

Utlåtande 2016:137 RI (Dnr 123-1078/2016)

Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut

Reviderat inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Den reviderade inriktningen för projektet godkänns.
Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningar för exploatering inom Södra Värtan omfattande investeringsutgifter om totalt cirka 160 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut).
Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.
Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Södra Värtan omfattande investeringsutgifter om totalt cirka 230 miljoner kronor (Genomförandebeslut 1). Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden är en del av Stockholm som sträcker sig från Hjorthagen i norr till Loudden i söder. Ett flertal stora verksamheter återfinns inom området, såsom Värtahamnen och Frihamnen, Värtaverket med el- och kraftvärmeproduktion samt Värtagasverket i

Hjorthagen och oljedepåerna på Loudden. Stadsutvecklingen grundar sig på övergripande program fattat i kommunfullmäktige år 2002.

De övergripande målen med Norra Djurgårdsstaden är att möta stadens växande behov av bostäder samt att vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling. Det sker genom att omvandla tidigare industrimark till en attraktiv och levande stadsdel. Projektet som helhet omfattar minst 12 000 bostäder och

35 000 nya arbetsplatser där innovativ miljöteknik ska främjas.

Den 28 maj 2012 fattade kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut för Södra Värtan i samband med genomförandebeslut för Värtapiren. I oktober 2015 påbörjades formellt detaljplanearbetet för området då en startpromemoria behandlades i stadsbyggnadsnämnden. Den 16 juni 2016 fattade stadsbyggnadsnämnden ett kompletterande start-PM för området ifråga.

Exploateringsnämnden har tidigare fattat beslut om markanvisningar i området till 13 olika byggherrar, varav senaste beslut (19 maj 2016) omfattade 11 av dessa med mark för cirka 640 bostäder. Vad rör kommersiell bebyggelse omfattar den senaste anvisningen (10 mars 2016) cirka 70 000 kvm.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret är positiv till utbyggnaden av Södra Värtan som utgör en viktig del av Södra Värtahamnen och stadsomvandlingen av Norra Djurgårdsstaden som helhet samt anser att den redovisade bostadspotentialen om upp till 1 700 bostäder utgör en viktig andel av Norra Djurgårdsstadens bostadsmål.

Mina synpunkter

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms största och viktigaste stadsutvecklingsområden. Projektet är ett av flera områden i Stockholm där gammal industrimark har eller ska omvandlas till levande stadsdelar. Totalt kommer projektet omfatta minst 12 000 bostäder och 35 000 nya arbetsplatser där innovativ miljöteknik ska främjas. Stadsdelen Norra Djurgårdsstaden bidrar till att möta stadens växande behov av bostäder samt att vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling.

Det har funnits ett tydligt fokus på den klimatsmarta och ekologiskt hållbara staden i projektet vilket på ett konstruktivt sätt utmanat

byggbranschen och visat att det är möjligt att bygga en hållbar stadsdel. Däremot har mindre fokus lagts på den sociala hållbarheten. Därför är det i den fortsatta planeringen viktigt att förhålla sig till hur stadsdelen kan bidra och utveckla Stockholms sociala hållbarhet. Bland annat ska det planeras för ett ökat antal hyresrätter i den fortsatta planeringen. Vidare behöver projektet också bidra till övriga utmaningar för staden, så som mottagande och boenden för nyanlända och försöks- och träningslägenheter.

Södra Värtahamnen är en viktig del av Norra Djurgårdsstaden. Den ska utvecklas till en stadsdel med blandade funktioner som kontor, bostäder, handel och service, samordnat med att befintlig färje- och kryssningsverksamhet bevaras. Området bedöms sammantaget kunna inrymma cirka 2 400 bostäder och cirka 10 000 nya arbetsplatser. Det är positivt att vi nu kan gå vidare med projektet.

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut
2. Lönsamhetskalkyl för genomförandebeslut

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Den reviderade inriktningen för projektet godkänns.
Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningar för exploatering inom Södra Värtan omfattande investeringsutgifter om totalt cirka 160 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut). Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Södra Värtan omfattande investeringsutgifter om totalt cirka 230 miljoner kronor (Genomförandebeslut 1). Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.

Stockholm den 14 september 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Exploateringsnämnden har den 9 juni 2016 fattat ett reviderat inriktningsbeslut samt ett första genomförandebeslut (Genomförandebeslut 1) om exploatering inom Södra Värtan. Det reviderade inriktningsbeslutet innebär relativt stora förändringar sedan tidigare beslut 2012. Planstrukturen har förändrats och innehåller nu fler bostäder (cirka 50 procent mer) och mer allmän platsmark. Samtidigt har den kommersiella bebyggelsen minskat betydligt (från 270 000 kvm till 90 000 kvm). Utgifterna har ökat med cirka 88 procent (från 1 900 miljoner kronor till 3 575 miljoner kronor). Samtidigt har inkomsterna också ökat betydligt till följd av den ökade bostadsexploateringen.

Genomförandebeslut 1 avser ombyggnadsarbeten för framförallt Södra Kajen men även omlägningsarbeten för del av Södra Hamnvägen. Genomförandebeslutet är det första av totalt planerade fyra genomförandebeslut (utbyggnadsetapper).

Med anledning av investeringens ekonomiska omfattning och strategiska vikt ska besluten underställas kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt. Som del av projektet Norra Djurgårdsstaden följer Södra Värtan stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Mål och Syfte

Stadsutvecklingen i Södra Värtan bedöms inrymma cirka 1 500 - 1 700 bostäder och cirka 90 000 kvm tillkommande lokaler för förskolor, centrumändamål och kontor.

