

Utlåtande 2012: RI+V (Dnr 302-2601/2011)

Infrastruktur i Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden
Genomförandebeslut
Förslag från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Hjorthagen 1:1 och 1:3 omfattande investeringsutgifter om 380 mnkr. Utgifterna för 2012 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2013.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. I området som utgörs av gammal industrimark planeras nu för 5 000 lägenheter med gator, parker, spårtrafik samt kommersiell och social service. I dag är cirka 3 000 lägenheter markanvisade i fyra detaljplaner.

Exploateringsnämnden har fattat genomförandebeslut för exploatering inom Hjorthagen 1:1 och 1:3 vilket gäller anläggandet av huvudgatan Erik Dahlbergsgatan samt gång- och cykelvägen från Gasverksområdet till Ropstens tunnelbanenedgång. Exploateringsprojektet omfattar investeringsutgifter om 380 mnkr. Projektet ger ett negativt nettonuvärde om 346 mnkr.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att utbyggnaden av Hjorthagen är en positiv och viktig del av stadsomvandlingen av Norra Djurgårdsstaden.

Våra synpunkter

Norra Djurgårdsstaden är Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Som en del i detta ligger den gamla industrimarken i Hjorthagen, mark som staden nu sanerar och bereder för exploatering. I området planeras för 5 000 bostäder samt ca 2 000 arbetsplatser och Erik Dahlbergsgatan blir huvudgata genom stadsutvecklingsområdet.

Utbyggnaden av gatan och dess ledningar är avgörande för att övriga byggnationer i området ska fungera. Gatan är därmed en viktig del av det fortsatta arbetet med att skapa goda förutsättningar för den planerade spårvagnen som ska gå genom området samtidigt som gatans utformning blir säker för alla trafikslag med utrymme för de boendes möten, handel och trevnad.

Trots att projektet medför stora kostnader för staden är anläggningen av Erik Dahlbergsgatan och gång- och cykelvägen från Gasverksområdet till Ropstens tunnelbana avgörande för att utbyggnaden av andra etapper i Hjorthagen ska fungera. Det är således ett viktigt projekt för den framtida utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden i allmänhet och för Hjorthagen i synnerhet. Vi föreslår därför att kommunfullmäktige godkänner genomförandebeslutet. I övrigt hänvisar vi till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilaga

Foto

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Hjort-
hagen 1:1 och 1:3 omfattande investeringsutgifter om 380 mnkr. Utgifterna
för 2012 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för
kommande år behandlas i budget för 2013.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

