

Handläggare: Stefan Eriksson  
Region Innerstad  
Markbyrån  
Tel: 508 27001  
[stefan.eriksson@gfk.stockholm.se](mailto:stefan.eriksson@gfk.stockholm.se)

2003-01-03

Dnr 02-511-757

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Lägesredovisning avseende programområdet  
Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen och Loud den.  
Delgenomförande beslut avseende fortsatt utredning mm.**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner denna lägesredovisning avseende Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen och Loud den.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 15 mkr avseende fortsatta utredningar mm under 2003 enligt kontorets utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

#### **SAMMANFATTNING**

Inom utvecklingsområdet Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loud den har pågått utredningsarbete av övergripande strukturfrågor samt tekniska frågor med utgångspunkt från kommunfullmäktiges uppdrag att redovisa möjlig exploatering och tidplan. Arbetet har redovisats i förslag till program för planering av området där möjligheter till ca 10 000 bostäder och 30 000 arbetsplatser tas upp. Först i tiden ligger Hjorthagen Västra och Norra Etapp I samt Södra Värtahamnen och kv Elektriciteten. I dessa områden bedöms drygt 3 000 bostäder kunna påbörjas, varav merparten ligger i Hjorthagen Västra och Norra Etapp I (delar av f.d. Gasverksområdet).

Programmet inrymmer flera komplexa frågor och stora osäkerhet finns avseende bedömningar av såväl kostnader som intäkter. Utgifterna bedöms ligga på ca 8–8,5 mdkr, exklusive generalplaneanläggningar. För projektet som helhet bedöms inkomsterna ligga i nivå med utgifterna. Fullt utbyggt

bedöms driftkostnaderna uppgå till 25 mnkr för vardera GFN och SDN och kapitalkostnaderna till ca 375 mnkr.

Hjorthagen Västra och Norra Etapp I bedöms medföra utgifter om knappt 2 mdkr och inkomster kring 1,2 mdkr. Hälften av utgifterna avser marksanering. Med beaktande av tidigare erlagd saneringsersättning från Birka Energi blir underskottet ca 180 tkr per lägenhet.

Exploateringen inom Södra Värtahamnen inrymmer en stor andel kommersiell bebyggelse. Utgifterna bedöms uppgå till ca 850 mnkr och den stora andelen kommersiell bebyggelse bedöms på sikt generera ett överskott.

Exploateringen inom övriga delområden ligger långt fram i tiden och några detaljkalkyler har inte genomförts.

Exploateringen inom Hjorthagen NV är beroende av överenskommelse med Fortum avseende nytt gaslager samt bergförläggning av kraftledning. Efter sådan överenskommelse har kontoret för avsikt att successivt bygga upp en projektorganisation inom befintlig linjeorganisation.

## **UTLÅTANDE**

### **Bakgrund**

För utvecklingsområdena Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudden finns uppdrag från kommunfullmäktige att utreda möjlig exploatering och tidplan. Resultatet har redovisats i förslag till program för planering för såväl gatu- och fastighetsnämnden som stadsbyggnadsnämnden och har därefter gått ut på remiss. Programområdet är stort och omfattar mer än 100 ha. Inom programområdet ligger Stockholms hamn, tunga energianläggningar avseende gas, fjärrvärme och elproduktion samt stora befintliga och planerade vägar. Stora delar av området gränsar mot nationalstadsparken. Det finns en rad frågor vad gäller kopplingar till infrastruktur och samverkan / avgränsning med hamnen och Fortums energiproduktion som måste klargöras innan en full utbyggnad kan ske.

### **Planering och genomförande**

Programarbetet pågår för området som helhet med tyngdpunkt på de områden som ligger först i tiden, dvs Hjorthagen Norra och Västra samt Södra Värtahamnen och kv Elektriciteten. Inom dessa områden bedöms det vara möjligt att uppföra drygt 3 000 bostäder (ca 3 000 i Hjorthagen NV samt ca 350 i Södra Värtahamnen och ca 300 i kv Elektriciteten).