Av de kvarvarande ännu ej markanvisade bostäderna om cirka 900 lägenheter kommer 20 procent upplåtas med hyresrätt på tomträttsmark.

I det fortsatta arbetet kommer det prövas om ett hotellhem med 200-300 enheter kan rymmas inom området. Inom planområdet ska också förskolor, parker, torg, kajstråk och ett bassängbad uppföras.

Organisation

Projektet sorterar under exploateringsnämnden, men bemannas av både exploateringskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. I huvudsak utgörs projektets organisation av en struktur som ska planera och genomföra utbyggnaden av Värtan med respektive planerings- och genomförandeprojekt. Den övergripande

organisationen för projektet framgår i Norra Djurgårdsstadens projektplan. Projektets styrgrupp består av representanter från stadsledningskontoret, Stockholms Hamnar AB, miljöförvaltningen, exploateringskontoret, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret samt Östermalms stadsdelsförvaltning.

Tidplan

Södra Värtan är uppdelad i olika etapper. Detaljplanen kommer att gå ut på remiss och samråd årsskiftet 2016/2017. Därefter kommer detaljplaneområdet att delas upp i mindre detaljplaner. För den södra och norra delen av området kommer detaljplanearbetet att gå vidare med antagande i kommunfullmäktige våren 2018 och byggstart för byggherrarna är halvårsskiftet 2019 med första inflyttning 2021. För den mellersta delen av Södra Värtan om cirka 900 bostäder där marken för bostäder inte är anvisad är tiderna förskjutna cirka 1 år.

Ekonomi

Inkomster och utgifter

De sammanlagda utgifterna för Södra Värtan i löpande prisnivå beräknas till cirka 3 575 miljoner kronor. Utgifterna har ökat med cirka 1 675 miljoner kronor sedan tidigare inriktningsbeslut 2012. Inkomsterna beräknas till cirka 5 000 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från markförsäljning.

Genomförandebeslut 1 utgör utgifter om cirka 230 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till cirka 1 miljoner kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 143 procent.

Nuvärdeskalkyl

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för det reviderade inriktningsbeslutet redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 1 400 miljoner kronor motsvarande 510 000 kr/ekvivalent lägenhet. Nettonuvärdet från tidigare inriktningsbeslut redovisades till cirka 1 300 miljoner kronor. Projektet utgick då emellertid från en bostadsexploatering om 100 procent bostadsrätter. I det reviderade inriktningsbeslutet utgår projektet från en fördelning på lite drygt 80/20 procent bostadsrätter respektive hyresrätter.

Vad rör genomförandebeslut 1 innehåller detta huvudsakligen anläggningsarbeten och redovisar därför ett negativt nettonuvärde om cirka 220 miljoner kronor.

Driftskostnader

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 12 miljoner kronor. Området planeras för 5 förskolor vilket kommer att medföra driftkostnader för stadsdelen. Inom projektet planeras också för ett bryggbad med bassänger. Driftformen för bassängbadet är inte beslutad men kan innebära drift- och underhållskostnader i det fall driften tas i idrottsförvaltningens regi.

Risk och kvalitet

Då projekt Södra Värtan är ett mycket komplicerat stadsutvecklingsprojekt är utbyggnaden förenad med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer. Området har många utmaningar som medför osäkerheter kring avveckling av Värtabanans östra bangård, utbyggnad av Södra Hamnvägen och övrig infrastruktur, verksamhetsbullen, planeringsförutsättningar för kollektivtrafik i området, hantering av avtal och andra överenskommelser med berörda parter m.m. En mer utförlig lista på redovisning av projektrisker ingår i ärendet.

Kommunikation

Det finns en kommunikationsplan för Norra Djurgårdsstaden som projektet följer, i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Rapportering

Besluten (reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut 1) underställs kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt. Beslutsunderlaget har upprättats i enlighet med anvisningarna och i samråd med stadsledningskontoret.

Löpande rapportering sker av projektpaketet Södra Värtahamnen inom ramen för och i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Vidare ska Norra Djurgårdsstaden som helhet även två gånger per år återrapporteras till kommunstyrelsen utifrån byggande och uppföljning av miljöprogrammet.

Exploateringsnämnden

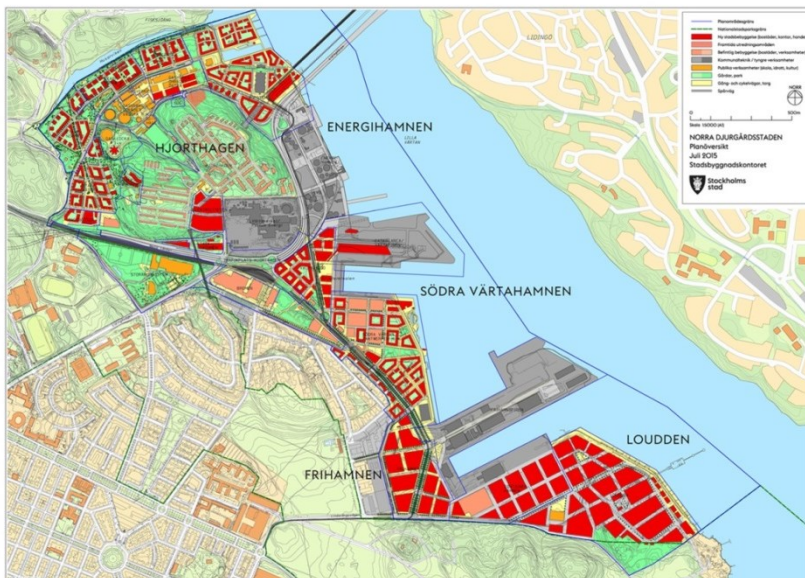
Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 9 juni 2016 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Södra Värtan samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 160 mnkr (reviderat inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Södra Värtan, omfattande investeringsutgifter om ca 230 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet (Genomförandebeslut 1).

