

Handläggare
Kristin Quistgaard
08-508 265 59

Till
Exploateringsnämnden
2018-02-01

Loudden i Norra Djurgårdsstaden. Utredningsbeslut

Exploateringskontorets förslag till beslut

Exploateringskontoret föreslår exploateringsnämnden beslutar följande:

1. Projektdirektivet för projekt Loudden godkänns.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret uppdrag att utreda förutsättningarna inför ett inriktningsbeslut för projekt Loudden upp till 47 mnkr.
3. Beslutet anmäls till stadsbyggnadsnämnden, Östermalms stadsdelsnämnd, trafiknämnden och miljö- och hälsoskydds-nämnden samt till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

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

Sammanfattning

Kontoret föreslår att ett projektdirektiv för projekt Loudden (containerterminalen och Louddens oljehamn) godkänns och att utredningsmedel tillförs för kontorets fortsatta planering av bostäder, kontor och kommunal service i Loudden.

Projektet bedöms medföra investeringsutgifter som överstiger 300 mnkr och klassas, enligt stadens definition, som ett stort projekt. Projektet kommer därmed att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Bakgrund

Louddens oljehamn och containerterminalen, i fortsättning kallat Loudden, ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som sträcker sig från Hjorthagen i norr till Loudden i söder.

Loudden utgör området längst i söder med direkt gräns mot Nationalstadsparken. Området används i dag för containeruppställning samt av olika oljebolag för hantering av oljeprodukter

Staden planerar att exploatera området med ca 4000 bostäder, kontor, service, förskolor, skola, idrottsanläggningar mm.

Området kommer att avsluta Norra Djurgårdsstaden i söder och endast Frihamnen, mellan Värtahamnen och Loudden, återstår därefter att utvecklas, bland annat beroende på hur frågor om östlig förbindelse utvecklas.

Fattade beslut och aktiviteter

Följande fattade beslut och aktiviteter är av betydelse för projektet:

- Lägesredovisning Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Loudden, Delgenomförandebeslut avseende fortsatt utredning. (GFN, 2003-01-21)
Beslut om godkännande av lägesredovisning samt investeringsutgift om 15 mnkr avseende fortsatta utredningar mm.
- Program för planering av utvecklingsområdet Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Loudden. (SBN 2003-06-12)
Godkännande av programsamråd

- Genomförandebeslut Norvik (KF 2007-03-05)
Beslut till Stockholms Hamn AB att de skall genomföra utbyggnaden av ny containerhamn i Norvik i Nynäshamn..
- Avveckling av oljehantering. (KF 2014-05-26)
Beslut till Stockholms Hamn AB att de skall verka för att avveckla oljehanteringen och avveckla riksintresset.
- Delegationsbeslut rörande Riksintresse (Exploateringskontoret 2017-09)
Begäran samordnat med Stockholms Hamnar AB till Trafikverket om att häva den del av Stockholms Hamn som omfattar Louddens oljehamn.
- Utredningsbeslut på delegation för Loudden. (Exploateringskontoret, 2017-06-12)
Beslut om 7 mnkr för utredningar fram till utredningsbeslut i ExplN.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontoret i samråd med stadsledningskontoret. Samverkan har även skett med stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen, Östermalms stadsdelsförvaltning, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, trafikkontoret, Stockholm parkering och SISAB. Dialog pågår även med ledningsbolagen och kommer att ske med fastighetskontoret.

Ärendet

Syfte och mål

Projektet drivs i linje med stadens övergripande styr- och strategidokument.

I stadens **budget och vision 2040** har staden satt det långsiktiga målet att bygga 140 000 nya bostäder fram till år 2030 och som kompletteras med ett delmål om 80 000 nya bostäder fram till år 2025.

Översiktsplanen anger bland annat att Norra Djurgårdsstaden ska vara ledande i utvecklingen av nästa generations hållbara stadsdelar. Delområdena inom Norra Djurgårdsstaden ska

komplettera varandra i utbud och karaktär och historien från områdena ska kunna avläsas. Loudden utpekas som ett område där det behövs ny skola. Översiktsplanen anger vidare vikten av kopplingar till områdena samt att gång- cykel- och kollektivtrafik prioriteras.

Investeringsstrategin anger vikten av bostäder och infrastruktur som prioriterade investeringskategorier, därefter investeringar i skolor, idrott och kultur. Man pekar också på vikten av minskad klimatpåverkan vilket gör att lösningar som bidrar till detta ska prioriteras. Det är också viktigt att inom varje projekt pröva lönsamhetspotentialen i projektet.

Övergripande mål för Norra Djurgårdsstaden

Det övergripande målet för Norra Djurgårdsstaden är att möta stadens växande behov av bostäder och arbetsplatser samt att vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling. Detta sker bl.a. genom att omvandla tidigare industrimark till en attraktiv och levande stadsdel.