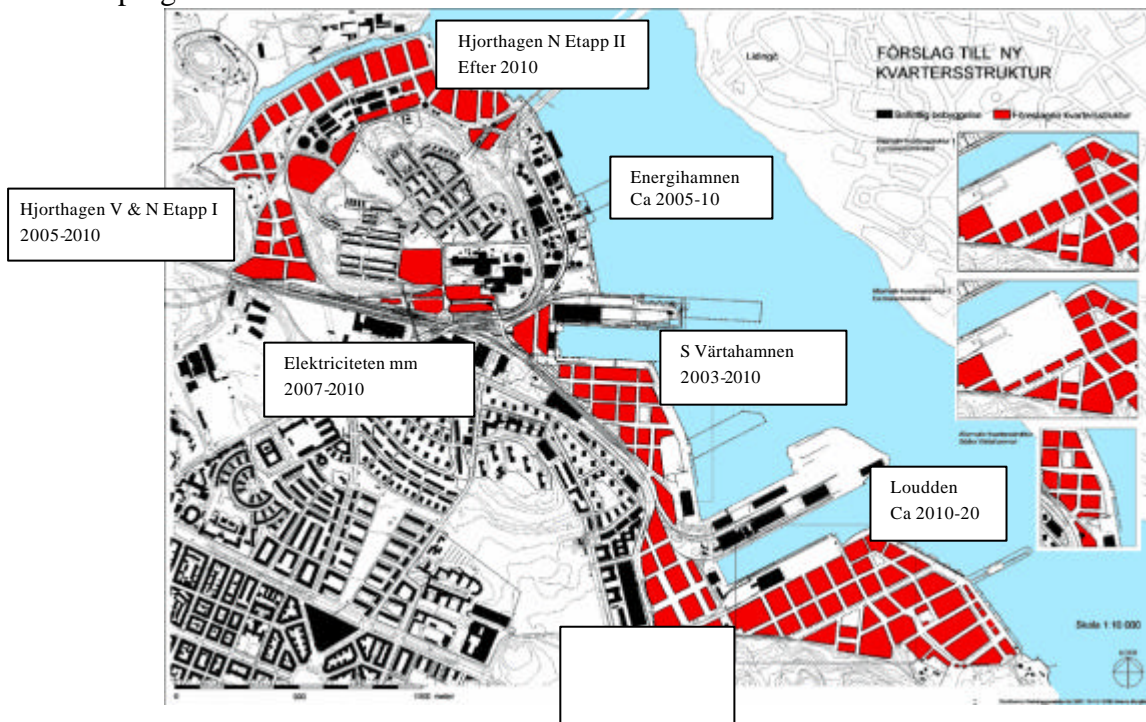
För Loudden, Frihamnen och Hjorthagen Norra och Västra har studierna begränsats till volymstudier, faktainsamling samt översiktliga utredningar avseende kopplingar till kringliggande områden, bl.a. som en del i utredningar avseende landskap, trafik, miljö och ledningar. För Södra Värtahamnen och Hjorthagen NV har mer omfattande utredningar gjorts avseende framför allt grundläggning och markförening samt trafikfrågor.

Staden äger i princip all mark som ligger i programområdet där ny exploatering planeras. Inom Södra Värtahamnen har Position Stockholm förvärvat fastigheten Riga 1 samt erhållit en tidig markreservation för del av de kvarter som ligger närmast kajen för bostadsändamål och kontor och inom Frihamnen har fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 (f.d. Fordfabriken) överlåtit till ett bolag som ägs av Wihlborgs. I övrigt finns inga byggherrar utsedda.

Ingen del av programområdet har kommit så långt att genomförandebeslut fattats.

### Tidplan

I nedanstående karta redovisas en schabloniserad tidplan för programområdet.



### Bostäder

Bostadsbebyggelse har planerats på de områden där det finns förutsättningar för en god boendemiljö (buller, säkerhet mm). I nedanstående tabell redovisas när det kan vara möjligt att påbörja bostadsbebyggelsen i de olika delområdena.

Detaljplan	Antal lägenheter	Påbörjas			
		2004	2005-06	2007-10	Senare
1. Hjorthagen V & N Etapp I	3000	200	1300	1500	
2. Hjorthagen N Etapp II	2000				2000
3. Elektriciteten	300		100	200	
4. Södra Värtahamnen	300-400		350		
5. Loudden	3500				3500
6. Containerhamnen	1500				1500
Summa	Ca 10000	200	1750	1700	7000

- ? Exploatering inom Hjorthagen NV förutsätter överenskommelse med Fortum om villkoren för nytt gaslager samt tunnelförlagd kraftledning. (Överenskommelsen beräknas vara klar 02/03 och tas upp i början av 2003 i särskilt ärende.)
- ? Exploatering av Hjorthagen Norra Etapp II är möjlig först när naturgas finns till Stockholm. Beräknas komma tidigast 2005-2010.
- ? Exploateringen inom kv Elektriciteten förutsätter flytt av ställverket. Diskussion pågår mellan staden och Fortum.
- ? Exploateringen inom Loudden och Containerhamnen förutsätter alternativ plats för olje- respektive containerhamn.