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 maj 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Södra Värtahamnen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för minst 12 000 nya bostäder och ca 35 000 nya arbetsplatser. Södra Värtahamnen är indelat i de tre delområdena Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan. Området har ett av Stockholms bästa lägen med många kvaliteter som närhet till city, natur och vatten. Värtapiren är i stort färdigutbyggd och en ny terminalbyggnad är under uppförande och kommer att tas i bruk under 2016. Kvarteret Valparaiso planeras för framförallt handel och kontor men där finns ingen påbörjad detaljplan ännu.



Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden

Södra Värtan, beläget mellan Värtapiren och Frihamnspiren, ska utvecklas till ett attraktivt, levande område med blandade funktioner som bostäder, kontor, handel och service, samordnat med bevarande och utveckling av befintlig färje- och kryssningsverksamhet. Delar av Södra Värtan är sedan tidigare planlagda för hamn- och industriändamål. Genom den nya Värtapiren kan ett kajläge som idag finns utmed Södra Kajen ersättas av ett av de nya på Värtapiren och ytor som idag används för hamnverksamhet kan frigöras för annan exploatering när hamnverksamheten koncentreras till Värtapiren och Frihamnspiren. I oktober 2015 påbörjades formellt detaljplanarbetet för området då en start-promemoria behandlades i stadsbyggnadsnämnden.

Kommunfullmäktige godkände den 28 maj 2012 reviderat inriktningsbeslutet för Södra Värtan. Därefter har planstrukturen förändrats och innehåller nu fler bostäder och mer allmän platsmark i form av park. Andelen kommersiell bebyggelse har minskat. Utgifterna och inkomsterna för området har ökat.

Det finns 13 markanvisade byggherrar inom området. För att möjliggöra byggstart för byggherrarna i Södra Värtans första etapper när detaljplanen vinner laga kraft så måste Södra Kajen, som är ca 100 år gammal, rustas upp. En ansökan om miljödom för arbeten i vatten har skickats till Mark- och miljödomstolen och tillstånd förväntas erhållas före sommaren. Stadens arbeten med upprustning av kajen planeras att starta hösten 2016 för att hålla tidplanen gentemot bostadsbyggherrarna och pågå ca 1½ år. För att kunna påbörja arbetena måste projektet få ett genomförandebeslut.

En viktig kvalitet för området är mötet med vattnet i Lilla Värtan, Södra Kajen spelar därför en central roll i att tillgängliggöra denna vattenfront för allmänheten.

Kajen kommer att utgöra ett viktigt offentligt rum och gångstråk. Viss hamnverksamhet i form av lättare sjötrafik med skärgårdsbåtar kommer också att finnas här. Även omläggning av del av Södra Hamnvägen måste förberedas för att byggherrarna ska kunna starta sina byggarbeten när detaljplanen vunnit laga kraft. De ombyggnadsarbeten som kräver genomförandebeslut uppskattas till ca 230 mnkr i löpande prisnivå. Kommunfullmäktiges godkännande krävs även för att kajarbetena ska kunna påbörjas under hösten 2016.



Flygbild över Södra Värtan

Enligt gällande detaljplan är området huvudsakligen avsett för hamnverksamhet och industri som har samband med denna. Sedan 1980-talet har nya byggnader uppförts med verksamheter som inte direkt är knutna till hamnen. Bland de nya verksamheterna finns bl a hotell, IT och media. Det gör att området Södra Värtan präglas av såväl hamn- och industriverksamheter som ny bebyggelse. Området innehåller både bebyggelse som ska vara kvar och som ska rivas. Ett flertal oljecisterner har funnits i området men är nu borttagna och stora delar av de tomma ytorna används idag som upplag och parkering. Färjorna skapar idag stor genomfartstrafik i området och delar av Södra Värtan används fortfarande för uppställning av bilar och lastbilar som ska med färjor.

Tidigare beslut

EXPLN 20091217 Inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren.

KF 20120528 Reviderat inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren.

Tidigare markanvisningar i området gjordes 2013 och 2015 till Wallhull som ägs

av Wallfast. Markanvisningarna omfattar cirka 10 000 kvm BTA kommersiell bebyggelse inom Ladugårdsgärdet 1:9 och ca 20 000 kvm BTA bostadsbebyggelse inom Ladugårdsgärdet 1:4, Ladugårdsgärdet 1:9 och Hull 2.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en startpromemoria för detaljplaneläggning 2015-10-15.

EXPLN 20160310 Markanvisning för kontor mm om totalt ca 70 000 kvm till Bonnier Fastigheter.

EXPLN 20160519 Markanvisning till elva exploatörer i Södra Värtan efter markanvisningstävling.

