

# **Loudden i Norra Djurgårdsstaden Utredningsbeslut**

## **Projektdirektiv**

Författare: Åsa Brantberger  
Version: 1.0

## Utgåvehistorik för dokumentet

<Dokumentera de ändringar som görs i projektdirektivet.>

Ändringar				
Datum	Version	Godkänd av:	Påverkade sidor	Typ av ändring
2017-12-15	v 1.0			
	v 1.1			
	v 1.2			
	v 1.3			
	v 1.4			
	v 1.5			

## Innehåll

Loudden i Norra Djurgårdsstaden Utredningsbeslut .....	1
Bakgrund.....	4
Beskrivning av projektet .....	4
Historik .....	5
Området idag.....	5
Geografiskt läge .....	5
Planer för området.....	6
Fattade beslut och aktiviteter .....	7
Syfte och mål .....	7
Förutsättningar för att nå målen.....	10
Utredningsorganisation .....	10
Utredningsarbete .....	11
Tidplan .....	12
Ekonomi.....	13
Uppskattade investeringsutgifter .....	13
Potential för lönsamhet .....	13
Ekonomiska osäkerheter .....	14
Utredningsutgifter .....	14
Projektrisker .....	15
Kommunikation .....	16
Rapportering, samråd.....	17

## Bakgrund

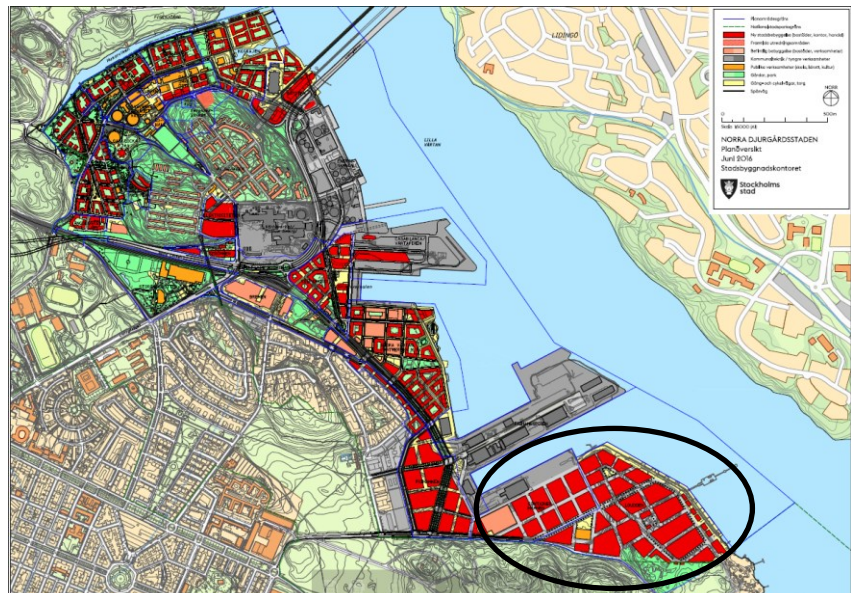
Stockholm växer. De senaste prognoserna visar på att Stockholms stad redan år 2020 kommer att nå en miljon invånare. För att klara befolkningsökningen har staden satt det långsiktiga målet att bygga 140 000 nya bostäder till år 2030 med ett delmål om 80 000 nya bostäder fram till år 2025.

Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Hjorthagen i norr, till Loudden i söder. Norra Djurgårdsstaden är stadens största stadsutvecklingsprojekt och ska enligt översiktsplanen vara ledande i utvecklingen av nästa generations hållbara stadsdelar.

Norra Djurgårdsstaden planeras för en tät och blandad stad med minst 12 000 bostäder och 35 000 nya arbetsplatser samt stora ytor för kommersiell verksamhet.

## Beskrivning av projektet

Louddens oljehamn och containerterminalen utgör området längst i söder med direkt gräns mot Nationalstadsparken.



