafikplats mot norra länken. Dagens omfattande projektbudget kommer därför att delas upp i fem delar.



*Bild, utvisande tänkt gränsdragning mellan de fem detaljplanerna.*

#### *Genomförande och tidplan*

Kontoret och SBK räknar med att samråd för områdets två första detaljplaner (Infrastrukturplanen och Hjorthagen Norra) skall kunna hållas innan årsskiftet 04/05. Plan-

samråd för Hjorthagen västra beräknas kunna hållas innan sommaren 2005. Inflyttningar i bostäderna bedöms ske med ca 500 lägenheter per år fr.o.m. hösten 2008 till 2011. Ett av stadens stora åtaganden i området är att ansvara för markrening och schakt. När respektive byggherre kommer till sitt anvisade markområde är det renat och schaktat till en generell nivå. Staden ansvarar även för utbyggnad av gator, parker och ledningar (tillsammans med ledningsdragande bolag). Eftersom området tidigare varit gammal havsbotten behöver stora delar anläggas med påldäck.

#### *Ekonomi-delgenomförandebeslut*

I tidigare nämnda ärende till GFN 040817 redovisades hittills nedlagda utgifter för Hjorthagen N&V samt de utgifter som projektet behövde för upphandling respektive upparbetning under hösten 2004. Innehållet kan sammanfattas med att projektet till halvårsskiftet 2004 totalt förbrukat drygt 58 mnkr för utredningar, rivningar, projektering, projekt- respektive projekteringsledning, egen tid mm. För att klara arbetet under hösten 2004 behövdes 50 mnkr ytterligare för en del förberedande entreprenader, fortsatt utredning, projektering, projekt- respektive projekteringsledning mm. Beräknat antagande för de första två detaljplanerna (Infrastruktur och Hjorthagen norra) är februari 2006. I samband med att dessa detaljplaner upprättas och förbereds för antagande tas ett genomförandebeslut fram för respektive detaljplan för de kompletterande investeringar som behövs för att nå fram till färdigställande. Detta delgenomförandebeslut redogör för de investeringar som kontoret behöver göra under perioden fram till dess de genomförandebesluten tas.

De arbeten av genomförandekaraktär, som kommer att behöva handlas upp efter årsskiftet 2004/2005 fram till de beräknade antagandena av områdets detaljplaner är följande:

- \* Omläggning gasledning
- \* Schakter och markrening
- \* Grundläggning vägar (anläggande av påldäck), för ledningsarbeten

Därutöver behövs investeringsmedel för:

- \* Utgifter som hänger samman med Fortumavtalet (LNG, kraftledningstunneln)
- \* Brobyggnation (bro över Husarviken)
- \* Egen tid GFK
- \* Fortsatt utredningsarbete
- \* Projektledning, projektering, CAD-samordning mm.
- \* Övrigt

Den sista tabellen redovisar projektets totala investeringsbehov från dess början fram t.o.m. årsskiftet 05/06. GFN har redan i tre olika delgenomförandebeslut medgivit upphandling för 108 mnkr. Det betyder att för detaljplaneöverskridande utgifter under denna period behövs ytterligare 629 mnkr. Utav dessa hänger 558 mnkr (de tre första posterna) samman med Fortumavtalet.



Ovanstående redovisning innebär att projektet i sin helhet, fram till framtagandet av de fullständiga genomförandebesluten för respektive detaljplan, behöver investeringsmedel om ytterligare totalt ca 1100 mnkr. Därav avser 558 mnkr utgifter som hänger samman med Fortumavtalet och resterande del investeringar för Norra Djurgårdsstaden under perioden fram till årsskiftet 05/06. Utav utgifterna som hänger samman med Fortumavtalet kommer 343 mnkr att upparbetas medan det för investeringarna i Norra Djurgårdsstaden upparbetas 122 mnkr under perioden, dvs totalt upparbetas 465 mnkr. Under perioden fram till årsskiftet 05/06 kommer projektet att ha inkomster från Stockholm Vatten och Fortum om totalt 27 mnkr.