Planförslaget

Södra Värtan gränsar i väster mot Värtabanan och dess östra bangård. Spårområdet består av fem spår och används för transporter till Containerhamnen och rangering. I söder angränsar området till Frihamnen och här finns den södra angringen till området via den underdimensionerade Södra Hamnvägen eller via den smala Tegelluddsviadukten. Österut och norrut avgränsas området av kajer och vatten. Beroende på vattnet och järnvägens barriäreffekt ligger Södra Värtan idag avskilt från de angränsande stadsdelarna.

Sydost om Frihamnen ligger Containerhamnen och Loudden.

Den tyngre containerverksamheten planeras att flyttas till Norvik i Nynäshamn 2019/2020. Oljeverksamheten på Loudden är uppsagd till årsskiftet 2019/2020. I och med att containerverksamheten flyttar till Norvik kommer tågtransporterna genom Södra Värtan och Frihamnen att upphöra. Exploateringskontoret och Trafikverket utreder därför möjligheterna att föra över all rangering för Fortums transporter till Energihamnen och Hamnens eventuella framtida järnvägstransporter till Värtapiren till den Västra bangården intill Norra Länken. Förhoppningen är att kunna slopa den Östra bangården och istället bereda plats för en ny huvudgata med plats för kollektivtrafik i mitten.



Programområdet idag, ortofoto

Södra Värtan bedöms inrymma ca 1 500 - 1 700 bostäder och ca 90 000 kvm tillkommande lokaler för förskolor, centrumändamål och kontor. Inom planområdet ska också förskolor, parker, torg, kajstråk och ett bassängbad uppföras. Badplatsen är ett av områdets viktigaste målpunkter för såväl de som bor och arbetar i området som för tillfälliga besökare. Ett program för bryggbadet planeras att arbetas fram under hösten med berörda förvaltningar involverade. Därefter kan förslag till utformning av bryggbadet ske via parallella uppdrag.



*Illustrationsplan av AIX Arkitekter och Andersson & Jönsson
Illustrationsplanen ovan visar i stora drag projektets utformning.*

I områdets mitt med ett bra solläge ligger områdets Centrala park som ger möjlighet till lek och aktiviteter. Parken omgärdas av planteringar med stor artrikedom som ska gynna den biologiska mångfalden. I parkens förlängning vid kajen finns en utbyggnad i vattnet med en hållplats för kollektivtrafik på vatten. Vid kajen och norr om den Centrala parken finns en mindre park som kommer gestaltas som en grön oas med möjlighet till vila och reflektion. Åt öster intill Centrala parken finns ett torg som ska gestaltas med möjlighet till evenemang, marknader och uteserveringar. Intill torget på Södra Hamnvägen finns hållplats för kollektivtrafik.

Förslaget innebär att områdets nordöstra hörn mot Värtabassängen fylls ut och det nya markområdet bebyggs med kontor. Den nya kontorsbebyggelsen ska verka som en skärm och skydda bostäderna för buller från fartygen. Marken är anvisad till Bonnier Fastigheter. Även i söder mot Frihamnen finns kontorsbebyggelse som skyddar bostadsbebyggelse innanför. Marken i söder är anvisad till Wallfast.

Enligt det reviderade genomförandebeslutet som togs 2012 innehöll planförslaget ca 1 100 lägenheter och ca 270 000 kvm kommersiell bebyggelse. Upplåtelseformen för alla bostäder var bostadsrätter där marken såljs. 2015 markanvisades ca 200 lägenheter till Wallhull som ägs av Wallfast. Upplåtelseformen är hyresrätter på tomträttsmark.

I exploateringsnämnden den 19 maj 2016 markanvisades 640 lägenheter till 11 olika byggherrar. Upplåtelseformen är bostadsrätter på mark som avses att säljas. Av de kvarvarande ännu ej markanvisade bostäderna om ca 900 lgh kommer 20 % upplåtas med hyresrätt på tomträttsmark. I det fortsatta arbetet kommer prövas om ett hotellhem med 200-300 enheter kan rymmas inom området. I området planeras även för 5 förskolor. Varje förskola innehåller 4 avdelningar.

Södra kajen som sträcker sig utmed Värtans vattenrum är generellt 22 meter från kajkant till kvartersmark. Kajen kommer att delas upp i två rörelsestråk avdelade med en aktivitets-/ och planteringszon i mitten. Aktivitets- och planteringszonen är avsedd för grönska och trädplanteringar som dels används för lokalt omhändertagande av dagvatten och dels ger en fin grön vistelsemiljö. Här finns även sittmöjligheter, aktivitetsytor, lek och eventuella serveringar. De från kajkant första 8 metrarna av kajen sköts av Stockholms Hamnar. Här kommer båtar för skärgårdstrafik ha båthållplatser.



Sektion Södra kajen, södra delen. Yttre delen av kajen förvaltas av Stockholms Hamnars.

Södra Hamnvägen är en bred trädplanterad huvudgata som inrymmer viktiga stråk för såväl gång-, cykel-, kollektiv- som övrig fordonstrafik. Bland annat utgör Södra Hamnvägen en viktig förbindelse mellan det nationella vägnätet, här i form av Norra Länken, och Frihamnen.



Typsektion Södra Hamnvägen

Södra Hamnvägen är områdets mest trafikerade gata och för att säkerställa att kollektivtrafiken får god framkomlighet kommer separata kollektivtrafikkörfält anläggas i gatans mitt. Kollektivtrafikkörfälten avgränsas av trädreder på vardera sidan. Utrymme finns för två rörliga körfält för fordonstrafik i bägge riktningar. Ett pendelcykelstråk går i Södra Hamnvägen, vilket innebär att Södra Hamnvägen inte bara är viktig för lokal cykling i området utan även för att knyta ihop stadens cykelnät på en mer övergripande nivå.