*Inringat område visar Louddens oljehamn och Containerterminalen längst söderut i Norra Djurgårdsstaden*

## Historik

Under andra halvan av 1800-talet anlades den första större hamnen, Värtahamnen, för kol- och massgods utanför staden, och i slutet av 1910-talet anlades Frihamnen. Med dessa kom Stockholms hamn att utvecklas till en av de största hamnarna i Östersjön. Oljehantering var utspridd på flera platser i staden, för att samla denna på en plats beslutade stadsfullmäktige år 1926 att en hamn skulle anläggas på Loudden. Vid Lindarängsviken (nuvarande containerterminalen) anlades också en sjöflyghamn år 1921 som hade mest trafik innan Bromma flygplats invigdes år 1936.

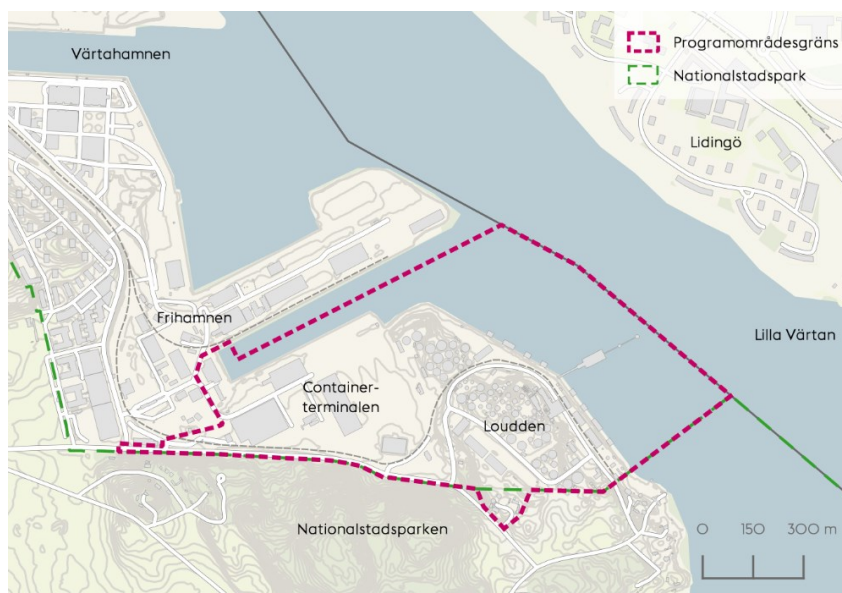
Louddens oljehamn expanderade kraftigt efter andra världskriget då oljekonsumtionen ökade och under 1950- och 60-talen sprängdes flera berggrum ut inom området för lagring av petroleumprodukter. Sprängstenen från berggrummen användes till Lindarängsviken som fylldes igen och 1971 invigdes där containerterminalen.

## Området idag

Området används idag utav Stockholms hamnar för containeruppställning och av olika oljebolag för lagring och distribution av oljeprodukter. Norviks hamn i Nynäshamn färdigställs under 2019 och därefter flyttas containerverksamheten dit. Oljebolagens drift och lagerhållning ska vara avslutad senast den 31 december 2019.

## Geografiskt läge

Projektet gränsar i norr till Frihamnen, i syd och sydväst till Nationalstadsparken och i öst till Lilla Värtan.



*Louddens oljehamn och Containerterminalen. Lila linje visar preliminär projektområdesgräns.*

I detta tidiga skede är projektområdets geografiska gräns inte helt bestämd. Var gränsen mellan hamnens verksamhet och stadsutvecklingsområdet kommer att gå tas fram i samråd med hamnen parallellt med kommande strukturplansarbete. Avgränsningen mot delområde Frihamnen behöver också studeras vidare.

Området topografi varierar, ytan för containerterminalen är flack medan ytan för oljehamnen är delvis mer kuperad med en höjdskillnad på ca 15 meter.

## Planer för området

Då oljebolagen avslutat sin verksamhet årsskiftet 2019/2020 vidtar sanerings- och rivningsåtgärder som beräknas pågå till halvårsskiftet 2021. Därefter planerar staden att ta över området containerterminalen och Louddens oljehamn - i fortsättningen kallat Loudden - för exploatering av stadsbebyggelse.