Området bedöms inte belastas av ökade driftkostnader jämfört med dagens situation under denna period. En närmare redovisning av driftsaspekter hänskjuts till kommande genomförandebeslut för respektive detaljplaner.

#### *Ekonomi -exploateringskalkyl Norra Djurgårdsstaden, prisnivå 2004 (mnkr)*

Den totala exploateringsekonomi som redovisades i tjänsteutlåtande GFN 040817, har inte förändrats.

#### *Inkomster*

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Byggrätter                        | 1 200 |
| Bidrag från Fortum och SVAB m.fl. | 100   |
| Schaktbidrag från byggherrar      | 30    |
| Saneringsbidrag (Sth Energi)      | 250   |
| Summa                             | 1 580 |

#### *Utgifter*

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Markrening                         | 700   |
| Bidrag från miljömiljarden         | -250  |
| Grundläggning, gator, parker       | 1 000 |
| Övrigt (egen tid, broar, reserver) | 200   |
| Ersättning till Fortum (LNG)       | 270   |
| Summa                              | 1 920 |

|       |      |
|-------|------|
| Netto | -340 |
|-------|------|

I den totala kalkylen för den första etappen om 3000 lägenheter bedöms staden göra en förlust om ca 110 tkr per lägenhet, vilket kan jämföras med Hammarby sjöstad, där förlusten per lägenhet i dag beräknas till ca 140 tkr.

#### *Ängsbotten*

Under våren togs beslut om att förvärva tomträtten till Ängsbotten 6 i Hjorthagen av PrisXtra, (GFN 040615 "Överenskommelse om bl.a. transportköp av tomträtten till Ängsbotten 6 i Hjorthagen med PrisXtra"). Skälen till förvärvet var flera, men samtliga hänger samman med den kommande exploateringen i "Norra Djurgårdsstaden".

PrisXtra kommer att vara den största hyresgästen i fastigheten och de räknar med att öppna sin livsmedelsbutik under senvåren 2005.

Denna södra del av "Norra Djurgårdsstaden" är redan idag ett litet handelscentrum med aktörer som Electrolux, Martin Olsson m.fl. Staden hoppas att detta delområde med tiden kommer att utvecklas ytterligare i samarbete med befintliga aktörer. Tidplanen för detta är dock i dagsläget osäker.

#### *Ropsten*

Norra Djurgårdsstaden är i kommande etapper tänkt att nå fram till Ropstens tunnelbanestation. Detaljplaner och bebyggelser för denna del ligger dock långt fram i tiden. Dagens trafiklösningen vid korsningen Gasverksvägen – Norra Hamnvägen – Ropstenskopplet är dock otillfredsställande med hård belastning och en trafiksituation som upplevs som osäker och kaotisk. Ett arbete med en ny rondellösning har därför påbörjats under 2004 med arbeten kring infartsparkeringen för att i sin helhet vara klar under våren 2005. (GFN 040817) Den snabba tidplanen hänger samman med att trafiklösningen bör vara klar innan den trafiksituation som redan idag är besvärlig belastas ytterligare med byggtrafik till området samt att arbetena på infartsparkeringen måste vara klara innan försöket med miljöavgifter startar

#### Trafik

##### *Norra Länken*

Norra Länken är ett vägverksprojekt med 25% finansiering från staden. Detaljprojektering har precis påbörjats och för ytdelarna vid Värtan och Frescati är Ramböll konsult. Projektets ekonomiska betydelse och omgivningspåverkan gör att kontoret följer projektet nära för att klara samordning och gränssnitt mot stadens projekt. Kontoret har fått de första idéskisserna vad gäller landskapsutformningen. Vägverket avvaktar tillsvidare med detaljprojektering öster om tunnelbanebron vid Värtans trafikplats för att invänta underlag från Staden vad gäller hamnavfarten, se nedan. Diskussioner pågår även om ytor för Norra länkens framtida etableringsområden samt samordning avseende ledningar mm.