Utformning och gestaltning av gator och allmän platsmark i Södra Värtan utgår från att gående, cyklister och kollektivtrafik ska ges högre prioritet än motorfordon inom området.

Flera av gatorna i området utformas som vistelsegator, dvs gator som utformas så att gående och cyklister prioriteras högre än motorfordonstrafik. Enhetliga material och avsaknad av kantstenar uppmuntrar till vistelse på hela ytan. Möbleringszonerna kan vara breda och inrymma grönska som lokalt omhändertar dagvatten.

Utgångspunkten är att alla gator ska vara dubbelriktade, men vistelsegatorna kan utformas så att mötande trafik endast är möjligt på vissa platser. Det ska vara möjligt att angöra alla entréer med bil, men utformningen ska inte uppmuntra till vare sig höga fordonsflöden eller höga hastigheter i området. Det kommer endast vara möjligt att stanna för på- och avstigning samt för i- och urlastning.

En grundförutsättning i Södra Värtan är att nya parkeringsgarage för bilar ska vara tillgängliga för allmänheten. Det ger en möjlighet att samnyttja parkeringsplatserna och på så sätt bygga färre platser i området som nyttjas mer effektivt. All bilparkering ska lösas i underbyggda garage på kvartersmark, vilket tillåter att gator i området kan nyttjas för vistelse och möbleras med grönska i större utsträckning. Som utgångspunkt för bostäder gäller 0,56 platser/lägenhet inklusive besöksparkering. Poängsystemet ”Mobilitetsindex”, en tillämpning av stadens nya riktlinjer ”projektspecifika och gröna parkeringstal”, används för att säkerställa hållbart resande och transporter i området och ger exploatörerna möjlighet att inom givna ramar själva påverka hur mycket färre bilparkeringsplatser som byggs.

Norra Djurgårdsstaden är utsett som ett av stadens miljöprofilsområden och bolagen åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och följa det handlingsprogram i vilket hållbarhetskraven för Södra Värtan konkretiseras. Handlingsprogrammet biläggs markanvisningsavtalen och anger bl.a. nivåer för energianvändning, krav på materialval, avfallshantering och grönskande utemiljöer genom grönytefaktor.

Inom området tillämpas grönytefaktor för kvartersmark. Grönytefaktorn syftar till att stödja systemlösningar där stadsgrönska och dagvatten på olika sätt används för att stärka ekosystem, utjämna negativa effekter av klimatförändringar och samtidigt gestalta attraktiva gårdar. Detta är också stadens mål vid gestaltningen av gaturum, parker och allmän platsmark.

Stockholm Stads dagvattenstrategi samverkar med grönytefaktorn och dagvatten ses som en resurs för grönska och ska fördröjas i till exempel växtbäddar. I området

finns en lågpunkt och för att minska riskerna för översvämningar kommer en stor dagvattenkylvert att anläggas med mynning i Värtabassängen.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för Södra Värtan enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för hela projektet Södra Värtan redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om ca 1 400 mnkr motsvarande ca 510 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisas i bilaga 1.

Marken i området kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Av kvarvarande markanvisningar i Södra Värtan kommer ca 20% att upplåtas med tomträtt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 3 575 mnkr, varav 100 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst olika utredningar som togs fram i samband med detaljplanearbete som skedde 2004-2006, framtagande av fördjupat program 2012 och projektering av gator och Södra kajen. Övriga framtida utgifter i Södra Värtan är främst nya gator inklusive ett nytt huvudstråk genom området i form av en allé, anläggande av nya offentliga platser, evakuering av befintliga verksamheter, utfyllnader och omhändertagande av markföroreningar. De poster som ökat jämfört med beslutet 2012 är ombyggnaderna av kajerna och bryggbadet, utfyllnaderna i vatten, mer friytor, större park och en ny dagvattenkylvert.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 5 000 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 4 860 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till ca 1 000 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 143 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för hela projektet Södra Värtan beräknas till cirka 3 575 mnkr.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-100,8	-56,0	-153,3	-175,8	-372,8	-2 716,9	-3 575,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-100,7	-56,0	-153,3	-175,8	-372,8	-2 716,9	-3 575,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	2 404,1	2 598,8	5 002,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka ca 12 mnkr. Området planeras för 5 förskolor vilket kommer att medföra driftkostnader för stadsdelen. Inom projektet planeras också för ett bryggbad med bassänger. Driftformen för bassängbadet är inte beslutad men kan innebära drift- och underhållskostnader i det fall driften tas i idrottsförvaltningens regi. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 145 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 5 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 4 860 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet har använt metoden successiv kalkylering för att göra de ekonomiska uppskattningarna. Enligt den successiva kalkylen bör utfallet med 80% säkerhet kunna nås inom den uppskattade budgetnivån.

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerhetsfaktorer). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Andelen bostäder, upplåtelseform och prisutvecklingen på bostadsrätter har stor betydelse på inkomsterna och nuvärdet.

Slutsats-ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för hela projektet Södra Värtan redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om ca 1 400 mnkr. En övervikt av marken kommer att säljas utifrån krav på bibehållen projektekonomi i enlighet med stadens investeringsstrategi.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner reviderat

inriktningsbeslut för Södra Värtan med utgifter om ca 160 mnkr för fortsatta utrednings, projekterings- och förberedande arbeten mm för Södra Värtan fram till att genomförandebeslut för första etappen av området fattas. Exploateringskontorets bedömning idag är att genomförandebeslut för första etappen bör kunna tas vid årsskiftet 2017/2018. Av de ovan nämnda utgifterna om ca 160 mnkr ingår redan förbrukade medel om 100 mnkr.