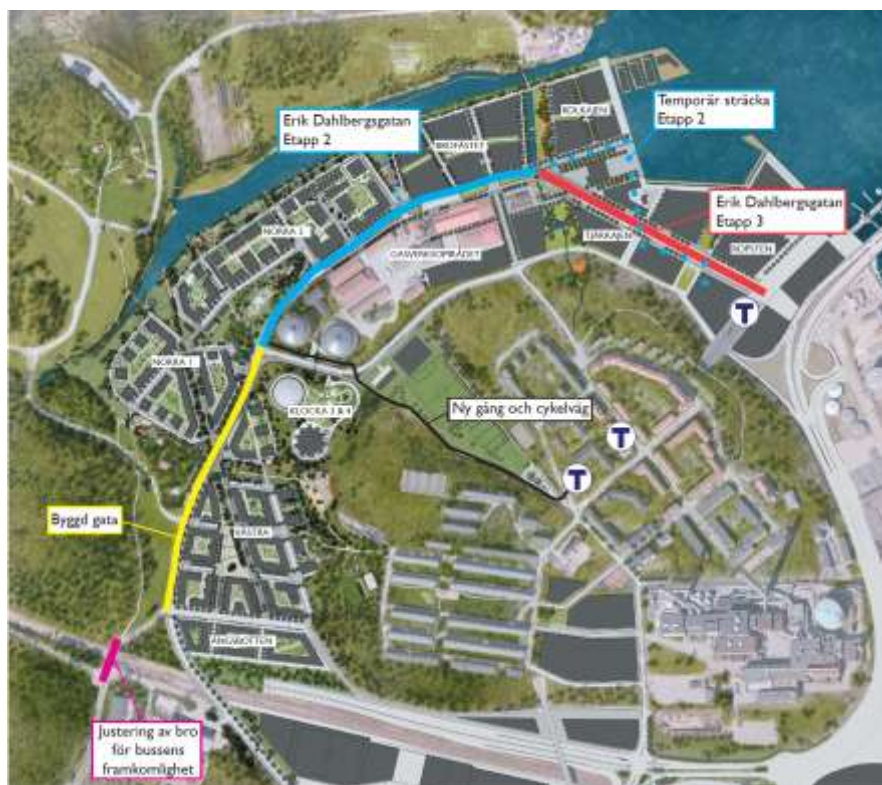
Ylva Tengblad

ÄRENDET

Detta genomförandebeslut gäller infrastrukturutbyggnad i stadsutvecklingsområdet Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden. Tjänsteutlåtandet ger också en lägesredovisning för utbyggnadsområdet.

Genomförandebeslutet gäller dels huvudgatan genom utbyggnadsområdet, Erik Dahlbergsgatan, dels gång- och cykelförbindelsen mellan Gasverksområdet och Ropstens tunnelbanestation.

Nu, under hösten 2011, är de första bostadsetapperna i Hjorthagen under produktion och om ett knappt år flyttar de första nya invånarna i Norra Djurgårdsstadens Hjorthagendel in. Byggnationen i Hjorthagen planeras att pågå till 2021. Då är stadsdelen klar med drygt 5 000 nya lägenheter och ca 50 000 kvm verksamhetsytor. Byggnaderna i det gamla Gasverksområdet är då fyllda med nya verksamheter.



Erik Dahlbergsgatan genom Hjorthagen anläggs etappvis och samordnas med utbyggnaden av bostäder, kontor, handel med mera. Den första delen genom-

fördes redan 2008-2009. Under 2012-2013 skall etappen förbi Gasverksområdet anläggas. Gatan är nödvändig att få färdig för att utbyggnaden av andra utbyggnadsetapper i stadsdelen ska fungera.

Gatan blir drygt 30 m bred med plats för spårvagn i blandtrafik, varsitt körfält för bil, gång- och cykel i vardera riktningen samt träd och planteringsytor. Gatan blir också huvudstråk för de ledningssystem som går genom området.

När första inflyttningen sker behöver gång- och cykelvägen från gasverksområdet förbi Hjorthagens IP till Ropstens tunnelbana i Hjorthagen vara färdig.

Genomförandebeslutet omfattar investeringsutgifter om 380 mnkr för utbyggnad av Erik Dahlbergsgatan och anläggande av gång- och cykelväg från Ropstens tunnelbana till Gasverksområdet via Hjorthagens IP.

Inriktningsbelsut för hela stadsutvecklingsdelen Hjorthagen fattades av Kommunfullmäktige 2009-09-07 där de sammanlagda utgifterna beräknades till 5 000 mnkr. Försäljningsinkomster och intäkter från tomrättsupplåtelser beräknas att överstiga 5 000 mnkr. I inriktningsbeslutet ingick Erik Dahlbergs gata och gång- och cykelväg från Ropstens tunnelbana till Gasverksområdet.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 346 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 380 mnkr.

Bakgrund och lägesredovisning Hjorthagen

År 2009 antog kommunfullmäktige ett fördjupat program för Hjorthagen och ett inriktningsbeslut för stadsutvecklingen Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden. I samband med budgeten 2009 gav kommunfullmäktige också uppdraget att området skulle bli ett miljöprofilområde. Nu pågår arbetet med att förverkliga detta.

I den första etappen pågår redan bostadsproduktionen och i september 2012 sker inflyttning i de första färdiga lägenheterna. För hela utbyggnadsområdet pågår planering och produktion för att hålla en utbyggnadstakt om ca 500-600 lägenheter om året fram till 2021. Då är hela Hjorthagendelen av Norra Djurgårdsstaden klar med cirka 12 000 nya invånare och cirka 2 000 nya arbetsplatser.

Förtida investeringar som gjorts för att möjliggöra stadsutvecklingen är bland annat tunnelförläggningen av kraftledningen, omläggning av gång- och cykelvägen utmed Husarvikens strand, en rondell i Ropsten och övertagandet av själva Gasverket.

I samband med utbyggnaden av gator och kvarter byggs också en sopsugsanläggning som blir gemensam för hela stadsdelen. Planering pågår för att

även de offentliga papperskorgarna i stadsdelen ska anslutas till sopsugssystemet.