#### Kontor

Utöver bostadsbebyggelsen bedöms uppemot 30 000 arbetsplatser kunna inrymmas i området, inom i första hand Södra Värtahamnen och Frihamnen / Containerhamnen. För merparten av kontorsprojekten är tidpunkten för ett genomförande oklar, eftersom en utbyggnad är beroende av marknadsutvecklingen, samt kommande planer för Österledens sträckning inom Frihamnsområdet.

#### **Ekonomi**

#### Bakgrund

Projekt	Utgifter mnr	Inkomster mnr
---------	-----------------	---------------

Områdets komplexitet och risken med överklaganden medför i olika grad risk för försening av olika delprojekt.

*Utgifterna* ligger på ca 7 mdkr i ovan redovisade projekt. Utöver detta bedöms mindre ej kostnadsberäknade projekt och oförutsett uppgå till ca 1-1,5 mdkr. Kostnaderna är behäftade med stor osäkerhet. Stora delar av projektet kommer att förändras i det fortsatta planarbetet och det är inte osannolikt att nu oförutsedda delar kommer fram i senare skede. För Loudden och Frihamnen baseras intäkterna uteslutande på nyckeltalsberäkningar.

En osäkerhet som finns i flera av delområdena är kostnader för utbyggnad av lokalgator i en tät stadsstruktur. Det kan i vissa fall vara tekniskt omöjligt att inte låta samma entreprenör som utför grundarbete på kvartermarken även anlägga vissa av lokalgatorna. En sådan hantering innebär dock inte att staden överför utgifter på byggherrarna eftersom detta vägs upp på inkomstsidan. Ovanstående kalkyler baseras på att staden anlägger lokalgatorna.

Vid tomträtsupplåtelse för bostadsändamål belastas stadens ekonomi enligt nuvarande huvudgrunder för tomträtsupplåtelser av utgifter för grundläggningsbidrag och anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Dessa utgifter påverkas av fördelning försäljning och tomträtt.

För Loudden finns en stor osäkerhet avseende markföreningar, såväl avseende totalomfattning samt vilka åtgärder som faller på nuvarande verksamhetsutövares efterbehandlingsansvar.

*Inkomstsidan* är även den behäftad med stor osäkerhet bl.a. avseende exploaterings omfattning och marknadsförändringar. Ny fastighetstaxering avseende flerfamiljshus har skett och kontoret föreslår i särskilt ärende nya bostadsavgälder, med skilda nivåer för hyresrätt och bostadsrätt.

Stadens markanvisningspolicy som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden 25 jan 2000 ger byggherrar som bygger hyreslägenheter möjlighet att välja tomträtsupplåtelse. Kontoret har fått i uppdrag att ta fram en ny markanvisningspolicy. Avgäldsunderlaget för bostadsändamål understiger marknadsvärdet för bostadsmark som har sålts för att bygga bostadsätter. Fördelningen tomträtt och äganderätt får därför stor betydelse för bostadsprojektens ekonomi.

50% tomträtsupplåtelse, nuvarande avgäld	
--	--

Vid 100% tomträtsupplåtelse blir skillnaden större.

En avgäldsbefrielse under de första åren har diskuterats för att stimulera nyproduktion av hyresrätter. Det är positivt för bostadsbyggandet och hyresnivåerna för de nyproducerade lägenheterna, men reducerar stadens inkomster av exploateringen. Lagligheten i sådan temporär befrielse är ej klargjord. Nedan redovisas några exempel på hur avgäldsbefrielse påverkar intäkterna av tomträtsupplåtelsen;

- ? 5 år avgäldsfrihet      ca 25% minskade inkomster
- ? 10 års avgäldsfrihet    ca 45% minskade inkomster

Inom hamnområdena där den kommersiella bebyggelsen dominerar är det marknadsvärdet på kontor som blir en osäkerhetsfaktor. I exploateringskalkylen har kontorsvärdet antagits vara 6 000 kr/kvm BTA. En differens med 1 000 kr/kvm BTA innebär en förändring av intäkten med 17%. För kontorsbebyggelsen förutsätts marknadsmässiga nivåer tas ut vid såväl försäljning som tomträtsupplåtelse. Efterfrågan på kontorsmark i detta läge är låg i dag och det är sannolikt rätt att avvakta med en exploatering för kontorsändamål i större omfattning. Det stämmer även väl med den utbyggnadstakt som är tänkt, där bostäderna ligger först i planeringsfasen.

