

Boris Amsköld
08-508 290 84

Utfyllnad av Värtapiren, inriktningsbeslut

Förslag till beslut

- A. Hemställa hos kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige besluta att uppdra åt Stockholms Hamns AB:s att tillsammans med Stockholms Stadshus AB att fortsätta planeringen av projektet i samråd med exploateringsnämnden och övriga berörda nämnder inom ramen för i Stockholms Hamns budgeterade medel. För genomförande fordras särskilt genomförandebeslut av kommunfullmäktige.
- B. För egen del besluta att förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Ärendet

Styrelsen för Stockholms Hamn AB (STOHAB) beslutade 2007-11-22 att föreslå Stockholms Stadshus AB föreslå kommunfullmäktige att godkänna ett inriktningsbeslut avseende utfyllnad av Värtapiren och att ge Stockholms Stadshus AB i uppdrag att tillsammans med Stockholms Hamn AB fortsätta planeringen av projektet i samråd med exploateringskontoret och övriga berörda förvaltningar inom ramen för budgeterade medel.

Bakgrund

I programmet för planering av området Hjorthagen - Värtahamnen - Frihamnen - Loudden, som presenterades 2001, föreslås ny bebyggelse väster om Värtabassängen och inom kvarteret Valparaiso. Marknämnden anvisade området för kommersiellt ändamål till NCC Property

Development (nedan benämnt NCC) den 16 november 2006. Idag används området för parkering för Silja-fartygens resenärer samt för övrig hamnverksamhet.

Området kommer att vissa delar att frigöras om Stockholms Hamns ”Vision 2015” genomförs. Visionen innebär bl.a. att Värtabassängens inre delar fylls ut samt att Värtapiren byggs ut för att bl.a. tillskapa fler kajplatser, ny passagerarterminal och effektivare rangerings- och uppställningsytor. Genom utfyllnaden av Värtapiren och Värtabassängen bedöms ca 84 000 kvm tillskapas. Hamnen disponerar ca 125 000 kvm idag och efter utfyllnaden blir markytan ca 146 000 kvm d.v.s. ett nettotillskott av markytor för hamnen på ca 20 000 kvm.

Kommunfullmäktige har den 12 juni 2006 fattat beslut avseende ärendet ”Att hamna rätt” – förslag till hamnstrategi för Stockholm. Det konstateras bland annat att färje- och kryssnings-trafiken, som ökar i omfattning, idag ger stora intäkter till staden. I ärendet föreslås utbyggd färje- och kryssningstrafik såväl till Värtahamnen och Frihamnen som till Masthamnen. Containertrafik och oljeleveranser ska flyttas till andra hamnar, eventuellt även järnvägsfärjor.

Utbyggnaden av Norra länken och Citybanan kommer att generera mycket stora mängder bergmassor som måste transporteras för förvaring/användning på annan plats. Dessa massor kan användas för att fylla ut Värtapiren och Värtabassängen. Det skulle innebära att massorna transporteras en kort sträcka och kommer till användning direkt, vilket ger god miljö-, transport- och utbyggnadsekonomi. Enligt avtal mellan staden och Vägverket har staden rätt att fritt disponera massorna från Norra länken. För nyttjandet av bergmassor från Citybanan måste särskild överenskommelse träffas med Banverket. Vidare kräver byggandet av trafikplatsen i Hjorthagen stora ytor som hamnen disponerar idag, både under byggnation samt i färdigt läge.

En full exploatering av kvarteret Valparaiso för kontor och handel är helt beroende av att Värtapiren fylls ut då detta gör att den hamnverksamhet som idag bedrivs i kvarteret Valparaiso kan omlokaliseras till de nya ytor som skapas på Värtapiren. Stockholms Hamn står för planering och projektering för utfyllnad av Värtapiren och Värtabassängen. Utfyllnaden planeras utföras i tre faser och hamnverksamheten avses vara i drift under hela utbyggnads tiden. Stockholms Hamn har i maj 2007 lämnat in ansökan om tillstånd för hamnverksamhet och utfyllnad av Värtapiren till Miljödomstolen.