##### *Hamnavfarten (Trafikplats Värtan)*

Ett underlag för hamnavfarten slutförs under september månad vilket överlämnas till vägverket som sedan driver arbetet vidare på stadens uppdrag. Förprojektering påbörjas under oktober månad. Planarbetet har startats av SBK och samråd är planerat under december/januari 2004. Hamnavfartens planering kommer att behöva samordnas med kommande projekt inom bland annat Siljaterminalen. Påverkan sker även på Fortums område kring Värtaverket, vilket dock är beaktat i Ramavtalet med Fortum.

##### *Kollektivtrafik*

Gatu- och fastighetsnämnden har för sin del godkänt avsiktsförklaring mellan staden och SL avseende kollektivtrafikförsörjning till utvecklingsområdet (GFN040817) och

ärendet skall nu upp för beslut inom SL. Med utgångspunkt från avtalet och stadens planarbete har SL handlat upp en sträckningstudie för en framtida stadsspårväg från Ropsten till Östra station. SL avvaktar tillsvidare med sträckan från Ropsten söderut genom Värtan. Arbetet kommer att knytas ihop med kontorets studie avseende fortsatt stadsspårväg in till city.

### *Trafikprognoser*

En ny trafikprognos för Hjorthagens nya exploatering finns framtagen. Trafiksituationen ser naturligtvis helt olika ut före och efter Norra Länken. Arbete pågår med att se över vilka konsekvenser en avstängd Gasverksväg skulle få innan Norra länken öppnar. För Södra Värtahamnen omarbetas den nuvarande trafikprognosen men det finns stora osäkerheter vad gäller exploateringen i omfattning och utbyggnadstakt.

För den första bebyggelsen inom utvecklingsområdet bedöms i princip nuvarande vägnät klara trafiken. Fortsatt utbyggnad förutsätter Norra Länken och vid fullt utbyggt område även en anslutning till Frihamnsområdet.

### Tidplan

I nedanstående sammanställning redovisas en schabloniserad tidplan för programområdet Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Louden

| Område                         | Planering/ förber.arbeten | Byggnation | Kommentar                |
|--------------------------------|---------------------------|------------|--------------------------|
| Norra Djurgårdsstaden Etapp I  | 2004-2006                 | 2006-2012  | 1:a inflytt kv1 2008     |
| Norra Djurgårdsstaden Etapp II | 2005-2010                 | efter 2010 | Flera planer             |
| Södra Värtans hamnplan         | 2004-2006                 | 2006-2009  |                          |
| Södra Värtahamnen övrigt       | 2004-2008                 | 2006-2012  | Flera små planer troligt |
| Energihamnen                   | 2004-2005                 | 2006-2008  | Ledn.arb tidigare        |
| Frihamnen                      |                           | 2010-2020  |                          |
| Louden                         |                           | 2012-2025  |                          |

### Organisation

Projektet är organiserat inom region innerstads linjeorganisation kompletterat med externa konsultresurser. I och med att flera stora beslut har fattats är det tydligt att ytterligare personella resurser kommer att behövas för att kunna driva projektet på ett effektivt sätt och att hålla upprättade tidplaner samt styra och följa upp de ekonomiska besluten. Kontoret bedömer att nuvarande projektorganisation kommer att behöva kompletteras med funktioner avseende bl.a. projektledning, projekteringsledning, tidplanering och logistik. Bemannning med en väl fungerande projektorganisation är en av de viktigaste framgångsfaktorerna för projektet. Kontoret ser det som betydelsefullt att strategiska funktioner som t.ex. projektledning och övriga beställar- och upphandlingsfunktioner bemannas med egen personal medan andra funktioner kan vara en kombination av anställda och konsulter. Fram till dess att kontorets övergripande organisationsstruktur är klar är avsikten att förstärka projektet i första hand med konsultstöd och projektanställningar.