En inte helt obetydlig del av osäkerheten avseende utgifterna ligger i frågor som staden själv kan styra över avseende tydliga och väl underbyggda beslutsunderlag från kontorets sida samt snabba och tydliga politiska beslut i stadens nämnder. Utredningskostnader i tidigt skede är vanligtvis väl investerade pengar.

#### Nedlagda utredningsutgifter mm

Inom programområdet har investeringar lagts ned i övergripande utredningar och konsultstöd avseende bl.a. trafik, landskap, miljö, geoteknik och markföroreningar samt ledningar. Utöver detta tillkommer utgifter för stadens egen personal. Utredningar har varit en förutsättning för att driva programarbetet samt att få en bättre kunskap om möjlig utbyggnad, genomförande och ekonomi. Inom respektive delprojekt har följande utgifter funnits under 2001-2002

<i>Delområde</i>	<i>Belopp</i>
Hjorthagen NV	11 mnkr
Södra Värtahamnen	6 mnkr
Frihamnen	2,6 mnkr
Loudden	0,1 mnkr

Området är stort med många komplexa frågor. Under 2003 bedöms ytterligare ca 15 mnkr behövas för fortsatta utredningar och allmänt konsultstöd inom programområdet

**Hjorthagen Norra och Västra**

Tidplanen återspeglar en vilja att tidigt komma igång med bostadsbyggandet i området. För att snabbt kunna förverkliga de detaljplaner som tas fram för området förbereds hantering av förorenade massor och de åtgärder som blir en följd av detta. Verksamheterna inom Storängskroken påverkas och arrendatorerna har sagts upp. Kontoret förbereder upphandling av sanering inom Hjorthagen NV. Kontoret har för avsikt att återkomma till nämnden/KF med delgenomförandebeslut avseende sanering i särskilt ärende.

En förutsättning för att projektet ska bli av är att en överenskommelse träffas med Fortum avseende nytt läge för gaslager samt bergförläggning av kraftledning. En sådan överenskommelse bedöms vara klar under 2002 och utgifterna ligger på en nivå som förutsätter beslut av kommunfullmäktige.

Exploateringen bedöms medföra utgifter om ca 1,9 mdkr för gatu- och fastighetsnämnden. De höga utgifterna beror på bl.a. markföroreningar, komplex geoteknik och Fortums befintliga energianläggningar som behöver flyttas. Inkomsterna bedöms uppgå till ca 1,1 mdkr förutsatt att hälften av de 3000 bostäderna säljs till en nivå kring 6000 kr/kvm BTA.

Exploateringsutgifterna i aktuellt ärende överstiger den tidiga uppskattning som redovisades i programförslaget med 700 mnkr (1200 mnkr för Gasverksområdet Etapp I). Skillnaderna kan förklaras av högre utgifter avseende markföroreningar och grundläggning, ändrad geografisk omfattning samt redovisning av Fortums energianläggningar.



Ovanstående kalkyl medför ett underskott per lägenhet på ca 180 tkr. Driftkostnaderna för GFN bedöms öka med 4,5 mnkr. Kapitalkostnaderna bedöms uppgå till ca 100 mnkr vid fullt utbyggt delområde.

### **Södra Värtahamnen**

I området mot kajen som ligger först i tidplanen planeras för bostäder (ca 300-400 lägenheter) medan de delar som vetter mot Värtabanan och Siljaterminalen planeras för kommersiell bebyggelse p.g.a. problematik med risk och buller. För Södra Värtahamnen har inte val avseende försäljning / tomträtt för bostäderna lika stor påverkan på den totala ekonomin då bostadsbebyggelsen utgör en mindre del av exploateringen.

Även för Södra Värtahamnen redovisas högre utgifter än i programförslaget. Staden bedöms få högre kostnader för markföröreningar än vad den första tidiga markundersökningen visade på. Dessutom ligger mer trafikläggningar utlagt på detta område än i tidigare redovisningar.

### Exploateringskalkyl (2002 års prisnivå)

<i>Inkomster</i>	
Byggrätt	1 200 mnkr <sup>1</sup>
<i>Utgifter</i>	
Allmän plats	350 mnkr
Kvartersmark	250 mnkr
Summa	<u>600 mnkr</u>
Netto	<u>600 mnkr</u>
Ingångsvärde mark	150 mnkr

<sup>1</sup> Inkomstbedömningen baseras på en värdenivå om ca 6 000 kr/ kvm BTA kontor.

Ovanstående kalkyl medför ett överskott om ca 200 tkr per ekvivalent lägenhet. Driftkostnaderna för GFN bedöms öka med ca 2 mnkr. Kapitalkostnaderna bedöms uppgå till 25 mnkr vid fullt utbyggt delområde.