Styrdokumentet ”Program för hållbar stadsutveckling”, antagen i KF januari 2017, tar fasta på stadens övergripande mål enligt ovan genom fem strategier:

- Levande stad
- Tillgänglighet och nära
- Resurshushållning och klimatansvar
- Låt naturen göra jobbet
- Engagemang och inflytande

De fem strategierna ska tillämpas i Norra Djurgårdsstaden som helhet men även appliceras på respektive delområde och enskild byggnad.

I ”Program för planering av utvecklingsområdet Hjorthagen - Värtahamnen - Frihamnen - Loudden”, som togs fram under 2001 och fastställdes 2003, beskrivs förslag till innehåll i området mycket översiktligt. Där anges att området ska ha en innerstadskaraktär med bostäder, kontor, lokaler, skola, förskolor samt erforderliga friytor. Vidare anges behov av park och bollplan. Man påtalar också att hänsyn behöver tas till transporter av farligt gods samt buller från fartyg i hamnen.

Nu har den hittills utförda planeringen och delvis genomförandet av övriga delar av Norra Djurgårdsstaden gjort det möjligt att

konkretisera planeringen för Loudden. Syftet med projekt Loudden är att genom att avveckla nuvarande verksamhet omvandla industrimarken till ett område med blandad stadsbebyggelse och därmed möta stadens växande behov av bostäder och arbetsplatser.

Målet är att Loudden är en attraktiv stadsdel innehållande bostäder, kontor och annan service där stadens mål och vision och Norra Djurgårdsstadens strategier för hållbar stadsutveckling uppfylls.

Under utredningsarbetet kommer de övergripande målen ytterligare att brytas ner till specifika mål för projektet.

Projektet överensstämmer med stadens översiktsplan, vision 2040, stadens budget och investeringsstrategin samt Norra Djurgårdsstadens övergripande mål.

Utredningsorganisation

Exploateringsnämnden är projektägare där ansvarig planeringsprojektchef på avdelningen Stora projekt har det övergripande ansvaret. Under planeringsskedet finns även en projektledare på stadsbyggnadskontoret med ansvar för att ta fram detaljplaner under planeringsskedet. En projektgrupp är upprättad för utredningsskedet.

Utöver projektgruppen kommer fler tjänstepersoner, även inom andra förvaltningar, att involveras i specifika frågor enligt Ledstängen - en gemensam strategi framtagen för samverkan mellan förvaltningarna.

Tidplan

Kontoret bedömer att det kommer att ta omkring två år att ta fram underlag för ett inriktningsbeslut från det att utredningsbeslutet fattats.

Med nuvarande planering innebär det att ett inriktningsbeslut skulle kunna tas upp i exploateringsnämnden q1 2020.

Andra nödvändiga beslut kring exempelvis avveckling av nuvarande oljeverksamhet, avtal och förberedande åtgärder mm kommer eventuellt att fattas innan ett inriktningsbeslut är antaget.

Ekonomi

Projektet medför investeringsutgifter som överstiger 300 mnkr och klassas, enligt stadens definition, som ett stort projekt. Projektet kommer därmed att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Exploateringskontoret lät under 2012 ta fram en successiv kalkyl för projektets investeringsutgifter inklusive riskkostnader. Utifrån den kalkylen bedömer kontoret att investeringsutgifterna för staden är ca 6 000 mnkr i dagens prisnivå. Större kostnadsposter är åtgärder för teknisk infrastruktur, mark- och bergrumssanering, renovering av kajkonstruktioner, utbyggnad av skola och idrottsanläggningar samt anläggande av parker och torg.

Exploateringsnämnden förväntas stå för den största delen av investeringsutgifterna. Utöver det kommer andra förvaltningar och bolag att påverkas till följd av utbyggd kommunal service såsom utbildningsnämnden, Sisab, Östermalms stadsdelsnämnd, trafiknämnden, idrottsnämnden och ledningsbolagen. I detta tidiga skede har inte en närmare uppskattning av övriga nämnders och bolags utgifter gjorts.

Projektets förutsättningar för att uppnå lönsamhet är beroende av hur mycket exploatering som kan ske samt hur mycket mark som säljs respektive upplåts med tomträtt. Förutsättningarna för att projektet ska ge positivt resultat bedöms som goda framför allt på grund av områdets mycket attraktiva läge och utifrån jämförelse med tidigare bebyggda delar i Norra Djurgårdsstaden.

Under utredningsskedet kommer stort fokus ligga på att utreda förutsättningar för att bedöma lönsamheten inför inriktningsbeslutet.

Drift- och underhållskostnader kommer att öka för Östermalms stadsdelsnämnd och för trafiknämnden på grund av den utbyggda infrastrukturen, för utbildningsnämnden för skola och för idrottsnämnden för idrottsanläggningar.

Ekonomisk risk föreligger främst i osäkert hur fastighetsmarknaden utvecklas, osäkerheten i anläggningsutgifterna dels på grund av lång utbyggnadstid och dels på grund av omfattande saneringsåtgärder som kommer att krävas.

Kontoret bedömer att utgiften för att genomföra nödvändiga utredningar inför ett inriktningsbeslut kommer att uppgå till totalt cirka 47 mnkr. Ca 4,5 mnkr av dessa är upparbetade.