Lönsamhetskalkyl för genomförandebeslutet

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för genomförandebeslutet är en del av det reviderade inriktningsbeslutet i projektet Södra Värtan. Projektet innehåller huvudsakligen anläggningsarbeten och redovisar negativt nettonuvärde om ca 220 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisas i bilaga 2.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 230 mnkr. Utgifterna avser kajombyggnad inkl ledningsomläggningar, arbetsgator, omläggning av del av Södra Hamnvägen och rivning av bebyggelse på fastigheten Bristol 1. Bebyggelsen består av nedgångna lokaler som staden övertagit efter att en arrendator gått i konkurs.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 230 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-26,0	-132,8	-71,7	0,0	0,0	-230,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-26,0	-132,8	-71,7	0,0	0,0	-230,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens, stadsdelsnämndens och Stockholm Hamnars ansvarsområden bedöms inte påverkas av genomförandet eftersom gatorna och kajerna som berörs av beslutet redan finns. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 11,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektets ekonomi. Utgifterna kan öka utifrån mark- och miljödomstolens beslut eller att miljötillståndet drar ut på tiden. Om arbetena av något skäl måste forseras innebär det högre utgifter.

Slutsats-ekonomi

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslutet för Södra Värtan med utgifter om ca 230 mnkr för olika anläggningsarbeten för att de ska kunna påbörjas och vara klara innan anvisade byggherrar ska påbörja sina byggarbeten i området.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måloppfyllelse

Bostadsbebyggelse

Planeringen och genomförandet av Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i Vision 2040, översiktsplanen och inriktningsmål i stadens budget. Norra Djurgårdsstaden är också ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram som antogs av kommunfullmäktige 2010.

Norra Djurgårdsstaden blir en fortsättning av innerstaden med tät och stadsmässig karaktär och service i bottenvåningarna. Boulevarden är planerad med cykelbanor för att främja ett ökat cyklande och med egna kollektivkörfält.

Den aktuella exploateringen avser 1500 - 1700 lägenheter och är en del i stadens mål om 140 000 nya bostäder till 2030.

Lokaler

Inom Södra Värtan planeras för ca 90 000 kvm lokaler. Varav ca 70 000 kvm är markanvisade till Bonnier Fastigheter och ca 10 000 kvm till Wallfast.

Kontorsbebyggelsen är planerad i de lägen där buller från fartyg förväntas vara som högst och kommer att vara som en skärm för de planerade bostäderna innanför. Även bottenvåningarna planeras med lokaler.

Miljö

Södra Värtan är en del i miljöprofilsområdet Norra Djurgårdsstaden, där stora satsningar görs på hållbart stadsbyggande. De markanvisade bolagen åtar sig att följa ett för Södra Värtan framtaget handlingsprogram med åtgärder för bl.a. ekologisk hållbarhet i byggnationen. Detta med avseende på bl.a. energianvändning, sund materialval och grönskande utemiljöer.

Verksamheterna inom området har troligen lett till att marken ställvis är förorenad. En exploatering av området kommer innebära undersökningar och sanering av markföroreningar.

Redan nu sker kontroll av grundvattnet i området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget ianspråktar inga grönytor. I planområdets mitt ingår ny parkmark.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

En social konsekvensanalys kommer att göras i samband med planprocessen och där i ingår som en del att studera påverkan på barn och deras livsmiljö samt om hur eventuell hänsyn till det kan tas.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten skall 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst som redan är engagerade i projektet Södra Värtan. Projektets medel kommer att läggas ihop med andra projekt inom Södra Värtahamnen.

Energiushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande av bostäder inom fastigheten uppfylla nivåer för energianvändning om 40 till max 50 kWh/kvm per år.

Organisation

Projektet sorterar under exploateringsnämnden, men bemannas av både exploateringskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Till stor del anlitas även konsulter. I huvudsak utgörs projektets organisation av en struktur som skall utreda utbyggnaden av Södra Värtan och ta fram relevanta underlag för beslut. Den övergripande organisationen för projektet framgår i Norra Djurgårdsstadens projektplan. Norra Djurgårdsstadens projektledningsgrupp leds av projektchef med deltagande från chefer för planering respektive genomförande i Värtan och Hjorthagen, miljösamordnare, stadsbyggnadskontorets planansvarige för Norra Djurgårdsstaden samt Norra Djurgårdsstadens kommunikatör. Projektets styrgrupp består av representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning. I styrgruppen ingår även Stockholms Hamnar AB samt stadsledningskontoret.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Södra Värtan är uppdelad i olika etapper. Detaljplanen kommer att gå ut på remiss och samråd årsskiftet 2016/2017. Därefter kommer detaljplaneområdet att delas upp i mindre detaljplaner. För den södra och norra delen av området kommer detaljplanearbetet att gå vidare med antagande i KF våren 2018 och byggstart för byggherrarna är

halvårsskiftet 2019 med första inflyttning 2021. Denna etapp består av de 11 byggherrar som markanvisats utifrån markanvisningstävlingen i Södra Värtan, Wallfast och Bonnier Fastigheter som markanvisats sedan tidigare.

