



Ann-Christine Johansson
Innerstad
Telefon: 08-508 262 07
ann-christine.johansson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-05-19

Förslag till ny detaljplan för fastigheten Casablanca I mm (Värtapiren) i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för fastigheten Casablanca 1 mm (Värtapiren) i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2006-06878-54.
2. Exploateringsnämnden beslutar att utökar NCC Property Developments markanvisning invid Värtaterminalen till att även gälla hotell samt att uppdra åt kontoret att förlänga träffat markanvisningsavtal med detta tillägg.
3. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan som möjliggör en utbyggnad av Värtapiren. Utfyllnaden ger utrymme för nya kajplatser och bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande. Planerade åtgärder för Värtapiren omfattar främst utfyllnaden av befintlig pir med överskottsmassor bland annat från utbyggnaden av Norra länken och Citybanan.

Utbyggnaden ger en modern och mer effektiv hamnanläggning och skapar i enlighet med stadens övergripande strategi plats för bostäder, kontor och handel. Att hamnens yta koncentreras till piren är också positivt med avseende på de säkerhetsbestämmelser som finns för hamnverksamheten. Utbyggnadsförslaget

ger hamnen fem fartygslägen vid Värtapiren varav ett läge är avsett för trafik med järnvägsfärjor. De nya kajplatserna gör att dagens reservläget för kryssningsfartyg vid Södra Kajen kan flyttas och istället användas för annan typ av sjöfart anpassad till den exploatering som kommer att ske inom Södra Värtahamnen.

Genom att hamnens verksamhet som idag är utspridd på olika områden koncentreras till Värtapiren friläggs ytor som kan användas för andra ändamål. Ett sådant projekt är NCC:s projekt i Valparaiso. Marknämnden fattade beslut om markanvisning för handel- och kontorsändamål till NCC 2006-11-16. Diskussion pågår också om att uppföra ett hotell inom området. I det fortsatta arbetet med projektet borde även ingå att studera möjligheten att få in ett hotell och dess läge och volym. I samband med att NCC:s markanvisningsavtal ska förlängas bör kontoret få i uppdrag att göra ett tillägg om hotelländamål.

Bakgrund



Bild 1 Karta med planområdets läge

I stadens Översiktsplan 1999 anges för Värtahamnen att hamnverksamheten är strategiskt viktig för Stockholm och hamnen utgör riksintresse enligt miljöbalkens bestämmelser.

Som underlag för stadens översiktliga beslut om hamnverksamheten har en strategi tagits fram – ”Att hamna rätt” – förslag till hamnstrategi för Stockholm som kommunfullmäktige fattade beslut om den 12 juni 2006. Strategin innebär i sammandrag att godstrafiken i huvudsak flyttas till Nynäshamn, att oljehanteringen vid Loudden avvecklas samt att färje- och kryssningstrafiken fördelas mellan Masthamnen, Värtahamnen, Frihamnen och Nynäshamn.

Stockholms Hamn AB har i Vision 2015 konkretiserat hur samordning kan ske mellan hamnens och stadens långsiktiga utvecklingsbehov. Inom Vision 2015 beskrivs bland annat Utvecklingsprojektet Värtapiren som innebär att Värtabassängens inre delar fylls ut och att Värtapiren förlängs. Syftet är att modernisera hamnverksamheterna, genom att bland annat skapa fler kajplatser, en ny passagerarterminal och större uppställningsytor samtidigt som marken utnyttjas mer effektivt. Beställning av ny detaljplan inlämnades 2005 av exploateringskontoret (dåvarande markkontoret) och Stockholms Hamn AB gemensamt.