## Miljö

Precis som tidigare redovisats gäller kontorets generella miljöpolicy samt de arbetssätt som tillämpas i övriga exploateringsprojekt med bland annat ekologiskt byggande, stadens dagvattenpolicy och miljökrav vid upphandling. Arbeta pågår med att föra över erfarenheter från Hammarby Sjöstad till aktuellt projekt samt övrig exploateringsverksamhet. Under en period då statliga bidrag kunde erhållas för miljö- och teknikutveckling gjordes inom Hammarby Sjöstad särskilda satsningar bland annat avseende solenergi, biogas mm. Efter det att bidragen har upphört har vissa miljösatningar inte kunnat fortsätta i de nya projekten. Det kan konstateras att Hammarby Sjöstads miljöprogram idag till stora delar motsvarar det arbetssätt som har tagits fram för hela kontoret. För respektive detaljplan kommer särskilda miljökonsekvensbeskrivningar att tas fram.

## Synpunkter och förslag

Kontoret ser det som väsentligt att nämnden hålles informerad om de omfattande åtgärder som pågår inom Hjorthagen och utvecklingsområdet i stort. Projektets komplexitet med kopplingar mellan olika åtgärder som är starkt beroende av varandra inom projektet och gentemot kringliggande projekt medför att det är nödvändigt att genomföra ett stort antal åtgärder i tidigt skede. I annat fall blir tidplanen för projekten kraftigt senarelagda. Begränsande förutsättningar som behöver åtgärdas är bland annat kraftledning, gaslagring samt komplicerade förhållanden med ledningar och undergrund. Vissa arbeten som ledningsflytt och hantering av förorenade massor kan betraktas som förberedande arbeten som kommer området till godo oavsett kommande planering, medan andra åtgärder har kopplingar till den planstruktur som är framme. De stora investeringar som hör ihop med projektets omfattning samt avtalen med Fortum-koncernen medför att delgenomförandebeslut måste fattas avseende stora belopp redan innan ett slutligt genomförande beslut kan tas.

Kontoret bedömer att de åtgärder som beskrivs i aktuellt ärende är skäligen även beaktat risken för förgävesarbeten kopplat till externa myndighetsbeslut. För att kunna driva projektet vidare föreslår kontoret att nämnden för egen del godkänner investeringsutgifter om 6 mnkr till Södra Värtahamnen samt hemställer att fullmäktige senast 31 december 2004 godkänner investeringsutgifter om ca 1100 mnkr enligt redovisning i tjänsteutlåtandet. Vidare föreslås att nämnden godkänner samarbetsavtal med Fortum Värme samt uppdrar åt kontoret att fullfölja motsvarande samarbetsavtal med Fortum Distribution.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner lägesredovisningen.

## REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande, daterat den 3 november 2004, har i huvudsak följande lydelse.

#### Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker delgenomförandebeslutet avseende exploatering av Norra Djurgårdsstaden, omfattande investeringsutgifter om 1 100 mnkr.

Stadsledningskontoret anser det är positivt att ett av de få stadsutvecklingsområdena nu blir föremål för bostadsexploatering. Den sanering som en bostadsexploatering i Norra Djurgårdsstaden kräver ligger också i linje med målen i Stockholms kommuns budget om att skapa förutsättningar för en ekologiskt hållbar storstad genom sanering av förorenade områden.

Exploateringen av Norra Djurgårdsstaden är samtidigt ett stort komplext projekt, där åtgärder som exempelvis omlokaliseringen av Fortums verksamhet och betydande marksaneringsåtgärder innebär att projektet blir mycket dyrt. Norra Djurgårdsstaden utgör med 5000 planerade lägenheter hälften av den totala planerade exploateringen i stadsutvecklingsområdet. Norra Djurgårdsstaden medför investeringsutgifter om ca 3 750 mnkr och drifts- och kapitaltjänstkostnader om ca 190 mnkr per år när utbyggnaden är realiserad (se mer under ekonomiska konsekvenser nedan). Detta delgenomförandebeslut för Norra Djurgårdsstaden är startpunkten för en omfattande exploatering med betydande ekonomiska konsekvenser för staden. Projektet är även förenat med betydande ekonomiska risker och risker för förskjutningar i tiden.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

I finansborgarrådets förslag till budget för år 2005 anges att beslutsunderlagen för investeringar fortsättningsvis ska kompletteras med tydligare kostnads-/intäktsanalyser som bl.a. redovisar investeringens nettonuvärde. I enlighet med denna skrivning har detta ärende kompletterats med en sådan investeringskalkyl, vilken redovisas nedan samt i bilaga 1 (här bilaga 3).