För den mellersta delen av Södra Värtan om ca 900 lgh där marken för bostäder inte är anvisad är tiderna förskjutna ca 1 år. Det betyder att markanvisningar för denna del planeras våren 2017. I samband med markanvisningarna ska också prövas om ett hotellhem med 200-300 enheter kan rymmas inom området. Enligt tidplanen kommer antagande av den delen av detaljplanen ske våren 2019 och byggstart för byggherrarna halvårsskiftet år 2020.

Nästa beslutstillfälle i ärendet infaller i samband med planremissen runt årsskiftet 2016-2017. När exploateringsavtal träffas med bolagen ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske runt årsskiftet 2017/2018.

Risker och osäkerheter

Projektet Södra Värtan är ett mycket komplicerat stadsutvecklingsprojekt.

Utbyggnaden är förenad med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer.

- **Värtabanans östra bangård**

Södra Hamnvägen måste breddas för att klara kollektivtrafiken och den nya utbyggda stadsdelens framtida trafik. Om det av något skäl inte går att utvidga Södra Hamnvägen inom bangårdens område måste strukturen omarbetas för området. Marken på Värtabanans östra bangård ägs av Trafikverket. Projektet bedömer att de främsta osäkerheterna och riskerna utgörs av förseningar i avvecklingen av Värtabanans östra bangård, utbyggnad av Södra Hamnvägen och övrig infrastruktur.

- **Kollektivtrafikförsörjning**

Kollektivtrafikens utbyggnad är en viktig förutsättning för en framgångsrik utveckling och utbyggnad av stadsutvecklingsområdet. Hållbarhetsprofilen för området gör att fungerande kollektivtrafik är extra viktig. Besked från SLL som ansvarar för driften av kollektivtrafiken om hur det ska ske är oklar i nuläget.

- **Osäkerhet i tidplanen**

Tidsmässiga förskjutningar får stora konsekvenser på den totala slutkostnaden för ett sådant här stort projekt med lång genomförandetid och stora utgifter.

- **Konjunkturförändringar**

Projektet kommer att byggas under flera år och i olika etapper vilket gör att olika ekonomiska förutsättningar kan komma att råda.

- **Buller**

Osäkerheter kring hur ny lagstiftning kring buller från verksamheter kommer att tolkas i detaljplaneprocessen.

- **Farligt gods**

Så länge containerterminalen och oljehamnen vid Loudden är i bruk kommer farligt gods att passera nära området. Detta kan innebära restriktioner för byggandet längst med Södra Hamnvägen. Oljeverksamheten på Loudden är uppsagd för

avflyttning 2019/2020.

- **Markföroreningar**

Inom området har verksamheter bedrivits med bl a oljeprodukter. En översiktlig miljöteknisk markundersökning är genomförd. Resultatet visar på allt från rena områden till områden med mycket höga föroreningar.

- **Grundläggningsförhållanden**

Endast få undersökningar av grundläggningsförhållandena är ännu utförda. I nuläget ingår som förutsättning att grundläggningen är normal. Detta är en osäkerhet om det skulle visa sig att grundläggningsförhållandena är sämre och att gator mm måste grundläggas med påldäck innebär det fördyrningar.

Grundläggningsförhållandena för utbyggnad i vattnet är ej studerade.

- **Miljötillstånd**

Utbyggnaderna i vatten kräver miljötillstånd. Erfarenhet visar att miljötillståndsprocessen kan ta väldigt lång tid.

- **Sopsuganläggning**

En osäkerhet är hur projektet ska säkerställa att det finns en organisation som kan hantera frågor som rör sopsugsanläggningar och tillhörande gemensamhetsanläggningar på ett tillfredställande sätt.

Projektriskena kommer att analyseras djupare framöver.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret, Miljöförvaltningen, STOKAB, Stockholm Vatten och Östermalms stadsdelsförvaltning. Kontoret har därutöver informerat Stockholms Hamnar. Diskussioner pågår med SISAB om en fristående förskola och med Idrottsförvaltningen vad gäller badanläggningen i områdets norra delar.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Samråd i ärendet har skett med stadsledningskontoret.

Rapportering

Ärendet i sin helhet (reviderat inriktningsbeslut Södra värtan och genomförandebeslut nr 1 för Södra värtan) har tagits fram i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt.

Vidare sker löpande rapportering av projektpaketet Södra Värtan inom ramen för och i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Såsom angivits i budget ska Norra Djurgårdsstaden som helhet även två gånger per år återskärnas till kommunstyrelsen utifrån byggande och uppföljning av miljöprogrammet.

Kontorets sammanfattande bedömning

I Södra Värtan och Norra Djurgårdsstaden finns unika möjligheter att bygga en ny levande och hållbar stadsdel med bostäder och arbetsplatser i ett av Stockholms bästa lägen med närhet till city, natur och vatten. Projektet medför att förorenad industrimark omvandlas till en attraktiv del av staden.

Kajstråket är en viktig kvalitet i Södra Värtan och utifrån sitt läge vid vattnet är bebyggelsen och dess gestaltning en viktig del i att tillvarata detta värde. Kontorets ambition är att detta skall bli en attraktiv och tillgänglig plats med goda möjligheter till utevistelse och rekreation och ge mervärden till hela stadsdelen.

Kontoret är positivt till föreslagen byggnation.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.