Bild 2. Illustration, Stockholms Hamn AB

Genom att hamnens verksamhet som idag är utspridd på olika områden koncentreras till Värtapiren friläggs ytor som kan användas för andra ändamål. Ett



sådant projekt är NCC:s projekt i Valparaiso. Marknämnden fattade beslut om markanvisning för handel- och kontorsändamål till NCC 2006-11-16. Diskussion pågår också om att uppföra ett hotell inom området. I det fortsatta arbetet med projektet borde även ingå att studera ett hotells läge och volym. Andra pågående projekt som ligger intill Värtapiren är utvecklingen av Energihamnen, Norra länken med hamnavfarten samt ett övergripande program för Södra Värtahamnen som ska ge förutsättningarna för möjligheterna att komplettera området med arbetsplatser och bostäder. De nytillkomna ytor som skapas i och med att hamnens verksamhet koncentreras till Värtapiren kommer vad det gäller innehåll och utformning att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan som möjliggör en utbyggnad av Värtapiren. Utfyllnaden ger utrymme för nya kajplatser och bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande. Planerade åtgärder för Värtapiren omfattar främst utfyllnaden av befintlig pir med överskottsmassor bland annat från utbyggnaden av Norra Länken och Citybanan. Remissen ska besvaras senast 2008-05-09. Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att exploateringsnämndens svar kommer den 19 maj 2008, varför det behövs omedelbar justering av beslutet.

Tidigare beslut

| | | |
|------------|-------|--|
| 2002-05-07 | GFN | Programsamarbetsremiss för planering av Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Louden. |
| 2003-02-18 | GFN | Lägesredovisning programsamråd. |
| 2003-06-12 | SBN | Programsamarbetsråd – godkännande av program |
| 2004-10-12 | GFN | Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Louden |
| 2005-11-24 | MN | Redovisning av Stockholms Hamnars ”Vision 2015” |
| 2006-06-12 | KF | ”Att hamna rätt” (hamnutredning) |
| 2006-11-16 | MN | Markanvisning av Valparaiso till NCC |
| 2006-12-14 | MN | Norra länken, Ny trafikplats vid Hjorthagen, genomförandebeslut |
| 2007-12-13 | ExplN | Utfyllnad av Värtapiren. Inriktningsbeslut |

Förslag till ny detaljplan

Planområdet är beläget i Värtahamnen i stadsdelen Ladugårdsgärdet och omfattar ca 8 ha. Marken ägs i sin helhet av Stockholms stad genom exploateringsnämnden. Planområdet avgränsas i öster av Lilla Värtan.

Värtapirens utbyggnad ger en modern och mer effektiv hamnanläggning och skapar i enlighet med stadens övergripande strategi plats för bostäder, kontor och handel. Att hamnens yta är koncentrerad 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 ett nytt reservläge inne i Värtabassängen. Dagens reservläge vid Södra Kajen kan då användas för annan typ av sjöfart anpassad till den exploatering som kommer att ske inom Södra Värtahamnen.



Bild 3. Planerad utfyllnad av Värtapiren och Värtabassängen.

Frihamnen och Värtahamnen kan med föreslagen utbyggnad hantera 4,4 miljoner ton gods, samt 5,7 miljoner fartygspassagerare per år. I den utbyggda piren kommer elanslutning för fartyg att finnas. Detta bidrar till att minska buller och emissioner till luften.



Utbyggnaden kommer i huvudsak att ske genom utfyllnad. Utfyllnaden kommer att ske norr och öster om den befintliga piren samt i den inre delen av Värtabassängen. Piren får en ny total yta på ca 84 000 m² från dagens ca 32 000 m². Piren förlängs med ca 130 meter mot nordost. Avståndet till Lidingös kommungräns blir då ca 100 meter. Värtabassängen fylls ut ca 140 meter.

För utfyllnaden kommer stora mängder bergmassor från bygget av Norra länken och Citybanan att vara tillgängliga under den närmaste tiden. De korta avstånden mellan projekten minskar transportarbetet och därmed miljöpåverkan. För att en samordning av projekten ska vara möjlig är det nödvändigt att utfyllnaden av piren kan inledas snarast. Enligt avtal mellan staden och Vägverket har staden rätt att fritt disponera massorna från Norra länken. För nyttjande av bergmassor från Citybanan måste däremot särskild överenskommelse med Banverket träffas som reglerar villkoren för att staden ska få nyttja massorna.