Investeringsutgifterna för hela exploateringen av hela Norra Djurgårdsstaden (5000 lägenheter, dvs. etapp 1 och 2) beräknas uppgå till ca 3 750 mnkr (se bilaga 1 (här bilaga 3), investeringskalkyl.). Med beräknade inkomster inklusive diskonterade intäkter från tomträttsavgälder om ca 2 593 mnkr uppgår investeringsnettot för projektet till ca –1 157 mnkr. Med en diskonteringsränta på 5% uppgår investeringens nettonuvärde till ca –1 023 mnkr, vilket ger ett resultat per lägenhet om ca –205 tkr.

Utfallet av investeringskalkylen enligt ovan skiljer sig från den kalkyl vilken presenterades för gatu- och fastighetsnämnden. Kalkylen i gatu- och fastighetsnämndens beslutsunderlag var baserad på en exploatering om 3000 lägenheter (etapp 1), med ett resultat om –110 tkr per lägenhet. Den exploateringskalkyl vilken presenterats för nämnden baserar sig på nominella värden, där tidens påverkan på pengars värde ej beaktats. Den kalkyl som presenteras i detta ärende omfattar 5000 lägenheter (etapp 1 och 2), med ett resultat per lägenhet om ca –205 mnkr. Investeringskalkylen i detta

ärendet beaktar tidens påverkan på pengars värde och diskonterar alla framtida inkomster och utgifter till år 2004. Skillnaden i resultat per lägenhet (92 tkr per lägenhet) beror dels på förändringar i nominella termer om -134 tkr per lägenhet, där inräknandet av fler gemensamma kostnader för exploateringen av hela området samt ytterligare marksaneringskostnader och driftskostnader är huvudsakliga förklaringsvariabler, vilket sedan motverkas av värdetförändringar till följd av diskonteringen om +42 tkr per lägenhet.

I bägge kalkylerna ingår under inkomster en ersättning om 250 mnkr från 1995 då Stockholms kommun övertog marksaneringsansvaret från dåvarande Stockholm Energi. Investeringskalkylen sträcker sig över fram till år 2016, när etapp 2 av exploateringen av Norra Djurgårdsstaden beräknas vara slutförd. Investeringskalkylen är upprättad efter dagens förutsättningar och den långa projekttiden medför automatiskt en viss osäkerhet i kalkylen.

Investeringsutgifterna består av bl.a. iordningställande av mark (där utgifterna för Fortum-avtalet ingår) med 917 mnkr, anläggning av gatumark (omfattande schaktning, utfyllnad, pålning, byggande av gator, broar) med 1 072 mnkr och marksaneringsutgifter om 974 mnkr. Investeringsinkomsterna är försiktigt värderade, utifrån ett antagande att all mark upplåts med tomträtt. Skulle marken istället säljas är det möjligt att inkomsterna ökar, men det slutgiltiga utfallet är beroende av en mängd variabler exempelvis marknadsprisutvecklingen och den slutgiltiga utformningen av detaljplanerna vilka påverkar markens användningsområde. Gatu- och fastighetskontorets har ansökt om delfinansiering av marksaneringsutgifterna från miljömiljarden om totalt 650 mnkr, och beräknar ett utfall av kontorets ansökan om 250 mnkr. Eventuell finansiering från miljömiljarden är inte inkluderad i investeringskalkylen.

När utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden är fullt genomförd kommer gatu- och fastighetsnämndens resultat att påverkas negativt med ca 185 mnkr per år, (se avsnitt "Resultatanalys" i bilaga 1, här bilaga 3). Den negativa resultatpåverkan beror på att de årliga tomträttsavgälderna (ca 81 mnkr) inte kompenserar de ökade kapitaltjänstkostnaderna (ca 258 mnkr) och driftskostnaderna (7,6 mnkr). Resultatpåverkan för nämnden börjar år 2007, i takt med att mark upplåts och de balanserade utgifterna aktiveras.

Östermalms stadsdelsnämnds resultat kommer att påverkas med drifts- och underhållskostnader om ca 0,8-7,5 mnkr/år från och med år 2007.

Nämnden har hemställt att kommunfullmäktige godkänner investeringsutgifter för 1 100 mnkr. Dessa medel kommer att finansiera investeringsutgifter främst för åren 2005-2006, och kommer att användas till att genomföra de åtgärder som ingår i Fortum avtalet samt att därutöver täcka bl.a. projektering, schakt/markrening, pålning/grundläggning, ledningsdragningar samt iordningställande av mark.

### *Risker*

Projektet är även förenat med betydande ekonomiska risker och risker förskjutningar i tiden. Nedan kommenteras stora risker;

- Fortumavtalet

- \* Fortums ekonomiska risk är begränsad till 40 mnkr enligt ramavtalet. Kostnaderna för Stockholms kommun för genomförandet av ramavtalet är i dagsläget beräknade till 558 mnkr, och kommunen löper en betydande ekonomisk risk då kommunen står för alla eventuella fördyringar i relation till avtalet. Exempelvis är nedläggningen av kraftledningen en stor komplex åtgärd som kan medföra oförutsedda kostnader.
- \* Skulle alternativ A enligt avtalet, LNG alternativet, stoppas p.g.a myndighetsbeslut eller dylikt så innebär det att ca 2000 färre lägenheter kan byggas i området. Resultatet per lägenhet försämras enbart marginellt vid en exploatering omfattande 3000 lägenheter. LNG ansökan kommer att handläggas och beslutas av miljödomstolen under år 2005. Ansökan till miljödomstolen för nedläggning av kraftledning i bergsrum och koncession beräknas beslutas senast 3:e kvartalet 2005.

- Övriga risker

- \* Marksaneringsåtgärderna är mycket omfattande och svåra att kostnadsbedöma. Kalkylvärdena är konservativt beräknade, men kan komma att öka eller minska till exempel som en följd av teknikutveckling på området.
- \* Det finns en risk för 500 färre lägenheter om inte en planerad flytt av Fortums värmepump till Energi hamnen kan genomföras. I det fall att flytten ej kan genomföras kan dock området exploateras med kommersiella fastigheter, vilket borde medföra att projektets ekonomi inte påverkas negativt.
- \* Eftersom området gränsar till en nationalstadspark finns det risk för överklaganden av detaljplanerna för området vilket kan medföra förskjutningar i tiden av projektet vilket även får ekonomiska konsekvenser. Projektledningen räknar nu med att samråd för områdets två första detaljplaner ska ske innan årsskiftet 04/05.

Med tanke på de betydande ekonomiska riskerna är det viktigt att projektledningen från första början säkerställer en struktur vilken ger förutsättning för en löpande kvalitativ ekonomisk uppföljning av projektet, där tidsaspekten tas i beaktande i större utsträckning än i nuvarande kalkylunderlag.

Det är också viktigt att projektledningen fortlöpande rapporterar statusen mot alla kända risker samt föreslår åtgärder för att minimera eller eliminera riskerna. Ett sätt att hantera riskerna är att upprätta en riskmatris vilken uppdateras löpande, används i projektstyrningen och kommenteras i lägesredovisningarna.

I finansborgarrådets förslag till budget 2005 anges att kommunstyrelsen kommer att se över hur styrningen av investeringsverksamheten kan förbättras. Ett led i detta arbete är att den löpande rapporteringen kring stora projekt skall vidareutvecklas och formerna för projektrapportering skall överenskommas med stadsledningskontorets finansavdelning.

### *Finansiering*

Gatu- och fastighetsnämnden har inte utrett hur finansieringen av projektet skall ske vilket är allvarligt. Vid diskussion med gatu- och fastighetskontoret framgår att för år 2005 fattas ca 250 mnkr i investeringsmedel för att kunna finansiera projektet.

Stadsledningskontoret föreslår att genomförandet av exploateringen av Norra Djurgårdsstaden finansieras genom omprioritering inom ramen för gatu- och fastighetsnämndens nettoinvesteringsutgifter enligt finansborgarrådets förslag till investeringsplan för 2005 med flerårsberäkningar. Finansiering av investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.

I finansborgarrådets förslag till budget 2005 anges att en översyn av stadens investeringsplan kommer att göras för att ge en långsiktigt hållbar kostnadsbild för kapital- och driftskostnader. Ambitionen är att översynen ska presenteras i samband med tertiärrapport 1. I samband med översynen av stadens investeringsplan får beaktas eventuella behov av justerade investeringsramar för stadens nämnder.

### Bilageförteckning

- Bilaga 1: Beslutsbilaga
- Bilaga 2: Samarbetsavtal med Fortum Värme
- Bilaga 3: Investeringskalkyl med resultatanalys
- Bilaga 4: Karta över Norra Djurgårdsstaden, 5000 lägenheter
- Bilaga 5: Karta över området, detaljplaneindelning av etapp 1



Bilaga 1

| Nämnd mm                 | Ärende/beslut  |
|--------------------------|--|
| GFN 010403               | Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm.<br>Godkändes aldrig fullt ut av motparten   |
| GFN 020507<br>SBN 020321 | Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut   |
| GFN 021217               | Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då att staden i ett första skede bör prioritera bebyggelsen i Hjorthagen.                           |
| GFN 030109               | <b>Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar mm</b> |
| SBN 030612               | Godkännande av redovisning av programsamråd samt uppdrag att gå vidare med programarbetet för Hjorthagen och Södra Värtahamnen                             |
| GFN 031125               | <b>Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel</b>       |
| GFN 031209               | Norra Länken, godkännande av Projekteringsöverenskommelse med vägverket, planbeställning samt inriktningsbeslut avseende hamnavfart.                       |
| GFN 040217               | Ropstensrondellen. Inriktningsbeslut   |
| GFN 040504<br>KF 040617  | <b>Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholms Hamn.</b>  |
| GFN 040504               | Avtal om avflyttning, upphörande av tomträtt samt förvärv av byggnader och anläggningar rörande Ängsbotten 7 i Hjorthagen med Svenska Hus i Göteborg AB.   |
| GFN 040615               | Överenskommelse om bl.a. transportköp av tomträtten till Ängsbotten 6 i Hjorthagen med PrisXtra  |
| GFN 040622               | Markanvisning för bostadsändamål (hyres- och bostadsrätt) inom Hjorthagen Norra och Västra till ca 20 byggherrar.  |
| GFN 040817               | Avsiktsförklaring med SL om kollektivtrafik  |
| GFN 040817               | <b>Delgenomförandebeslut Hjorthagen</b>  |
| GFN040817                | Delgenomförandebeslut Ropstensrondellen  |
| GFN0907                  | Evakuering mm del av Hamburg 2, Södra Värtahamnen  |

## **SAMARBETSAVTAL**

### **1 Parter**

- 1.1 Stockholms Kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd ("Staden")
- 1.2 AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, 556016-9095 ("Fortum")
- 1.3 Var och en av parterna ovan benämns i det fortsatta för "Part", och gemensamt för "Parterna"

### **2 Bakgrund**

- 2.1 Staden och Fortum har ingått ett Ramavtal, där det i artikel 3.4 föreskrivs att Fortum och Staden skall ingå ett särskilt samarbetsavtal där styrning och uppföljning och betalningsplan av det s.k. LNG-projektet regleras som ett beslut av att parterna beslutat att fokusera och arbeta vidare med alternativ A. LNG.

### **3 Styrning och uppföljning**

- 3.1 Kostnader för LNG-projektet framgår av bilaga 3 i Ramavtalet (bilaga 1) och tidplanen för LNG-projektet framgår av bilaga 5 i Ramavtalet (bilaga 2). Till den överenskomna tidplanen kopplas en betalningsplan (bilaga 3) där det framgår när transfereringen av pengar skall ske från Staden till Fortum. Reglering av kostnaderna som uppstår under 2004 har överenskommits i ett särskilt dokument (bilaga 4).
- 3.2 Staden och Fortum skall gemensamt bilda en referens- och beslutsgrupp, som skall informeras om händelser av vikt i LNG-projektet. Referensgruppen skall bestå av minst två representanter från Fortum och minst två representanter från Staden. Fortum skall vara sammankallande och möten skall ske månadsvis eller tätare vid behov, varvid även externa intressenter kan inbjudas till mötena. Som huvudregel bör en representant från Stockholms Hamn AB inbjudas till varje möte. Parterna skall samråda innan Fortum fattar beslut om tidplaner, teknisk utformning av utrustning, samt när Fortum inlämnar ansökan som kräver myndighetsbeslut. Syftet med samrådet är att Staden skall kunna bistå Fortum i deras planering, så att inte parterna driver frågor med motstående intressen.
- 3.3 Fortum planerar f.n. inte något nytt högtryckslager, men skulle LNG-projektet bli inaktuell pga myndighetsbeslut eller annat beslut utanför parternas kontroll skall

Fortum ta fram tidplaner för ett sånt projekt samt betalningsplan för detsamma, varvid intentionerna i Ramavtalet skall följas.

#### **4 Betalningsplan och fakturering**

4.1 Staden skall betala pengar till Fortum i enlighet med den tid- och betalningsplan för LNG-projektet, som framgår av bilagorna 1-4. Vid utebliven betalning tillkommer räntekostnader enligt lag.

4.2 Skulle LNG-anläggningen ej komma att uppföras p g a myndighetsbeslut eller annat utanför parternas kontroll, skall Fortum betala tillbaka de pengar som ej använts inom LNG-projektet till Staden.

#### **5 Tider och tillstånd**

5.1 Tidplanen för Fortums LNG-projekt framgår av bilaga 1-4.

#### **6 Omdisponeringar eller fördyringar av projekt**

6.1 Vid väsentliga omdisponeringar av den tilltänkta verksamheten, står det båda parter fritt att ta upp detta till diskussion. Parterna skall anstränga sig för att lösa uppkomna problem i samförstånd och att vid behov vara beredda att skriva nya avtal.

#### **7 Villkor**

Detta avtal är till alla delar förfallet om inte:

- dels styrelsen i AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad godkänner avtalet senast den 31 december 2004.
- dels Stockholms gatu- och fastighetsnämnd godkänner avtalet senast den 31 december 2004 genom beslut som senare vinner laga kraft.
- dels Stockholms kommunfullmäktige godkänner investeringar enligt betalningsplan senast den 31 december 2004 genom beslut som senare vinner laga kraft
- dels samarbetsavtal och betalningsplan mellan Fortum Distribution AB och staden godkänns senast den 31 december 2004 av behörigt organ.

#### **8 Tvist**

8.1 Tvist i anledning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande avtal, varav parterna erhållit var sitt.

Plats:

Plats:

Datum:

Datum:

För Gatu- och fastighetsnämnden

AB Fortum Värme  
samägt med Stockholm Stad

---

---

Bilagor (*redovisas ej här*):

1. Kostnad för att uppföra LNG-anläggningar
2. Tidplan för LNG-projekt.
3. Betalningsplan för LNG-projekt
4. Överenskommelse om betalningar för LNG-projektet under år 2004