Parkeringen bedöms lösas mest kostnadseffektivt med ett källarplan och kompletterande parkeringsplatser i underjordiskt bergrumsgarage. Projektering och viss byggnation av bergrumsgaraget kan vara aktuellt i tidigt skede. Avsikten är att byggherrarna ska bekosta vald parkeringslösning. Temporärt kan det eventuellt bli aktuellt att staden bekostar mindre del av garaget, en investering som i så fall genererar ökade försäljningsintäkter. Stadens eventuella andel av bergrumsgaraget finns ej med i ovanstående redovisning.

### **Organisation**

Arbetet har organiserats inom befintlig linjeorganisation med personal från region innerstads markbyrå (projektledning), park- och gatubyrå (trafik, park och anläggning) samt driftbyrå (drift och belysning). Konsulter har handlats upp för tekniskt stöd och utredning avseende bl.a. geoteknik och markföröreningar, trafikfrågor samt projekt samordning.

Kontoret gör en utvärdering av organisationen för Hammarby Sjöstad och NV Kungsholmen. Avsikten är dra erfarenhet ur det arbete som har skett i andra stora projekt samt att inom befintlig linjeorganisation bygga upp en effektiv projektorganisation för programområdet och dess delprojekt. Vissa funktioner bedöms behövas övergripande avseende t.ex. tidplanering, upphandling och tekniksamordning medan andra funktioner kan skilja sig åt mellan de olika delprojekten.

Efter det att Fortumavtalet är klart samt tydligare ställningstagande finns avseende Södra Värtahamnen kan en tydligare organisation redovisas.

Utöver kontorets egen personal sker nära samarbete med bl.a. stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, hamnen, vägverket och ledningsbolagen.

### **Miljö**

Kontorets generella miljöpolicy anger att kontoret ska

- ? Minska användningen av ändliga resurser genom hushållning, återvinning och återanvändning
- ? Bevara den biologiska mångfalden
- ? Minska spridningen av ämnen som är skadliga för miljön
- ? Skapa en god livsmiljö för boende och verksamma i Stockholm
- ? Ständigt utveckla vårt miljöarbete

Översiktlig miljöbedömning har genomförts för programområdet som helhet. För respektive delområde kommer miljöfrågorna att utredas och redovisas i miljökonsekvensbeskrivningar parallellt med det fortsatta planarbetet.

Kontoret anser att det arbetssätt som gäller för övriga exploateringsprojekt med tillämpning av ekologiskt byggande, stadens dagvattenpolicy och relevanta miljökrav vid upphandling är ett väl fungerande sätt att arbeta med miljöfrågor i exploateringsprojekt. Kontoret har inte för avsikt att ta fram något generellt särskilt miljöprogram för aktuellt projekt. Erfarenhetsåterföring kan ske från Hammarby Sjöstad avseende t.ex. bilpool och logistik för att minska trafikens störningar. Kontoret ser det dock som väsentligt att hålla nere byggkostnaderna och vill därför undvika att ställa specifika krav på byggherrarna utöver vad som är normalt. I dialog med byggherrarna kan förhoppningsvis särskilda miljöåtgärder tas fram för olika delprojekt.

Ianspråktagande av f.d. industri- och hamnmark medför att staden tar hand om markföröreningar i en omfattning som inte hade varit aktuell annars. Detta är i sig positivt för miljön.

### **Kontorets synpunkter och förslag till beslut**

Lägesredovisningen är en sammanställning av nuläge avseende programområdets innehåll, ekonomiska konsekvenser och tänkta tider.

Tidplanen baseras på en vilja att kunna påbörja bostadsbebyggelse i de första delarna av Hjorthagen samt Södra Värtahamnen så fort som möjligt

efter färdig detaljplan. För att möjliggöra detta krävs investeringar i tidigt skede.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen såväl som de investeringsutgifter om 15 mnkr avseende fortsatta utredningar mm som bedöms vara nödvändiga för att driva delprojekten Hjorthagen Norra och Västra Etapp I samt Södra Värtahamnen vidare under 2003 (delgenomförandebeslut). Beloppet bedöms fördelas på Hjorthagen 10 mnkr och Södra Värtahamnen 5 mnkr. Dessa belopp omfattar inte kostnader för saneringsprojektering och övrig mer omfattande detaljprojektering, vilket tas upp för särskilt nämndbeslut.

Under året kommer ytterligare delgenomförandebeslut behövas för Hjorthagen NV avseende bl.a. ekonomiska konsekvenser av Fortumavtalet, saneringsentreprenad samt eventuellt flytt av gasledning för att tidplanen skall hållas.

**SLUT**