Detaljplan Norra 1 (670 lgh)

Bostadsproduktionen är i gång för tre av fyra kvarter i detaljplaneetapp Norra 1. För det sista kvarteret planeras byggstart i december 2011. Staden är i slutskedet av anläggandet av gatorna. Inflyttning kommer att ske med början i september 2012.

Detaljplan Västra (1 200 lgh)

Även i Västra har anläggningsarbetena påbörjats, med stadens pålningsarbeten för gator och torg. Samtidigt pågår detaljprojektering. Bostadsproduktionen kommer igång under hösten 2012 med första inflyttning från 2014. Det är ett stort kvarter som kommer att vara klart tidigast 2016.

Detaljplan Gasklocka 3 och 4 (ca 500 lgh)

Markanvisning för ett högt hus och en konsthall skedde våren 2009 till Oscar Properties. Detaljplanen har varit på samråd. Nu pågår utredningar som länsstyrelsen begärt, dels om risken att skorstensröken från Värtaverket kan komma att påverka bostäderna i det höga huset, dels om det höga husets påverkan på stadsbilden och nationalstadsparken. Utställning av detaljplanen planeras till våren 2012. Byggstart kan ske tidigast 2013 och inflyttning 2016-2017.

Detaljplan Norra 2 (ca 580 lgh)

Norra 2 är den första detaljplaneetappen där miljöprofileringen har varit med från början. Här kommer det att synas och märkas att området är präglad av höga miljökrav. Kvarteren kommer att ha tydliga inslag av gröna tak och vägar, husen formade för att vara energieffektiva och egenproduktion av el genom solfångare och vindsnurror kommer att synas. Detaljplanen har varit på samråd och utställning planeras till första kvartalet 2012. Stadens markreningensarbeten för kvarteret planeras till 2012, pålning och anläggande av arbetsgator till 2013 och byggstart för bostäderna till 2014. Inflyttning sker under 2015 och 2016.

Gasverksområdet

Fortum/ Stockholm gas har lämnat stora delar av Gasverksområdet, men finns kvar med gashantering i den södra delen av Gasverksområdet fram till sommaren 2013.

För Gasverksområdet gäller det att finna vägar att återanvända det gamla industriområdet så att de kulturhistoriska värdena består samtidigt som området blir en välutnyttjad närmiljö och ett attraktivt besöksmål. Kontoret har fått in många förslag från intressenter som vill använda byggnaderna för olika verksamheter. Kontoret planerar att på olika sätt att bjuda in ännu fler förslag, för att efter utvärdering av dessa förbereda för markanvisningar för flera av byggnaderna under 2012. Strävan är att fylla de gamla gasverksbyggnaderna främst med offentlig och kommersiell service samt kulturell verksamhet för att få ett stort utbud och ett rikt folkliv i Gasverksområdet.

En god grund för detta är lokaliseringen av Spårvägmuseet och ett kulturkluster i Gasverksområdet. Kulturförvaltningen, fastighetskontoret och exploateringskontoret utreder tillsammans hur uppdraget om att skapa ett scenkulturkluster i Gasklocksområdet bäst genomförs.

Mycket av den offentliga verksamheten som behövs för stadsutvecklingsområdet bör också inrymmas i Gasverksområdet. Kontoret utreder nu lokalisering av skola, idrottshall, bibliotek, kulturskola i området. En scen ska vara klar under 2014. Skolan och idrottshallen bör öppna hösten 2015 för att möta behovet från inflyttade i stadsdelen.

Ängsbotten

I oktober 2012 markanvisade exploateringsnämnden mark i Ängsbotten för ca 100 hyresrätter, ca 250 studentbostäder och butik. I november 2011 pågår anbudstävling för ca 80 bostadsrätter i etappen. Start-PM förbereds för ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden i januari 2012. Läget för bron över Värtabanan är avgörande för planeringen av Ängsbotten. En väg- och broutredning har gjorts för att finna bästa broläge och för att fungera som underlag för diskussioner med Kungliga Djurgårdsförvaltningen kring utformning och trafikering av Storängsvägen och Fiskartorpsvägen. Bron blir ytterligare en utbyggnadsetapp av Erik Dahlbergsgatan. Den tas med i genomförandebeslutet för projektet Ängsbotten. Kvarteren planeras vara färdiga 2016.

