



Handläggare: Stefan Eriksson 2004-09-27
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 270 01
e-mail: stefan.eriksson@gfk.stockholm.se

Dnr: 02-511-757 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Louden.
Delgenomförandebeslut Hjorthagen
Delgenomförandebeslut Södra Värtahamnen.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetskontoret godkänner lägesredovisningen.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner samarbetsavtal med Fortum Värme samt uppdrar åt kontoret att träffa samarbetsavtal med Fortum Distribution.
3. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 6 mnkr enligt tjänsteutlåtandet avseende del av Södra Värtahamnen
4. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att fullmäktige godkänner investeringsutgifter om 1100 mnkr avseende del av "Norra Djurgårdsstaden" i Hjorthagen, varav 558 mnkr avser fullföljande av ramavtal med Fortum-koncernen.
5. Beslut i detta ärende justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Arbetet med utredningar, planering, förprojektering mm avseende utvecklingsområdet Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Louden pågår. Med beslut om bland annat planprogram i stadsbyggnadsnämnden och ramavtal med Fortum, markanvisningar och flera viktiga investerings-

Bilaga 1: Tidigare beslut

Bilaga 2: Samarbetsavtal med Fortum Värme

Bilaga 3: Organisation Hjorthagen Värtan mm

beslut i gatu- och fastighetsnämnden har framför allt delar av Hjorthagen samt Södra Värtahamnen blivit tydligt definierade som projekt. Byggherrarna avseende såväl kvartersmark som ledningar har startat upp arbetet på ett bra sätt.

För de områden som ligger först i fas - Hjorthagen och Södra Värtahamnen – bedöms byggstart för bebyggelsen på kvartersmarken kunna ske under slutet av år 2006 med en första inflyttning under 1a kv 2008. Inget aktivt planerings- eller utredningsarbete har de senaste månaderna bedrivits från stadens sida avseende Frihamnen och Loudden.

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. Avsikten är att tydliggöra styrning och uppföljning av tunnelnedläggning av kraftledning samt etablering av LNG till Energihamnen. (Alternativet med nytt gaslager finns därmed inte kvar.) Betalningsplanerna är grund för de investeringsbeslut som ska fattas av fullmäktige.

Kontoret konstaterar att projektet i Hjorthagen är stort och komplext med flera kopplingar inom området och mot kringliggande projekt. För att driva projektet vidare behöver omfattande förberedande arbeten ske redan i tidigt skede. 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 föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 6 mnkr till Södra Värtahamnens första etapp samt hems täller att fullmäktige senast 2004-12-31 godkänner investeringsutgifter om 1100 mnkr till Hjorthagen, varav 558 mnkr direkt är kopplat till fullföljande av ramavtalet med Fortum.

UTLÅTANDE

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 Djurgårdsstaden"). 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 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 tunnelförläggning 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 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					
	2004	2005	2006	2007	2008	Summa
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 kommande 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

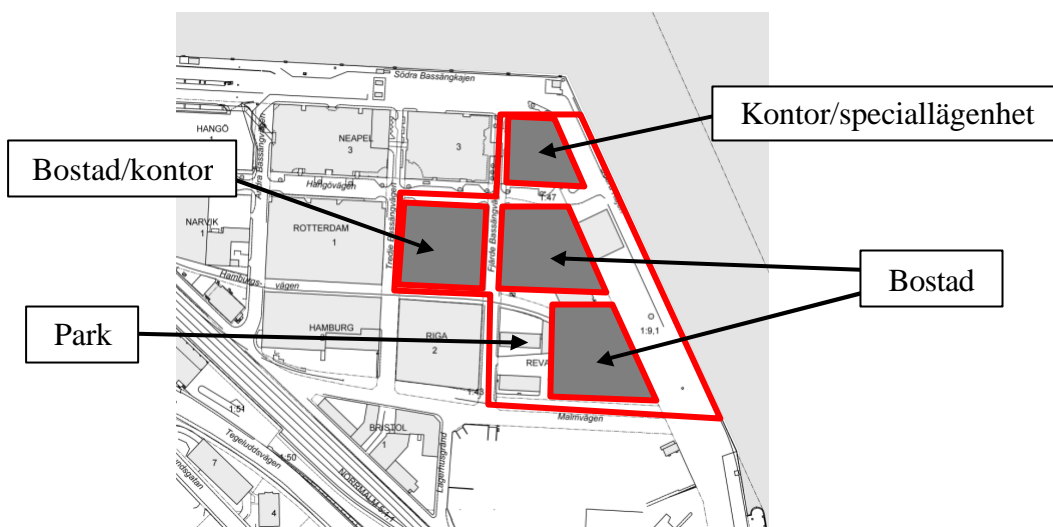
Södra Värtahamnen har hittills som projekt omfattat såväl planer för bostäder, kontor och nya vägförbindelser till hamnen, dvs ett relativt stort och komplext område. Närheten till hamn och farliga transporter påverkar användning och utformning av området. Från att från början ha varit ett rent kommersiellt 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, markföroreningar 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