Utredningsutgifterna består av både interna och externa utgifter. De interna utgifterna består av fördelad tid mellan projektgruppens medlemmar. Dessa beräknas uppgå till ca 16 mnkr varav exploateringskontorets utgifter bedöms utgöra ca 9 mnkr och resten övriga förvaltningars utgifter. Externa utgifter avser utredningar utförda av konsulter. De utgifterna beräknas uppgå till ca 31 mnkr. Av dess beräknas ca 21 mnkr avse utredningar och provtagningar kopplade till saneringsåtgärder.

Risk

Följande projektrisker är identifierade för projektet som kan påverka dess tidsplan och kostnader:

- Avveckling, sanering och rivning av oljebolagens verksamhet. Detta ska dels utföras av respektive oljebolag men också av Stockholms hamnar och exploateringskontoret.
- Omdefiniering av riksintresset för hamnen Trafikverket och beredskapslagring av bränsle Hantering av verksamhetsbuller från kryssningsfartyg för att klara bullerkrav för bostäder
- Säkerställande av den tekniska försörjningen till området i ett tidigt skede.
- Utbyggnadstakten av kontor och bostäder i förhållande till utbyggnad av annan kommunal service.
- Påverkan på tredje man under byggtiden
- Beaktan av riksintresse Stockholm innerstad och Djurgården samt Nationalstadsparken.
- Tillgängliga resurser internt och externt under projektet

Under det utredningsskedet kommer arbete att läggas på att identifiera risker, dess omfattning och hantering samt ta fram en riskkostnadskalkyl.

Kommunikation

Projektet omfattas av det kommunikations- och mediearbete som pågår inom samarbetsgruppen för gemensamma frågor inom Norra Djurgårdsstaden.

I utredningsskedet kommer en kommunikationsplan att tas fram.

Talesperson för projektet är Projektchef för Norra Djurgårdsstaden. En kartläggning av projektets interna och externa intressenter har utförts.

Rapportering

Exploateringsnämnden är projektägare där ansvarig planeringsprojektchef på avdelningen Stora projekt har det övergripande ansvaret.

Projektet rapporteras till Norra Djurgårdsstadens styrgrupp. Styrgruppen består av förvaltningscheferna från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, Östermalms stadsdelsförvaltning samt VD för Stockholms hamnar, stadsledningskontorets stabschef samt deltagande av avdelningschefen för Stora projekt.

Exploateringskontoret synpunkter och förslag

En bostadsutveckling i Loudden kommer att medverka till att nå stadens uppsatta bostadsmål. Loudden bedöms kunna bli ett mycket attraktivt område där främst närheten till Stockholms innerstad, havet, och Nationalstadsparken kommer att bidra till dess attraktivitet.

För att det ska vara möjligt måste staden göra stora investeringar för att omvandla industrimark till exploateringsbar mark.

Som ett första steg föreslår kontoret att det under utredningsskedet utförs ett antal utredningar för att fastställa förutsättningar för området, säkerställa de oklarheter som idag föreligger samt förebygga identifierade projektrisker. Kontoret föreslår vidare att det under utredningsskedet tas fram ett strukturplanprogram med miljökonsekvenser som beskriver stadsstrukturen inför framtagande av detaljplaner.

Genom planprogrammet kommer det att utredas hur många bostäder, kontor lokaler mm som området kan rymma med hänsyn tagen till områdets förutsättningar samt andra förvaltningars uttalade behov av verksamheter såsom skola, idrottsanläggningar mm. Exempelvis kommer möjligheter att uppföra en avskärmande bebyggelse mot hamnens bullrande verksamhet att utredas samt vilka verksamheter som kan rymmas i denna skärm. Vidare kommer det att utredas hur bebyggelsen möter Nationalstadsparken och hur kopplingen till parken kan

utföras. Mycket fokus kommer också under utredningsskedet att ligga på att säkerställa att erforderliga mark- och berg-rumssaneringar utförs optimalt med avseende på miljö, tid och kostnader.

Hållbarhetskraven i Norra Djurgårdsstaden har efterhand skärpts för att nå de högt uppsatta hållbarhetsmålen som ställs idag. Kraven har bidragit till en kunskapshöjning i byggbranschen, samtidigt som projektet Norra Djurgårdsstaden utvecklat flera metoder och verktyg för hållbar stadsutveckling. Forskningsprojekt, utmanande tävlingar och omvärldsbevakning har gett många värdefulla resultat. Denna kunskap, lärdomar och erfarenheter tas med in i planeringen och utvecklingen av Loudden. Även det fortsatta forsknings- och utvecklingsarbetet kommer att vara ett viktigt bidrag till Louddens utformning.

Utredningar och strukturplanprogram är en förutsättning för att bedöma lönsamheten för projektet inför ett inriktningsbeslut.

Slut

Bilagor

1. Loudden i Norra Djurgårdsstaden - Projektdirektiv