Brofästet

Under våren 2012 skall de ca 550 lägenheterna i nästa etapp, Brofästet, markanvisas. Nu pågår utredningar av förutsättningar för kvarteret – strukturstudier, diskussioner med stadsdelsförvaltningen om förskola och äldreboende, trafikanalyser, framtagande av miljökrav till handlingsprogram mm.

Kolkajen, Tjärkajen och Ropsten

Även för Kolkajen, Tjärkajen och Ropsten pågår vissa utredningar. Eftersom miljötillstånd för vattenverksamhet tar flera år har kontoret redan nu påbörjat utredningar av kajlinjer samt vatten- och sedimentkvalitet i Lilla Värtan. Marken för de senare etapperna är aktuella för kringfunktioner till byggnationerna i de tidiga etapperna. Det gäller till exempel logistikcentrum för miljömässiga och effektiva leveranser, markreningsanläggningen, som i dag ligger i Norra 2:s område, samt inte minst allmän bil-, cykel och gångtrafik som ska ledas genom och förbi byggarbetsplatsen.

Stadsutvecklingen i Ropsten förutsätter att Fortums värmepump och infartsparkeringen i Ropsten flyttar. Kontoret söker lösningar för detta tillsammans med berörda parter. Utredning av den framtida strukturen och bebyggelsen i Ropsten, står också på dagordningen.

Norra Djurgårdsstaden

Tidsplan för bostäder i Hjorthagen



1. Norra 1
Byggstart: 2011
Inflyttning: 2012-2014
Bostäder: 670

2. Västra
Byggstart: 2012
Inflyttning: 2014-2017
Bostäder: 1201

3. Gasklocka 3 och 4
Byggstart: 2013
Inflyttning: 2016-2017
Bostäder: 529 bostäder

4. Norra 2
Byggstart: 2014
Inflyttning: 2015-2016
Bostäder: 578

5. Ångsbotten
Byggstart: 2014
Inflyttning: 2016
Bostäder: 300
Lokalitet: 8000 kvm

6. Gasverksområdet
Byggstart: 2015
Inflyttning: 2018
Bostäder: 150
Lokalitet: 7000 kvm

7. Brofästet
Byggstart: 2016
Inflyttning: 2018
Bostäder: 500
Lokalitet: 3000 kvm

8. Kolkajen
Byggstart: 2017
Inflyttning: 2019
Bostäder: 380
Lokalitet: 2000 + 1000 kvm

9. Tjörkajen
Byggstart: Tidigast 2017
Inflyttning: 2019-2020
Bostäder: 650
Lokalitet: 9000 kvm

10. Ropsten
Byggstart: Tidigast 2018
Inflyttning: 2020-2021
Bostäder: 480
Lokalitet: 17500 kvm

Miljöprofil mm

Miljöprofileringen säkerställs genom att handlingsprogram tas fram för olika etapper och verksamheter i stadsdelen kopplat till det övergripande miljöprogrammet. Byggherrar och aktörer får skriva under handlingsprogrammen och efterlevnaden av detta skall sedan följas upp genom ett utvärderingssystem, som är under utarbetande. Staden erbjuder ett kompetensprogram för byggher-

rarna för att öka förutsättningarna att nå miljömålen, genom att sprida kunskap om miljöteknik och goda exempel.

Norra Djurgårdsstaden Innovation är under uppbyggnad som mötesplats för byggherrar, stadens förvaltningar och aktörer i området. Innovation är också stadens arena för innovativa forsknings- och utvecklingsprojekt.

Därutöver innebär samarbetet med Clinton Climate Initiative ett internationellt utbyte av erfarenheter kring hållbart stadsbyggande där Norra Djurgårdsstaden utvärderas, granskas och jämförs med andra stadsutvecklingsprojekt i världen.

Kommunikation

Norra Djurgårdsstaden har också intresserat andra besökare. Projektet har tagit emot ca 5 000 besökande sedan Innovation invigdes i februari 2010. Hemsidan www.stockholm.se/norradjurgardsstaden har haft över 5 500 besökare bara den senaste månaden och ca 140 000 besökare sedan februari 2010.