Flygmontage av planförslaget för Södra Värtan sett från öster. Bild framtagen av AIX Arkitekter/Suteki studios

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 augusti 2016 har i

huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är positiv till utbyggnaden av Södra Värtan som utgör en viktig del av Södra Värtahamnen och stadsomvandlingen av Norra Djurgårdsstaden som helhet. Att området, utifrån högt ställda miljö- och hållbarhetsmål, utvecklas med bostäder tillsammans med offentlig och kommersiell service, kultur och nya arbetstillfällen bidrar starkt till uppfyllande av stadens inriktnings- och verksamhetsmål. Stadsledningskontoret noterar att det nu reviderade inriktningsbeslutet skiljer sig mycket från inriktningsbeslutet 2012. Kontoret konstaterar emellertid att stora osäkerheter då förelåg avseende områdets planstruktur och bebyggelse. Att projektet ändå vid den tidpunkten togs upp för inriktningsbeslut berodde på kopplingen till Värtapiren och att projekten tillsammans skulle ge ett översiktligt ekonomiskt underlag för kommunfullmäktige att fatta beslut på.

Stadsledningskontoret anser att den redovisade bostadspotentialen om upp till 1 700 bostäder utgör en viktig andel av Norra Djurgårdsstadens bostadsmål. Till detta följer förutom nödvändiga infrastrukturåtgärder även en planering av övriga investeringskategorier. Stadsledningskontoret menar att det är viktigt för staden att en bra helhetslösning som tar hänsyn till alla olika intressen uppnås. Kontoret vill understryka vikten av att projektorganisationen säkerställer att stadens inriktning bygger på den bästa lösningen för staden som helhet samt att ett gott samarbete är avgörande för projektets framgång.

Vad rör den kommersiella bebyggelsen noterar stadsledningskontoret en markant avvikelser från tidigare bedömningar om inom området (90 000 kvm jämfört med tidigare inriktningsbeslut om 270 000 kvm). Kontoret vill här framhålla vikten av att projekt Norra Djurgårdsstaden som helhet också ska innefatta ett stort tillskott av ny kommersiell bebyggelse och arbetsplatser.

Stadsledningskontoret kan konstatera att stadens totala investeringsnivå är mycket hög och att ökade kapitalkostnader på sikt kan minska utrymmet för verksamhetens kostnader. För att ekonomiskt kunna genomföra stadens höga investeringsambitioner måste en ekonomiskt hållbar balans mellan lönsamma och icke lönsamma projekt upprätthållas – vilket också stipuleras i stadens investeringsstrategi.

Tidigare inriktningsbeslut från 2012 utgick från att all mark i området skulle säljas och upplåtas med bostadsrätter. Stadsledningskontoret kan konstatera att av den planerade bostadsbebyggelsen har cirka 640 bostäder också markanvisats med bostadsrätter (och 200 st har upplåtits med hyresrätter). I exploateringsnämndens inriktningsbeslut planeras kvarvarande cirka 900 lägenheter utgöras av cirka 20 procent hyresrätter. Totalt ger detta en fördelning på lite drygt 80/20 procent bostadsrätter respektive hyresrätter. Stadsledningskontoret vill framhålla att det positiva nuvärdet och den höga täckningsgraden för etapp Södra Värtan bör sättas in i ett större sammanhang för utvecklingen av Södra Värtahamnen där säkerställande av projektinkomster krävs för att täcka de höga exploateringsutgifterna. Kontoret anser emellertid att i det fortsatta planeringsarbetet inför kommande markanvisningar och

genomförandebeslut ska ambitionen om blandade upplåtelseformer, och för Södra Värtan därmed en högre andel hyresrätter än som nu planeras, prövas genom framtagande av alternativa kalkyler med mindre omfattande investeringsutgifter.

Stadsledningskontoret konstaterar att Södra Värtan är ett mycket komplicerat stadsutvecklingsprojekt och att exploateringen är förenad med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer. En riskredovisning ingår i beslutsunderlaget och stadsledningskontoret förutsätter att en noggrann riskbedömning tas fram i samband med kommande genomförandebeslut för området. Kontoret vill i detta sammanhang särskilt lyfta vikten av en fullgod kollektivtrafikförsörjning som är tillgänglig för alla i Södra Värtan och Norra Djurgårdsstaden som helhet. Denna försörjning måste klargöras i den fortsatta planeringsprocessen i samverkan med berörda parter.

Utifrån en kvalitetssäkringsaspekt vill kontoret understryka vikten av att projektet säkerställer tillgänglighet till projektdokumentation i stadens systemstöd för stora investeringsprojekt.

I överensstämmelse med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt har exploateringskontoret samrått med stadsledningskontoret inför beslutet i ärendet. Stadsledningskontoret vill här framhålla att en större andel hyresrätter ska prövas i det fortsatta planeringsarbete och inför kommande markanvisningar och genomförandebeslut.

Avslutningsvis konstaterar stadsledningskontoret att exploateringsnämnden i allt väsentligt följer stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt, SSIP. Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att exploateringsnämndens löpande rapportering av projektet också ger en sammanställd bild ges av samtliga involverade nämnders och bolags projekt i Södra Värtahamnen som Norra Djurgårdsstaden i stort.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna inriktningen för Södra Värtan och medge exploateringsnämnden rätt att fortsätta utreda förutsättningar för exploatering inom Södra Värtan omfattande investeringsutgifter om totalt cirka 160 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut); samt att medge exploateringsnämnden rätt att genomföra exploatering inom Södra Värtan omfattande investeringsutgifter om totalt cirka 230 miljoner kronor (Genomförandebeslut 1).

Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.