Med idag kända förutsättningar och antaganden avseende hushöjder, behov av bullerskärm mot hamnens verksamhet, skola, idrottsanläggningar, parker mm bedöms området kunna rymma ca 4000 lägenheter. Det finns ett behov av en skola (f-9) samt idrottsanläggningar i form av idrottshall och simhall. Därtill kommer en mängd förskoleavdelningar, kontor, centrumändamål, gator, parker, torg, och annan service.

Kryssnings- och färjeverksamheten i Frihamnen ska vara kvar och samordnas med exploateringen av området.

## 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.*

## Syfte och mål

### Stadens 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 att bygga 80 000 nya bostäder fram till år 2025. Vidare utgår budgeten och vision 2040 från fyra inriktningsmål:

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

**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.

### **Syfte och mål för projektet**

Syftet med projekt Loudden är att omvandla industrimark till ett område med blandad stadsbebyggelse och därmed möta stadens växande behov av bostäder.

Målet är att Loudden ska bli en attraktiv stadsdel innehållande bostäder, en skola med idrottshall, simhall, en mängd förskoleavdelningar, kontor, centrumändamål, gator, parker, torg, och annan service där stadens vision och Norra Djurgårdsstadens strategier för hållbar stadsutveckling uppfylls. Exploateringen ska samordnas med den kryssnings- och färjeverksamhet i Frihamnen som ska vara kvar.

I framtiden ska Loudden vara en självklar del av Stockholm. Både de som har bor eller arbetar i stadsdelen och de som besöker den ska känna sig välkomna och vilja stanna kvar. Området kopplas naturligt ihop med omgivningens stora kvaliteter i form av innerstaden, Nationalstadsparken och havet.

Louddens goda läge ger goda förutsättningar att skapa välkomnande och inkluderande offentliga rum som många vill besöka och umgås i. Närheten till havet, Nationalstadsparken, hamnens kryssningsverksamhet och Stockholms innerstad ger förutsättningar för ett stort och varierande utbud av service, kultur, idrott och underhållning. En effektiv kollektivtrafik och utbyggda gång- och cykelvägar ska göra det lätt att resa till och från området.

Det framtida Loudden är en urban miljö med människan i fokus. Attraktionen i den levande stadsdelen finns mellan husen, i de olika aktiviteterna som kommer att erbjudas, atmosfären och i byggnadernas olika funktioner.

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.

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

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

## **Förutsättningar för att nå målen**

Förutsättningar för att projektet skall nå uppsatta mål är:

- Att oklarheter och risker för projektet tidigt identifieras och hanteras.
- Att projektet samordnas mellan stadens förvaltningar och bolag, ledningsdragande verk, byggaktörer och övriga intilliggande projekt i området.
- Att klargöra nödvändig tids- och resursersättningar för samtliga förvaltningar så att inte personalbrist uppstår i projektorganisationen.
- Att riksintresse för hamnen hävs för nödvändiga delar av området.
- Att buller från hamnens verksamhet kan hanteras i förhållande till planerad bebyggelse.
- Att nödvändiga tillstånd erhålls av myndigheter för saneringsåtgärder.

## **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 planprogram och detaljplaner under planeringsskedet.

En projektgrupp för Loudden är upprättad enligt nedan:

<b>Projektchef</b>	Staffan Lorentz
<b>Planeringschef</b>	Kristin Quistgaard
<b>Planeringsprojektledare</b>	Åsa Brantberger/ Helén Österberg
<b>Landskap</b>	Lars Ström
<b>Miljösamordning</b>	Christina Salmhofer/ Maria Lennartsson
<b>Markföreningar</b>	Maria Sundesten
<b>Genomförandechef</b>	Fredrik Bergman
<b>Projekteringsledare</b>	ej utsedd
<b>Plan (SBK)</b>	Malin Klåvus
<b>Trafik (TK)</b>	Sanna Tegnér
<b>Miljö (MF)</b>	Ulrika Kvartoft Kruså

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

Projektgruppen samt vid behov andra tjänstepersoner inom staden träffas regelbundet för avstämning och planering av projektets framdrift.