Projektet följer Stockholm stad övergripande kommunikationsplan och Norra Djurgårdsstadens egen kommunikationsplan som uppdateras minst årligen.

Ny infrastruktur - Erik Dahlbergsgatan och gc-väg till tunnelbanan

Erik Dahlbergsgatan blir huvudgatan genom stadsutvecklingsområdet och blir ett huvudstråk för ledningssystemen i området. Utbygganden av gatan och dess ledningar är avgörande för att övriga byggnationer skall fungera. Gatan behöver kunna användas för den allmänna trafiken då Gasverksvägen stängs av och läggs om.

En systemhandling är framtagen för gatan. Den första etappen byggdes 2008-2009. Nästa etapp behöver byggas hösten 2012-hösten 2013 och kunna fungera för den allmänna trafiken under 2014 och 2015, då omläggningen av Gasverksvägen planeras. Färdigställandet av Erik Dahlbergsgatan planeras till 2017.



Huvudgatan genom de nya stadskvarteren i Hjorthagen har fått namnet Erik Dahlbergsgatan därför att den är en förlängning av Erik Dahlbergsgatan i Östermalm (Storängsvägen förbinder de båda delarna). Namnet tydliggör att de nya stadskvarteren blir en del av innerstaden.



Framtidsvy från gata från Lilla Värtan, (Fotomontage av Tengbom)

Gång- och cykelvägen mellan Gasverksområdet och Ropstens tunnelbanestation förbi Hjorthagens IP blir den genaste vägen till tunnelbanan för de nya invånarna i Hjorthagen. Gångbanan kommer delvis att vara ett

konstverk, Livlinan. Plattor i gångbanan bildar ett mönster av symboler. Livlinan är ett av konstverken i stadsutvecklingsområdet kopplade till målet om 1% konst.

Ett handlingsprogram för infrastruktur kopplat till Norra Djurgårdsstadens miljöprogram är under framtagande och ska gälla för dessa projekt. I handlingsprogrammet konkretiseras målen i miljöprogrammet till miljökrav för planering, anläggning, och drift av infrastrukturen. Ett uppföljningsprogram skall också kopplas till handlingsprogrammet.

Beslut

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 021217	Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då att staden i ett första skede bör prioritera bebyggelse i Hjorthagen.
GFN 030109	Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redov samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar, 15 mnkr
GFN 031125	Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut, 35 mnkr, för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel
GFN 040504	Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum distr. och Stockholm Hamn
GFN 040817	Delgenomförandebeslut förberedande arbeten för ledningar och schakt mm i Hjorthagen, 50 mnkr
GFN 041012 KF 041214	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1100 mnkr
EXPLN 090319 KF 09-09-07	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 2.
KF 2009-10-19	Miljöprofilering uppdrag. KF
EXPLN 091217	Markanvisning Norra 2
KF 2009-11-30	Antagande av Detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden, Västra

KF 2010-10-11	Godkännande av miljöprogram.
KF 2010-11-29	Ök om exploatering inom detaljplan Västra samt anläggande av sopsugsanläggning i Hjorthagen. Genomförandebeslut 3
KF 2010-12-15	Avtal med Fortum om överlämnande av delar av gasverket.
EXPLN 2011-03-17 FSN 2011-03-15	Kulturkluster kring Gasklockorna i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden, utredningsbeslut
EXPLN 2011-09-30	Markanvisningar Ängsbotten

Erik Dahlbergsgatan kommer att detaljpaneläggas etappvis i de detaljplaner som angränsar till gatan. Den del som redan är byggd ingår i detaljplanerna för Norra 1 och Västra. En del av nästa etapp ingår i detaljplanen för Norra 2, som varit föremål för samråd.

Gång- och cykelvägen ingår i område som är planlagt som idrottsmark. Detaljplanen skall ändras i samband med planläggning för den idrottshall som idrottsförvaltningen planerar i området.

Under våren 2012 planerar projektet följande beslut:

Gasverksområdet

- markanvisning för skola, förskola, idrottshall och scenkulturkluster
- genomförandebeslut

Norra 2

- genomförandebeslut
- antagande av detaljplan (SBN)

Gasklocka 3 och 4 (konsthall och högt hus)

- genomförandebeslut
- antagande av detaljplan (SBN)

Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden

- i samband med genomförandebesluten bör inriktningsbeslutet för stadsutvecklingsdelen Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden revideras.

Som en del av NDS följer projektet den modell för projektstyrning av stora investeringsprojekt i Stockholms stad som gäller från och med 1 januari 2010.

Den del av Erik Dahlbergsgatan som ansluter till detaljplaneetapperna Norra 1 och Västra anlades 2008-2009. Återstående delen genom Gasverksområdet till Ropsten kommer att anläggas i två etapper. Den första under 2012-2013. Den andra under 2015-2017. Gång- och cykelvägen mellan Gasverksområdet och Ropstens tunnelbana skall anläggas under 2012. Då skall också bron över Värtabanan breddas med gångbanor, en anpassning för att möjliggöra förlängningen av SL:s busslinjer via Storängbotten.

[illegible]

Utbyggnaden av infrastrukturen i Hjorthagen påverkas dels av osäkerhetsfaktorer som är direkt kopplade till infrastrukturutbyggnaden, dels sådana påverkar hela stadsutvecklingsområdet.

Risker och osäkerhetsfaktorer som direkt eller indirekt kan påverka projektet är:

- Osäkerheter kring markens beskaffenhet kan ge merkostnader. Marken kan vara ännu mer förorenad än vi räknat med och det kan krävas ännu dyrare grundläggningskonstruktioner.

- Projektledning och resurser. Utbyggnaden av stadsdelen är komplex och det finns risk att det blir problem att bemanna projektledning och andra viktiga funktioner, vilket kan ge förseningar och fördyringar.

- Samordning och logistik. Utbygganden av stadsdelen är komplex och involverar många olika parter. Transporter till delprojekt, husbyggnadsentreprenader, markreningsentreprenader mm ska samordnas med allmän trafik och boendes behov. Det finns risk för förseningar och fördyringar på grund av väntetider, säkerhetskrav mm.

- Beslut och överklaganden. Tidplanen bygger på att beslut om tillstånd, överprövningsbeslut av detaljplaner mm går i enlighet med programmet för Hjorthagen.

- Konjunkturen. Tidplanen och budgeten är beroende av att det finns en fortsatt stor efterfrågan på de nya bostäderna.

- Värmepumpen och infartsparkering i Ropsten behöver flyttas för utbyggnadsområdets senare etapper. Det är inte klart hur de ska ersättas.

- En tillfällig trängselavgiftsportal behövs vid omledningen av trafiken från Gasverksvägen till Erik Dahlbergsgatan. Det finns oklarheter kring ekonomin och juridiken kring denna.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 346 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 380 mnkr, varav 0,5 mnkr är utgifter före år 2011, dvs. redan nedlagda utgifter. Tabellen

nedan visar investeringsutgifter i 2011 års penningvärde fördelade på större kategorier.

	Investering (mnkr)
Anläggning av Erik Dahlbergsgatan inkl planteringar och belysning	90
Hantering förorenade massor	50
Grundläggning påldäck	65
Ledningar mm	12
Provisorier: gata, trängselavgiftsportal, drift mm	20
Rivning av byggnader	2
Innovation/miljöprofil/övergripande	4
Anpassning av Fiskartorsvägsbron	2
Gc-väg Gasverksomr – T-bana	6
Konst Livlinan	4
Projektledning/projektering /administration	30
Övrigt/reserv	30
Summa	315

Utgifterna är jämförbara med utgifterna för Lindhagengatan i Nordvästra Kungsholmen och likande projekt i Hammarby Sjöstad.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 380 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-1,4	-39,6	-45,5	-21,1	-272,5	-380,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,5	-1,4	-39,6	-45,5	-21,1	-272,5	-380,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering ingår i verksamhetsplaneringen för 2012 och framåt och bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,5 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 20,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Se bilaga.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet har genomfört en successiv kalkylering med systemhandlingen som underlag. Med successiv kalkylering tas hänsyn till risker och osäkerheter med i kalkylen.

Det är mycket osäkert att förutspå prisutvecklingen. I nuvärdeskalkylen förutsätts en årlig prisökning om 5%. Om index blir 7 % ökar utgifterna med ca 30 mnkr. Om index i stället blir 3% bli utgifterna ca 27 mnkr mindre. Ett års försening av projektet medför en fördyring om ca 20 mnkr med antagen prisökning.

Slutsats - ekonomi

Projektet ger ett negativ nettonuvärde, men det bör ses i sammanhanget av att investeringen är en förutsättning för stadsutvecklingen i Hjorthagen. Den beräknas sammantaget ha en budget i balans.

Stadens utgifter för exploatering ingår i verksamhetsplaneringen för 2012 och framåt och bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens invester-

ingsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljö, kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet ingår i det fördjupade programmet för Hjorthagen från 2009 och Miljökonsekvensbeskrivningen för fördjupat program för Hjorthagen 2008.

Aspekter som behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen och som är relevanta för infrastrukturen är hantering av förorenad mark, hantering av dagvatten, inverkan på värdefull kulturhistorisk miljö samt närhet till viktiga ekbiotoper och deras spridningssamband.

Erik Dahlbergsgatan kommer att anläggas där det i dag är vägområde, industrimark och upplagsmark. När gatan är färdig kommer den, med sina träd och planteringsytor, att bli en relativt grön miljö med en roll som spridningskorridor, klimatutjämnare och för dagvattenhantering. Kontoret skall göra en handlingsplan med kontrollprogram för hantering av markföroreningar för att säkerställa att marken inte utgör fara för människors hälsa eller miljön. Handlingsprogrammet skall godkännas av miljöförvaltningen.

Kontoret håller också på att ta fram ett handlingsprogram kopplat till miljöprogrammet med krav för planering, anläggande och drift av infrastrukturen i Norra Djurgårdsstaden. Till den ska ett uppföljningsprogram kopplas.

-Tillgänglighet

Utformningen av gatan och gång- och cykelvägen har gjorts i enlighet med de riktlinjer som finns i ”Stockholm – en stad för alla. Handbok för en tillgänglig och användbar miljö”.

-Måluppfyllelse

Exploateringskontoret har uppdrag att förbereda genomförandebeslut om exploatering för ytterligare delar av Norra Djurgårdsstaden.

Projektet är en förutsättning för utbygganden av Norra Djurgårdsstaden med nya bostäder och arbetsplatser i Hjorthagen.

Projektet ska verka för att uppfylla eller möjliggöra uppfyllandet av miljömålen i Miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden.

Utformningen av Erik Dahlbergsgatan är resultatet av avvägningar mellan olika mål - för stadsbild, tillvaratagande av kulturhistoriska värden, framkomlighet för olika trafikslag, dagvatten, klimat, ekonomi, markhushållning, tillgänglighet mm. Vad gäller framkomlighet har en prioriteringsordning av tra-

fikslagen som fastlagts i miljöprogrammet: 1 Gång och cykel, 2 Kollektivtrafik, 3 Bilpool, 4 Privatbilism. Ur stadsmiljösynpunkt är viktigt att gatan vara smal och intim för att skapa en trygg och mänsklig miljö. Men god framkomlighet för de olika trafikslagen gynnas av breda gator.

För att hålla nere gatubredden finns inga kollektivtrafikkörfält. Prioriteringen har förankrats i Norra Djurgårdsstadens styrgrupp.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Det finns en barnkonsekvensanalys kopplat till det fördjupade programmet för Hjorthagen, Barnkonsekvensanalys för Hjorthagen från september 2008. Programmet lyfter fram säkerhet, rörelsefrihet, tillgänglighet och hälsa. Utformningen av gatan och gång- och cykelvägen är gjord med detta i åtanke.

Angöring till verksamheter i Gasverksområdet är förlagt till Erik Dahlbergsgatan, för att hålla nere trafiken i Gasverksområdet, där skola och bibliotek och kulturverksamheter kommer att vara lokaliserade.

Gång- och cykelvägen mellan Gasverksområdet och tunnelbanan kommer att bli skolväg för många. Skolbarnen i de första utbyggnadsetapperna kommer att gå den vägen till Hjorthagens skola, i befintliga Hjorthagen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Detta tjänsteutlåtande har beretts tillsammans med stadsledningskontoret.

Kontoret har planerat utformningen och genomförandet av Erik Dahlbergsgatan och gång- och cykelvägen i samråd med trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, de ledningsdragande verken och SL.