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 Ford-fabrik 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 utveckling 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 utveckla Loudden. Stockholms hamn leder en arbetsgrupp som en del i uppgiften att möjliggöra en utveckling av Loudden enligt kommunfullmäktiges beslut. Utgångspunkten för arbetet är fullmäktiges beslut om utveckling 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 kraftledningen 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), Ångsbotten (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. Plansamråd 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 pådäck.

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 uppärbetning 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 gasledningar
- ≈ Schakter och markrening
- ≈ Grundläggning vägar (anläggande av pådäck), 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

I. Infrastruktur fram till genomförandebeslut (årsskiftet 05/06), tkr:

Utgift:	Investeringsbehov:	Varav upparbetas:	Totalt:
Provisorier	500	200	1 000
Schakt/markrening	80 500	51 800	80 500
Pålning/grundläggning	41 400	4 100	41 400
Ledningar	87 000	43 500	90 700
Finplanering gata	0	0	10 700
Finplanering park	0	0	11 000
Totalt	209 400	99 600	235 300

II. Hjorthagen norra fram till genomförandebeslut (årsskiftet 05/06), tkr:

Utgift:	Investeringsbehov:	Varav upparbetas:	Totalt:
Provisorier	1 600	1 600	3 200
Schakt/markrening	152 100	0	152 100
Pålning/grundläggning	114 200	0	114 200
Ledningar	0	0	17 200
Finplanering gata	0	0	35 400
Finplanering park	0	0	18 000
Totalt	267 900	1 600	340 100

Detaljplaneöverskridande utgifter under perioden, tkr:

Utgift:	Investeringsbehov:	Varav upparbetas:	Totalt:
LNG (3000 lgh)	271 000	144 600	271 000
LNG (ytterligare 2000 lgh)	182 000	182 000	182 000
Kraftledningstunneln	105 000	16 600	105 000
Egen tid, GFK	13 700	13 700	35 000
Projektledning	22 800	16 900	53 000
Utredningar	32 200	24 900	44 200
Projektering	28 800	21 100	30 800
Projekteringsledn., CAD mm.	10 100	2 800	12 100
Byggledn. o miljökontroll	5 100	5 100	5 100
Tidiga förberedande arb.	32 900	32 700	35 500
Övrigt	33 400	12 100	43 400
Totalt	737 000	472 500	776 500
Tidigare beslut	108 000	108 000	
Återstående behov	629 000	364 500	

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)	<u>250</u>
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)	<u>270</u>
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 sensvåren 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 tills vidare 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 tills vidare 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. Arbetet 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. Nuvarande organisation redovisas i **bilaga 3**.

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. Bemanning 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.

Arbete 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 ny projekten. Det kan konstateras att Hammarby

Sjöstads miljöprogram idag till stora delar motsvarar det arbetsätt som har tagits fram för hela kontoret.

För respektive detaljplan kommer särskilda miljökonsekvens beskrivningar 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 skäliga 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.

SLUT