Kompetenser som anses beröras inom respektive förvaltning är:

- för exploateringskontoret: planprojektledare, landskapsarkitekt, genomförandeprojektledare, värderingsman, ekonom
- för stadsbyggnadskontoret: projektledare/stadsplanerare, områdesstrateg, ekolog
- för trafikkontoret: strategisk trafikplanerare, trafikplanerare
- för stadsdelsförvaltningen: parkingenjör, lokalstrateg
- för miljöförvaltningen: områdesansvarig miljöutredare, ekolog.

## Utredningsarbete

I utredningsskedet kommer ett strukturplanprogram tas fram med miljökonsekvenser som beskriver stadsstrukturen. Syftet med

planprogrammet är att finna en stadsstruktur inför framtagande av detaljplaner. Inför och under arbetet med planprogrammet behöver olika utredningar utföras för att fastställa förutsättningar. Efter ett godkänt inriktningsbeslut kommer det fastställda planprogrammet att ligga till grund för arbetet med detaljplaner.

Följande utredningar behöver utföras varav vissa redan har påbörjats:

- Riksintresset hamnen
- Riksintresset Stockholms innerstad och Djurgården
- Riksintresset Nationalstadsparken
- Buller på grund av närhet till hamnens verksamhet
- Föroreningar i mark och berggrum
- Kulturhistoriska värden lokalt
- Sociala aspekter
- Barnaspekter
- Naturmiljö
- Landskapsfrågor
- Solstudier
- Trafikala frågor (parkeringsstrategi, godstransport, kollektivtrafik)
- Dagvatten, vattenkvalitet och översvämningsrisk
- Luftkvalitet
- Risk och säkerhet (påseglings-risk, farlig verksamhet och transporter mm)
- Terräng, massbalans
- Energieffektivitet i byggnader och dagsljusstudier
- Tekniska förutsättningar (kajer, mediaförsörjning m.m.)

## 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 år 2020. En preliminär översiktlig huvudtidplan för hela projektet har tagits fram enligt nedan:

Utredningar, förutsättningar	q1 2017 - q4 2018
Parallella uppdrag	q1 2018 - q3 2018
Planprogram	q4 2018 - q2 2019

Samråd planprogram	q3 2019
Godkännande planprogram	q4 2019
Inriktningsbeslut i ExplN	q1 2020
Start-PM i SBN för detaljplan 1	q1 2020
Byggstart, stadens arbeten	q1 2022
Första inflyttning	2025

## Ekonomi

### Uppskattade investeringsutgifter

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.

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 bolag och nämnder påverkas till följd av utbyggd kommunal service så som skola, förskolor, idrottsanläggningar, parker, gator och ledningar. Detta påverkar utbildningsnämnden, Sisab, Östermalms stadsdelsnämnd, trafiknämnden, idrottsnämnden och ledningsbolagen. En närmare uppskattning av övriga nämnders och bolags utgifter har inte gjorts än.

### Potential för lönsamhet

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.

Investeringsutgifterna förväntas bli höga. Projektområdet saknar den tekniska infrastruktur som behövs och stora delar av området kräver omfattande saneringsåtgärder. Förutsättningarna för att projektet ska ge positivt resultat bedöms ändå som goda framför

allt på grund av områdets mycket attraktiva läge och utifrån jämförelse med tidigare bebyggda delar i Norra Djurgårdsstaden.

Under utredningsskedet kommer 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.

### **Ekonomiska osäkerheter**

En ekonomisk risk föreligger då det på längre sikt är osäkert hur fastighetsmarknaden utvecklas. Staden kommer i ett tidigt skede ha stora utgifter innan projektet genererar inkomster i form av markförsäljning och tomträttsavgälder. En annan ekonomisk risk är osäkerheten i anläggningsutgifterna. Då det är stora investeringar som kommer att krävas finns också större risk för att de tidiga kalkylerna skiljer sig från de faktiska utgifterna. Omfattning av åtgärder för mark- och bergrumssanering är i detta tidiga skede svåra att bedöma.

Under projektets gång kommer kalkyler tas fram där även projektets risker budgeteras.

### **Utredningsutgifter**

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 redan 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.

## Projektrisker

Projektet är förenat med risker. Nedanstående projektrisker kopplade till tids- och kostnadskonsekvenser är i dagsläget identifierade:

- På platsen finns idag oljehamnsverksamhet som ska avvecklas, rivs och saneras av oljebolagen och hamnen gemensamt. Bergrumsanläggningar ska miljösäkras så att platsen lämpar sig för bostadsbebyggelse.
- Riksintresset för hamnen ska omdefinieras av Trafikverket och beredskapslagring av bränsle lokaliseras till annan plats. Tidplanen kring denna fråga är oklar.
- Verksamhetsbuller från kryssningsfartyg och bullerkrav på bostäder måste hanteras i det fortsatta arbetet. Någon typ av bebyggelse som avskärmar bullret från planerade bostäder behöver byggas längs med Frihamnen.
- Den tekniska försörjningen till området behöver säkerställas i ett tidigt skede. I dag finns ingen kollektivtrafik till området, få vägar leder in och ut ur området idag vilket ställer stora krav på samordning mellan staden, trafikförvaltningen och byggaktörerna. Tillräcklig kapacitet av mediaförsörjning i form av vatten, avlopp el, fjärrvärme, kablage mm behöver säkerställas att den finns i takt med att området bebyggs.
- Utbyggnadstakten av kontor och bostäder i förhållande till utbyggnad av skolor, förskolor, idrottsanläggningar och annan service behöver säkerställas.
- Byggtiden inom området förväntas bli lång och byggnation kommer att pågå samtidigt som människor flyttar in i området. Omfattande planering i form av tidsplaner och skedesplaner behövs för att minska olägenheter och säkerställa miljön för boende, besökande och för entreprenadföretagen.
- Riksintressen om berör området, främst för Stockholm innerstad och Djurgården samt för Nationalstadsparken behöver beaktas.

- Erforderliga resurser internt och externt inom projektet och att dessa är tillgängliga kan påverka projektets tid, kvalitet och kostnad.
- Det starka skydd som Miljöbalken ger Nationalstadsparken kräver att mycket resurser läggs på att utredning och framtagande av underlag för att undvika överklagande från myndigheter och andra intressenter.

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

## Kommunikation

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

I utredningsskedet kommer en separat kommunikationsplan att tas fram.

En kartläggning av projektets interna och externa intressenter har utförts och nedan följer de mesta relevanta:

### **Stat/landsting:**

Länsstyrelsen  
Trafikverket  
Trafikförvaltningen  
Sjöfartsverket  
Försvarmakten, MSB, Energimyndigheten  
SMHI  
Luffartsverket

### **Inom staden:**

Stockholms Hamnar AB  
Exploateringskontoret  
Trafikkontoret  
Stockholm Vatten och Avfall AB  
Östermalms stadsdelsförvaltning  
Utbildningsförvaltningen  
Sisab  
Idrottsförvaltningen



Fastighetskontoret  
Kulturförvaltningen  
Stockholm konst  
Stadsmuseet  
Stockholm Parkering AB  
Fortum  
Cementa  
Skönhetsrådet

Därtill finns ett antal fastighetsägare, verksamheter, ledningsägare och intresseorganisationer. Även Lidingö kommun är en relevant intressent.

## **Rapportering, samråd**

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 avdelningschef för stadsutveckling samt deltagande av avdelningschefen för Stora projekt.

Detta projektdirektiv har upprättats 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.

Projektdirektivet utgör underlag för utredningsbeslut. Om projektdirektivet godkänns ska projektet utredas vidare inför ett inriktningsbeslut.