Hamnens verksamhet i Södra Värtahamnen kommer att koncentreras till piren vilket ger en modernare hamn med bättre logistik. Att hamnens yta koncentreras till piren är också positivt med avseende på de säkerhetsbestämmelser som finns för hamnverksamheten. Hamnen har idag tre fartygslägen vid Värtapiren samt ett reservläge för kryssningstrafik vid Södra Kajen. Utbyggnadsförslaget ger hamnen fem fartygslägen vid Värtapiren, varav ett läge är avsett för trafik med järnvägsfärjor och innebär att reservläget vid Södra Kajen kan användas för annan typ av sjöfart anpassad till den exploatering som kommer att ske inom Södra Värtahamnen. Bostadsbebyggelse (ca 500 lägenheter) längs Södra Kajen kommer att prövas i en ny detaljplan med de nya förutsättningar som en utfylld pir och flytt av reservläget ger.

Markanvisningen för kvarteret Valparaiso bedöms omfatta en byggrätt om 60 000 – 80 000 kvm BTA kommersiell yta för att få en fungerande enhet. Exploateringen kommer att innehålla kontor och handel men p.g.a. det tidiga skede projektet befinner sig i är andelen av vardera användningssätt ännu inte fastställd. Det kan även bli aktuellt med en byggrätt för hotell inom området men det ingår i nuläget inte i markanvisningen till NCC. Byggrättens geografiska placering är inte klarlagd utan kommer att definieras allteftersom terminalens utformning och ytbehov specificerats. NCCs intressen bedöms dock i huvudsak ligga i den inre delen av

Värtahamnen d.v.s. där Värtaterminalen och parkeringen finns idag. Projektet måste utöver anpassning till hamnen även samplaneras med de omkringliggande väg- och spåranläggningarna och övrig exploatering.

Norra länken kommer att öka områdets tillgänglighet och för att klara den trafik som alstras av Hamnen, Fortum, exploateringen i kvarteret Valparaiso samt övrig stadsutveckling inom området kommer den sedan tidigare planerade trafikplatsen vid Hjorthagen att kompletteras med en extra väst gående påfart till Norra länken från hamnområdet. Den extra påfarten ska betjäna tung trafik från Energihamnen och Värtaterminalen samt även trafik från den planerade kontors- och handelsverksamheten i kvarteret Valparaiso. Påfarten kommer också att kunna fungera som extra avlastning för trafik som kommer söderifrån på Södra Hamnvägen med Norra länken som målpunkt.

Utvecklingen av Valparaiso, Värtaterminalen och omgivande områden kommer att ha en lång genomförande tid och måste troligen delas upp i flera etapper. En tidpunkt att ta sikte mot är att området ska vara färdigställt i samband med att Norra länken öppnas för trafik 2015, enligt senast redovisad tidplan från vägverket. Genomförandebeslut för projektet beräknas tidigast kunna tas under tredje kvartalet 2008.

Risker

I ärendet redovisas risk- och osäkerhetsfaktorer samt övriga konsekvenser av projektet. Den tidsmässiga samordningen av planerad exploatering i hamnen och dess närhet samt genomförandet av Norra länken och Citybanan är mycket viktig. På masshanteringsområdet som tillfälligt kan upplåtas i Norra Djurgårdsstaden kan bara lagras en bråkdel av den stora mängd massor som behövs för Värtapiren. Det krävs alltså att utbyggnaden sker kontinuerligt och i samband med att tunnelberg levereras från Norra länken och Citybanan. Skulle bergmassor istället behöva tas från annat håll riskerar projektet att bli avsevärt dyrare.

En annan risk som påtalas är om grundförhållanden är sämre än beräknat, vilket kan medföra behov av muddring och eventuell borttransport av muddermassor, varigenom utfyllnaden kan komma att bli avsevärt mycket dyrare. Vidare nämns risken för konkurrens med andra stora projekt som kan bidra till ökade priser. Härutöver har Stockholms Hamn i remissvar angående bostadsbebyggelse längs Södra Kajen framfört att detta är olämpligt mot bakgrund den konfliktrisk som finns på grund av att boende kommer att känna sig störda av hamnverksamheten.