SL vill att kollektivtrafiken ska ha egna körfält. Stombuss- och spårvägsstrategin som SL och trafikkontoret tagit fram pekar på att Hjorthagen kan få spårväg först kring 2030. Till dess vill SL ha stombuss i eget körfält. Stadens kontor anser att det skulle medföra att gatan få alltför mycket hårdgjorda ytor. Kollektivtrafiken planeras därför i blandtrafik. Detta beslut är förankrat i styrgruppen för Norra Djurgårdsstaden. Framkomligheten bedöms ändå bli god för kollektivtrafiken då hållplatserna är så kallade stophållplatser. Det innebär att bussen/spårvagnen stoppar upp trafiken bakom och får därför fritt körfält när den lämnar hållplatsen.

Stadsmuseet har lämnat synpunkter på utformningen av gatan och rivningen av ett lokstall som använts för tågtransporter till Gasverket, men som ligger i vägen för den nya gatan. Kontoret är överens med stadsmuseet om detta och att byggnaden ska dokumenteras i enlighet med museets riktlinjer. Ytterligare en byggnad kan behöva rivas för gatan.

Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen; flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

Åtagandena på grund av miljöprofileringen kommer att följas upp särskilt.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 december 2011 att godkänna för sin del genomförandet av exploatering inom Hjorthagen 1:1 och 1:3 omfattande investeringsutgifter om 380 mnkr samt att föreslå att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 november 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen utvecklas i stort sett i enlighet med de mål om utbyggnadstakt och miljökrav som kommunfullmäktige ålagt projektet.

Genomförandebeslutet gäller anläggandet av huvudgatan Erik Dahlbergsgatan och gång- och cykelvägen från Gasverksområdet till Ropstens tunnelbanenedgång. Det är viktigt att dessa båda delprojekt byggs enligt tidplanen för att utbyggnaden av hela området ska fungera och för att de som flyttar in i september 2012 ska få god tillgänglighet till tunnelbanan. Anläggningsåtgärderna innefattas i inriktningsbeslutet för Norra Djurgårdsstadens Hjorthagendel från 2009. Exploateringskontoret förbereder en revidering av inriktningsbeslutet för Norra Djurgårdsstadens Hjorthagendel under första halvan av 2012, i samband med genomförandebeslut för Norra 2, Gasverksområdet och Gasklocka 3 o 4.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 380 mnkr.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 februari 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är positiv till utbyggnaden av Hjorthagen som är en viktig del för stadsomvandlingen av Norra Djurgårdsstaden. Att ett gammalt industriområde renas och utvecklas med bostäder tillsammans med offentlig och kommersiell service, kultur och nya arbetstillfällen bidrar starkt till stadens samlade och långsiktiga framtidsbild "Vision 2030 – Ett Stockholm i Världsklass".

Projektet infrastruktur i Hjorthagen (Erik Dahlbergsgatan) ingår i Norra Djurgårdsstaden som följer stadens projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt. Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att efterfölja metoden framförallt med tanke på områdets komplexa karaktär. Planering och genomförande i området genomsyras av ett tätt samarbete inte bara inom stadens förvaltningar utan även med övriga aktörer, såsom Stockholms Hamnar, Trafikverket, Fortum, SL samt såväl byggherrar och intressenter som redan befintliga boende och verksamma.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 346 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 380 mnkr. Projektet i sig har således inte bara en hög investeringsutgift utan är också en mycket olönsam investering för staden. Anläggandet av Erik Dahlbergsgatan och gång- och cykelvägen från Gasverksområdet till Ropstens tunnelbana är dock avgörande för att utbyggnaden av andra etapper i Hjorthagen ska fungera. Erik Dahlbergsgatan blir huvudgatan genom Hjorthagen och blir ett huvudstråk för ledningssystemen i stadsutvecklingsområdet.

Utgifterna för anläggningsåtgärderna innefattas i inriktningsbeslutet för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade den 9 september 2009. Stadsledningskontoret noterar att exploateringsnämnden till våren 2012 förbereder en revidering av detta beslut där en översyn sker av eventuella förändrade projektutgifter och projektinkomster. Stadsledningskontoret framhåller vikten av att en revidering sker i enlighet med stadens investeringsregler och projektstyrningsmetodiken för stora projekt.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden i uppdrag att genomföra exploateringen inom Hjorthagen 1:1 och 1:3 omfattande investeringsutgifter om 380 mnkr.