Bergmassorna kommer i stor utsträckning att köras på lastbil till en masshanteringsplats på Gasverkstomten och därifrån skeppas in med pråmar till Värtapiren. Innan utfyllnaden inleds kommer delar av botten att förstärkas med pålning eller stenpelare. Tillståndsprövning för utfyllnad för piren pågår.

Bygglov och krosstillstånd finns för masshantering och upplag/mellanlagring av bergmassor på Gasverkstomten. Som en bullerdämpande åtgärd kommer bergkross att läggas upp som en bullerbarriär mellan masshanteringsplatsen och bostäderna i Hjorthagen.

Bebyggelse

Förslaget innebär att det på den inre delen av piren ges möjlighet att bygga en ny terminalbyggnad, tullhus, lagerbyggnader och andra byggnader för hamnens behov. Under större byggnader på piren kan fri höjd för transportfordon behövas.

Den yttre delen av piren ska i huvudsak användas som uppställningsyta för lastbilar, trailers och personbilar. På den yttre delen av piren får med hänsyn till landskapsbilden inte större anläggningar byggas. Därför tillåts endast förbindelsegångar, ramper, avgränsande murar, pumpstation med mera.

Person- och lastbilstrafik till och från området kommer i huvudsak att ske via Ropstens trafikplats. Från hamnområdet planeras en direktpåfart till Norra länken.



Bild 4. Tänkt utformning av Värtapiren med terminal, matargångar till fartyg, lager och uppställningsytor, Stockholms Hamn AB

Inom planområdet finns industrispår som ansluter till Värtabanan. En ny av- och påfartsramp för lastning och lossning av järnvägsvagnar anläggs på den norra delen av piren. De befintliga industrispåren på piren flyttas till det nya läget.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Tillgänglighet

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på tillgängligheten i området. I en ny och modern terminal kommer anpassningar göras för att öka tillgängligheten för funktionshindrade.

Miljökonsekvenser

Exploateringskontoret bedömer att masstransporter från Norra länken och Citybanan direkt till utfyllnaden av Värtapiren är utmärkt och innebär en positiv miljöeffekt.

Stockholms Hamn har i maj 2007 lämnat in ansökan om tillstånd för hamnverksamhet och utfyllnad av Värtapiren till Miljödomstolen. Denna ansökan innehåller en utförlig miljökonsekvensbeskrivning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

All mark inom planområdet är anlagd, inga grönområden förekommer.



Måluppfyllelse

Projektet stämmer med exploateringskontorets verksamhetsplan att staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök.

Näringsliv och jobb i regionen

Exploateringskontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom de arbetsplatser som skapas i ett område som gränsar till stora bostadsområden samt som utgör en port till Stockholm från Östersjön.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under 4:e kvartalet 2008. Utfyllnadsarbetena beräknas påbörjas 3:e kvartalet 2009 och pågå till och med 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när projektets genomförandebeslut ska behandlas.

Ekonomiska konsekvenser

Utgifter

Utfyllnad av Värtapiren och Värtabassängen

Staden bekostar utfyllnaden av Värtapiren och Värtabassängen vad avser tillskapandet av mark. Stockholms Hamn AB bekostar byggnationen av kajkonstruktioner och anläggning av hamnytor m.m. Kostnaden för utfyllnaden baseras på en grov kalkyl som Stockholm Hamn tagit fram i november 2006.

| <u>Anläggningskostnad</u> | | <u>Bygg</u> | |
|---------------------------|----------------|------------------------------|-----------------|
| Utfyllnader | 342 mnkr | Rivningar | 15 mnkr |
| Kajer | 222 mnkr | Etableringar | 25 mnkr |
| <u>Hamnytor</u> | <u>43 mnkr</u> | <u>Terminal & landg.</u> | <u>175 mnkr</u> |
| Totalt anläggning | 607 mnkr | Totalt bygg | 215 mnkr |

Totalkostnad anläggning samt bygg: 822 mnkr

Med påslag för byggherrekostnader och risker bedöms totalkostnaden till 1 100 mnkr. Exploateringsnämndens del uppgår till 805 mnkr. Hamnens andel inklusive terminalbyggnaden bedöms över tiden kunna uppgå till 295 mnkr.