Ekonomi

Utfyllnaden av Värtapiren och Värtabassängen beräknas i 2007 års prisnivå medföra investeringsutgifter om 1 100 mnkr, varav hamnens andel uppgår till 295 mnkr. Trafiklösning med direktpåfart till Norra länken uppskattas till totalt 190 mnkr. Markförvärv av kvarteret Valparaiso har kostat ca 60 mnkr medan utgifter för ledningsflyttning och övriga anläggningsarbeten på tomtmark uppskattas till ca 220 mnkr. Omräknat till löpande prisnivå motsvarar detta en total utgift om ca 1 775 mnkr, varav hamnens andel utgör ca 345 mnkr.

Exploateringsnämnden planerar sälja mark för kommersiell exploatering i kvarteret Valparaiso samt för bostäder i kvarteren Hangö och Brest och vid Södra Kajen. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 1 400 mnkr. Hamnen ska betala ett utökat hamnarrende med ca 3,5 mnkr per år. För hamnens del beräknas ökade hamnavgifter med 17-18 mnkr per år. För båda parter

beräknas ett nettonuvärde för planerade investeringar som ligger nära 0. Under de första åren belastas stadens ekonomi genom stora investeringsutgifter. År 2012 beräknas däremot uppkomma ett betydande resultatöverskott till följd av stora försäljningsinkomster.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser att inriktningen är i linje med kommunfullmäktiges beslut från juni 2006 avseende en utbyggnad av färje- och kryssningstrafik till Frihamnen och Värtahamnen i hamnutredningen ”Att hamna rätt”.

Projektet är emellertid mycket komplicerat och förknippat med betydande osäkerhet, inte minst när det gäller tidsmässiga samband med andra stora projekt. Tillsammans med riskerna för dåliga grundförhållanden och risk för fortsatta höga priser på byggmarknaden kan det ekonomiska resultatet bli sämre än vad som redovisats av exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB.

Härtill kommer den särskilda problematik som finns kring att bygga bostäder inne i hamnområdet. Utifrån nu kända förutsättningar finns en stor risk att en bostadsexploatering längs Södra kajen kommer att skapa en konflikt mellan boende och hamnverksamhet. Koncernledningen anser därför, liksom Stockholms Hamn, att denna fråga måste penetreras utomordentligt noggrant innan det fattas beslut om en sådan inriktning. Denna fråga måste också beaktas i kalkylförutsättningarna eftersom en utebliven bostadsexploatering kommer att påverka investeringskalkylen negativt.

Den investeringskalkyl som utarbetats visar på ett nuvärde om ca 0 kr. Om de planerade bostäderna vid Södra Kajen skulle ersättas med kommersiella lokaler beräknas nuvärdet försämrats med ca 200 mnkr. Följaktligen betyder detta att en högre exploateringsgrad är en förutsättning för att projektets ekonomi i vart fall ska uppvisa ett nollresultat.

Koncernledningen anser dessutom att risken är betydande för ett negativt nuvärde till följd av kostnadsökningar för utfyllnaden samt lägre intäkter från exploateringen, vilket ytterligare talar för att exploateringsgraden måste ökas.

Koncernledningens anser dock att projektet är strategiskt viktigt och så intressant att det bör utredas vidare. Planeringsförutsättningarna bör under första halvåret uppdateras och återrapporteras till exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB med förslag om hur projektet tidsmässigt och ekonomiskt skulle kunna genomföras.

Koncernledningen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att fortsatta utredningar får ske med inriktning på utfyllnad av Värtapiren samt exploatering och utveckling inom kvarteret Valparaiso m.m. till beräknad investeringskostnad på ca 1,8 mnkr.

Bilaga

1. Utdrag ur protokoll och tjänsteutlåtanden från styrelsen för Stockholms Hamn AB