Inkomster

Arrendeavgift för hamnen

Genom det s.k. hamnavtalet arrenderar Stockholms Hamn AB den mark som används för hamnverksamhet inom Värtahamnen. I Södra Värtahamnen omfattar arrendet 124 700 kvm TA och den utgående arrendeavgiften under 2007 uppgår till drygt 3,5 mnkr, vilket motsvarar ca 30 kr/kvm TA. Efter utbyggnaden av Värtapiren kommer arrendeytan att uppgå till 146 000 kvm TA. Avtalet gäller t.o.m. 2009. Därefter kommer en ny arrendeavgift framförhandlas varvid hänsyn tas till den tillkommande ytan om 20 000 kvm.

Slutsats – ekonomi

Investeringen möjliggör en förbättrad och säkrare hamn och dessutom förbättras möjligheterna till exploateringar i området i framtiden genom att hamnverksamheten koncentreras till Värtapiren.

Målet är att utveckla området till en stadsdel där modern hamnverksamhet integreras med ett attraktivt handels- och arbetsplatsområde tillsammans med befintliga och planerade bostäder. Satsningen på området kommer att ge ett positivt intryck till de resenärer som anländer med båt till Värtahamnen och bedöms öka Stockholms popularitet som kryssningsdestination. Något som är mycket positivt för Stockholm då kryssnings- och färjeresenärerna årligen spenderar en ansevärd summa i staden.

En mer omfattande ekonomisk redovisning gjordes till nämnden i samband med inriktningsbeslutet den 13 december 2007. Ärendet är nu på väg till kommunfullmäktige för beslut.

Genomförande

Stockholm stad genom exploateringsnämnden äger all mark inom planområdet. Stockholms Hamn AB arrenderar området av staden och svarar för alla anläggningar så som kajer mm inom planområdet.

Stockholms Hamn står för planeringen och projekteringen för utfyllnaden av Värtapiren och Värtabassängen. Utfyllnaden kommer att utföras i tre faser och hamnverksamheten kommer att vara i drift under hela utbyggnadstiden. Exploateringskontoret kommer att göra en del övergripande utredningar gällande exploateringen.

När de nya markytorna tillskapats ska passagerar- och fartygshanteringen omlokaliseras, nya byggnader byggas och infrastrukturen anpassas. Först därefter är det möjligt att genomföra den övriga exploateringen i området. 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.

Exploateringskontorets förslag

Utvecklingen av Värtan medför positiva effekter för hela stadsutvecklingsområdet samt även för Stockholms stad som helhet. En utbyggd pir med ny terminal och en handels- och kontorsexploatering kommer att bli en ny välkomnande port till Stockholm.

Framtagandet av detaljplaneförslaget har skett i samförstånd och genom nära samarbete mellan Stockholms Hamn, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

I plankartan är området i Värtabassängen som ska fyllas ut markerat med u som betyder att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Det begränsar den framtida bebyggelsemöjligheten och bör därför i det fortsatta arbetet minskas ner till de stråk där ledningar planeras att ligga.

I det fortsatta arbetet med detaljplanen måste även ingå att studera lösningar på långtidsparkering för färje- och kryssningspassagerare som kommer med bil till Värtapiren.

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att förlänga markanvisningsavtalet med NCC och att det nya markanvisningsavtalet även innehåller möjlighet till en hotellexploatering inom den tidigare anvisade marken. En studie får göras över möjligheten att rymma ett hotell inom projektet och dess läge och volym. Hela NCC:s projekt i Valparaiso kommer vad det gäller innehåll och utformning att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut